

**UCHWAŁA NR XXI/167/2016
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

z dnia 7 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Rzepin**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), oraz art. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), ponadto uchwał Rady Miejskiej w Rzepinie: Nr VII/51/2015 z dnia 13 maja 2015 r. oraz Nr X/82/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Rzepinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin ze zmianą nr VIII.

§ 2. Integralną częścią Studium jest:

- 1) tekst studium ze zmianą nr VIII - załącznik nr 1 wraz z załącznikami graficznymi.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 2.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

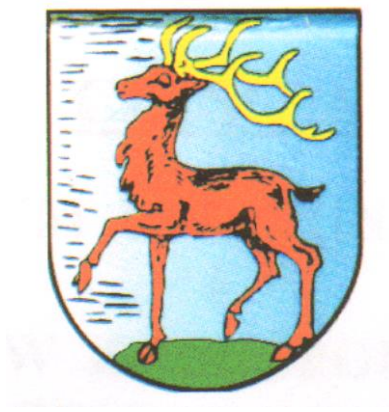
Damian Utracki

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Miejskiej w Rzepinie

Nr XXI/167/2016 z dnia 7 września 2016 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY RZEPIN



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY RZEPIN**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY RZEPIN**

**Z UWZGLĘDNIENIEM ZMIANY STUDIUM
UCHWAŁA NR XXXIX/47/2006 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

Z DNIA 06 września 2006 r.

UCHWAŁA NR XLI/91/09 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

Z DNIA 29 GRUDNIA 2009R.

UCHWAŁA NR XLV/383/2014 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2014R.

UCHWAŁA NR XXI/167/2016 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016R.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA - CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA.....	8
1. WPROWADZENIE.....	8
1.1. <i>Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego</i>	8
1.2. <i>Cele studium</i>	9
1.3. <i>Zakres przestrzenny i rzeczowy</i>	10
1.4. <i>Zespół autorski</i>	11
2. DANE, WIELKOŚCI CHARAKTERYZUJĄCE OBSZAR OPRACOWANIA (STAN 1998 R. / 2008 R., 2011R.,.....	12
II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
1. LUDNOŚĆ.....	13
1.1. <i>Sytuacja demograficzna</i>	13
1.2. <i>Rozmieszczenie ludności</i>	15
1.3. <i>Możliwości i prognozy rozwoju</i>	16
2. FUNKCJE GMINY. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW.....	16
2.1. <i>Funkcje gospodarcze</i>	16
2.2. <i>Funkcje obszarów gminy</i>	17
2.3. <i>Przeznaczenie i użytkowanie terenów</i>	17
3. SYSTEMY OBSŁUGI TECHNICZNEJ.....	18
3.1. <i>Transport drogowy</i>	18
3.2. <i>System zaopatrzenia w wodę</i>	18
3.3. <i>Odprowadzenie i neutralizacja ścieków</i>	19
3.4. <i>Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych</i>	20
3.5. <i>System zaopatrzenia w energię cieplną</i>	21
4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	22
4.1. <i>Wartości i walory środowiska przyrodniczego</i>	22
4.2. <i>Stan i funkcjonowanie środowiska</i>	22
5. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	23
5.1. <i>Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej</i>	23
5.2. <i>Obszary leśne</i>	23
5.3. <i>Osadnictwo</i>	24
5.4. <i>Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania</i>	24
5.5. <i>Krajobraz przyrodniczo - kulturowy</i>	24
6. PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW.....	25
7. JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW.....	25
7.1. <i>Źródła utrzymania i dochody ludności</i>	25
7.2. <i>Warunki zamieszkania</i>	25
III. ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY.....	26
1. OCHRONA PRZYRODY.....	26

1.1 Obszary ochrony przyrody.....	26
1.2 Obiekty ochrony przyrody.....	27
2. OCHRONA ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.....	28
2.1. Obszary leśne, lasy ochronne.....	42
2.2 Kompleksy gleb podlegające ochronie.....	42
2.3 Złoża surowców geologicznych.....	42
2.4 Ochrona wód.....	43
2.5 Ochrona powietrza.....	43
2.6. Ochrona p. powodziowa.....	43
3. SYSTEM OBSŁUGI LUDNOŚCI.....	44
4. PONADLOKALNE SYSTEMY OBSŁUGI TECHNICZNEJ.....	44
4.1. System drogowy.....	44
4.2. System kolejowy.....	44
4.3. System przesyłu informacji i łączności.....	44
4.4. System elektroenergetyczny.....	44
4.5. System zaopatrzenia w energię gazową.....	45
IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY.....	45
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W OBSZARZE WOJEWÓDZTWA TO WSPIERANIE PROCESÓW RESTRUKTURYZACJI,	45
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY:.....	45
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z CECH ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO:	45
4. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE.....	46
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UKSZTAŁTOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ:	46
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I ASPIRACJI MIESZKAŃCÓW:	46
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB USPRAWNIENIA SYSTEMU KOMUNIKACJI:	46
IVA. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE OBSZARU OBJĘTEGO VIII ZMIANĄ STUDIUM.....	47
<u>1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....</u>	47
<u>2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....</u>	47
<u>3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....</u>	47
<u>4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....</u>	48
<u>4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....</u>	48
<u>5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia</u>	48
<u>6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</u>	49
<u>7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy</u>	49
<u>8. Stan prawny gruntów.....</u>	52
<u>9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....</u>	52
<u>10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....</u>	52

11. <u>Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</u>	53
12. <u>Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</u>	53
13. <u>Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami</u>	53
14. <u>Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych</u>	53
15. <u>Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej</u>	54
V. CELE ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	54
1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA	54
2. CELE ROZWOJU WOJEWÓDZTWA GORZÓWSKIEGO LUBUSKIEGO, SFERY DZIAŁAŃ	54
3. CELE POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	56
4. CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY	57
VI. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	58
1. OBSZARY FUNKCJONALNE I STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	58
2. OBSZARY CHRONIONE	63
2.1. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione	63
2.2. Obszary i obiekty chroniące wartość środowiska kulturowego	63
3. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	64
3.1. Komunikacja drogowa	64
3.2. Komunikacja kolejowa	65
3.3. Komunikacja rowerowa	65
3.4. Infrastruktura techniczna	65
1) System zaopatrzenia w wodę	65
2) System odprowadzenia i neutralizacji ścieków	65
3) System przesyłu informacji i łączności	65
4) System elektroenergetyczny	65
5) System zaopatrzenia w gaz	66
6) System zaopatrzenia w energię ciepłą	67
7) System gromadzenia i neutralizacji odpadów stałych	67
VI.A. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ NA TERENACH OBJĘTYCH VIII ZMIANĄ STUDIUM	67
<u>VI.A.1. Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</u>	67
a) <u>kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego</u>	67
b) <u>kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</u>	67
<u>VI.A.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk</u>	70
<u>VI.A.3 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</u>	71

<u>VI.A.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</u>	71
<u>VI.A.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</u>	72
<u>VI.A.6. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe</u>	72
<u>VI.A.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej</u>	72
<u>VI.A.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</u>	72
<u>VI.A.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</u>	72
<u>VI.A.10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</u>	72
<u>VI.A.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</u>	72
<u>VI.A.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 ze zmianami)</u>	73
<u>VI.A.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</u>	73
<u>VI.A.14. Obszary zdegradowane</u>	73
<u>VI.A.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</u>	73
<u>VI.A.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie</u>	73
VII. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	74
1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI DZIAŁAŃ REALIZACYJNYCH:	74
2. OPRAWOWANIA SPECJALISTYCZNE.....	74
3. OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA (M.P.Z.P.) JEST OBLIGATORYJNE.	75
1) Obszary dla których opracowanie mpzp jest obligatoryjne ze względu na przepisy szczególne:	75
2) Obszary dla których opracowanie mpzp jest obligatoryjne ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne.	75
3) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, oraz decyzje o warunkach zabudowy.	76
VIII. WNIOSKI DO POLITYKI REGIONALNEJ I GMIN SĄSIEDNICH	76
IX. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	77
RYS. NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RZEPIN (STUDIUM) – PLANSZA PODSTAWOWA (SKALA 1 : 25 000).	
Rys. nr 2	STUDIUM – miasto Rzepin (skala 1 : 10 000).
Rys. nr 3.1	Sieć osadnicza i komunikacyjna (skala 1 : 100 000) – schemat
Rys. nr 3.2	Infrastruktura techniczna (skala 1 : 100 000) – schemat
Rys. nr 3.3	Środowisko przyrodnicze i turystyka (skala 1 : 100 000)
Rys. nr 4.1 do nr 4.8	Granice obszarów wnioskowanych do objęcia opracowaniem m.p.z.p. (rysunki w skala 1 : 5000)

Rys. nr 5. Uwarunkowania archeologiczne (rozmieszczenie stanowisk)
Rys. nr 6.1-6.18 Tereny objęte zmianą nr VI
Rys nr 7 Teren działki nr ewid. 18/2, położonej w Drzeńsku

I. CZĘŚĆ OGÓLNA - CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA.

1. Wprowadzenie.

1.1. Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego

Cele i kierunki polityki przestrzennej państwa zawarte zostały m.in. w:

- „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, która została przyjęta przez Radę Ministrów 5 października 1999 r. i uchwalona przez Sejm RP 17 listopada 2000 r., a opublikowana w ogłoszeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 lipca 2001 r. w Monitorze Polskim nr 26 poz. 432 z dnia 16 sierpnia 2001 r.
- NARODOWEJ STRATEGII ROZWOJU REGIONALNEGO (NSRR), przyjęta uchwałą Rady Ministrów nr 105 z dnia 28 grudnia 2000 r.

Materiałem wyjściowym do sporządzenia zmiany VI studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, jest również Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL), przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXXVII/272/2002 z dnia 2 października 2002 r., opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 105, poz. 1279. W PZPWL gminę Rzepin zakwalifikowano do grupy gmin o randze regionalnej i sformułowano dla niej następujące wnioski:

„(...) 2. Lokalizacja i główne powiązania zewnętrzne – gmina jest położona przy trasie przyszłej autostrady A-2 i europejskiej linii kolejowej Paryż – Warszawa – Moskwa, co uzasadnia jej rangę regionalną.

3. Wytyczne do struktury przestrzennej - Rzepin jest ważnym węzłem komunikacyjnym zbierającym również 4 kierunki dróg wojewódzkich.

4. Inne wytyczne z planu – gmina koncentruje 6.767 ha obszarów będących pod ochroną prawną, z tego rezerwat „Mokradła Sułowskie”, większość obszarów chronionego krajobrazu. W ramach Zadania samorządu województwa nr 4 planowana jest rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym.(...)”

W wykazie proponowanych zadań rządowych w PZWPL, terenu gminy Rzepin dotyczy m.in. budowa autostrady A2.

Studium zagospodarowania przestrzennego byłego województwa gorzowskiego (art.6 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)

Natomiast VII zmiana oraz VIII zmiana studium uwzględnia:

- zapisy "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)", która została przyjęta Uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. opublikowaną w Monitorze Polskim w dniu 27 kwietnia 2012 r. poz. 252, jako załącznik do ww. uchwały.

ustalenia "Zmiany Planu Zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego" przyjętej przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012r. (Dz.U. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012r. poz. 1533). Zmiana Planu Województwa dla miasta i gminy Rzepin przewiduje:

-w zakresie struktury przestrzennej: regionalizację użytkowania przestrzeni i zapobieganie jej degradacji, uporządkowanie obszarów funkcjonalnych, w tym infrastruktury technicznej, podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią, kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań, zwiększenie odporności struktury przestrzennej gminy na

zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof, ochrona jakości środowiska przyrodniczego i jego odpowiednie użytkowanie.

- w zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa: położenie na jednej z głównych osi rozwoju przestrzennego II Paneuropejskiego Korytarza Transportowego, wzdłuż autostrady A2 oraz wykorzystanie położenia gminy w otoczeniu zasobów przyrodniczych i kulturowych, do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nim usług.

-pozostałe rekomendacje: modernizacja infrastruktury transportowej i zwiększenie dostępności komunikacyjnej, rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej, usprawnienie transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prawnego, uzyskanie trwałych efektów ze współpracy międzyregionalnej, wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej, wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego (i ich podnoszenie) dla rozwoju turystyki z promocją walorów turystycznych oraz poprawą jakości środowiska, rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu.

Bezpośrednio dla miasta i gminy Rzepin sformułowano:

"Wytyczne do struktury przestrzennej - Rzepin jest ważnym węzłem komunikacyjnym zbierającym również 4 kierunki dróg wojewódzkich.

Inne wytyczne z planu – gmina koncentruje 6.767 ha obszarów będących pod ochroną prawną, z tego rezerwat „Mokradła Sułowskie”, większość obszarów chronionego krajobrazu. W ramach Zadania samorządu województwa nr 4 planowana jest rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym."

„Studium gminne” z kolei stanowi podstawę do:

-planowania miejscowego (MPZP),

~~-decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (WZiZT) wydawanych w trybie rozprawy administracyjnej (art. 6 ust. 5 pkt. 2 oraz art. 44 ust. 1 „ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym”)~~

~~-decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy – po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.~~

1.2. Cele studium.

Głównym celem studium jest zapewnienie podstaw formalno-prawnych i merytorycznych do przygotowania realizacji inwestycji powodujących skutki przestrzenne w obszarze gminy.

Studium jest więc głównym instrumentem prowadzenia polityki przestrzennej w gminie w sposób pośredni poprzez:

-miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.), w tym dla określonych w studium obszarów,

-decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o wzizt) wydawane w trybie rozprawy administracyjnej dla określonych w studium obszarów i sytuacji,

-decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy – po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Cele współzależne:

- zapewnienie podstaw do koordynacji polityki przestrzennej państwa z polityką samorządu gminy oraz polityki przestrzennej województwa samorządowego,
- -zapewnienie warunków, zasad i kryteriów jakie należy uwzględnić z uwagi na występujące uwarunkowania w przygotowaniu realizacji celów:
 - publicznych (lokalnych i ponadlokalnych),
 - indywidualnych podmiotów gospodarczych i osób fizycznych.

1.3. Zakres przestrzenny i rzeczowy.

Studium opracowano dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych. Obligatoryjny zakres rzeczowy wynika z art. 6 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Cele polityki społeczno-gospodarczej i ekologicznej stanowią uwarunkowanie dla określenia polityki przestrzennej

Uwzględnienie tych uwarunkowań jest zasadne i konieczne w „Studium”. Cele tych polityk i sposoby ich osiągania określają opracowania nowego typu określane zazwyczaj jako „**Strategia rozwoju gminy**”.

Niniejsze studium wykonywane jest w sytuacji, w której takie opracowanie jako materiał wyjściowy do „studium” nie zostało opracowane.

Konieczne było więc określenie przynajmniej zarysu polityki rozwoju gminy (społeczno-gospodarczej i ekologicznej) w ramach strategii rozwoju przestrzennego jako odrębnego dokumentu podlegającego konsultacjom jako surogat (założenia) studium:

- celów,
- strategii ich osiągania

Kierunki zagospodarowania określono dla dwóch nurtów działań:

- strategii rozwoju przestrzennego,
- strategii i kierunków zagospodarowania.

W konstrukcji studium uwzględniono uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa w oparciu o projekt „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego”.

Zakres zmiany studium.

Zgodnie z §8 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233), oraz w wyniku zmian zachodzących w strukturze przestrzennej gminy, a także z konieczności zapewnienia przez gminę zgodności ustaleń studium z planowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – Burmistrz Miasta i Gminy Rzepin podjął inicjatywę uchwałodawczą dotyczącą przedmiotowej zmiany Studium w tym:

- 1) **Zmiana I** – wg załącznika graficznego nr 1.
która dotyczy obszarów położonych w rejonie wsi Kowalów i Lubiechnia Wielka przewidzianych na lokalizację farm wiatrowych.
- 2) **Zmiana II** – wg załącznika graficznego nr 2.

która dotyczy zmienionego przebiegu planowanej obwodnicy drogowej miasta Rzepina w jego zachodniej części.

- 3) **Zmiana III** – wg załącznika graficznego nr 3.
która dotyczy wprowadzenia dodatkowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV związanej z farmami wiatrowymi.
- 4) **Zmiana IV** – wg załącznika graficznego nr 4.
która dotyczy obszaru położonego na północny – zachód od Rzepina przewidzianego dla strategicznego rozwoju funkcji magazynowych i drobnej wytwórczości w miejsce dotychczasowych preferowanych funkcji mieszkaniowych.
- 5) **Zmiana V** – wg załącznika graficznego nr 5.
która dotyczy obszaru położonego w Rzepinie w rejonie ul. Moniuszki, przewidzianego do zalesienia.
- 6) **Zmiana VI** – wg rysunku studium ze zmianą nr VI
która dotyczy wyznaczenia korytarza dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Lubiechnia Wielka – Sulęcín oraz wprowadzenia terenów przemysłowo-magazynowych i drobnej wytwórczości, zieleni publicznej i terenów sportowych, terenów mieszkaniowych, a ponadto wyznaczenia terenu dla lokalizacji cmentarza.
- 7) **Zmiana VII** – wg rysunku studium ze zmianą nr VII
która dotyczy przede wszystkim wyznaczenia nowych terenów dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na terenie potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych umożliwiona realizację ogniw fotowoltaicznych, przewidziano tereny dla realizacji zadań własnych gminy oraz niewielkie enklawy terenów na cele mieszkalnictwa, usług lub produkcji z usługami.
- 8) **Zmiana VIII** – wg rysunku studium ze zmianą nr VIII
która dotyczy wyznaczenia nowych i częściowej aktualizacji terenów dla lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, wprowadzenia funkcji usługowej, w tym sportowo-rekreacyjnej, handlowej i innej oraz wskazania nowych terenów dla zalesień.

Zakres przedmiotowych zmian dotyczy pojedynczych ustaleń, o których mowa w § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233).

1.4. Zespół autorski.

Przedmiotowe STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RZEPIN opracowane zostało przez zespół autorski Biura Planowania Przestrzennego w Gorzowie Wlkp. pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. arch. Romana Ropeli. Zmiana Studium opracowana została przez zespół autorski Architektoniczno - Urbanistycznej Pracowni Projektowej „ROMAX” w Gorzowie Wlkp. pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. arch. Romana Ropeli.

Studium ze zmianą nr VI opracowane zostało przez zespół autorski ITP Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o., pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. Iwony Monkiewicz.

Studium ze zmianą nr VII i VIII zostało opracowane przez zespół autorski pod kierunkiem Ewy Mendel, członkiem ZOIU Nr Z-452.

2. Dane, wielkości charakteryzujące obszar opracowania (stan 1998 r. i 2008 r., 2011r.,

Gmina Rzepin należy do gmin wiejskich.

1) powierzchnia 191 km², w tym miasto – 11 km²

2) siedziba gminy - miasto Rzepin,

3) sołectwa 10, miejscowości 15,

4) największą jednostką osadniczą jest siedziba gminy,

5) ludność: ogółem 10.203, w tym w mieście 6346, na wsi 3857 osób,

w 2008r. ogółem 9869, w tym w mieście 6.468, na wsi 3.401 osób,

w 2011r. ogółem 9975 osób, w tym w mieście 6706 osób, na wsi 3269 osób

wg stanu na dzień 01.03.2014r. stałych mieszkańców było ogółem 9878 osób, w tym w mieście 6658 osób, na wsi 3220 osób,

w 2014r. ogółem 9938 osób, w tym w mieście 6660 osób, na wsi 3278 osób

7) pracujący w gospodarce narodowej wg europejskiej klasyfikacji działalności 3140 osób (3254 w 1997 r.),

- w działalności produkcyjnej i budownictwie - 795 osoby (741 osoby w 1997 r.),
- w sektorze publicznym (administracja, edukacja, służba zdrowia i opieka socjalna) – 728 osób (714 w 1997 r.),
- w usługach komercyjnych (handlu i naprawach, transporcie, pośrednictwo finansowe) – 1299 osób (1431 w 1997 r.),
- w rolnictwie, leśnictwie i łowiectwie 158 osób (186 w 1997 r.),

9) bezrobotni: 315 osób - miasto, 213 - wieś - (łącznie 528 osób) - w 1997 r. oraz 560 osób w 1998 r, **w 2008 r.: ogółem 467 osób, w tym mężczyzn 205, kobiet 262, w 2011r. ogółem 498 osób, w tym 256 kobiet, w 2014r. ogółem 439, w tym 204 kobiet.**

10) 639 jednostek zarejestrowano w systemie Regon (wzrost w stosunku do 1994 r, 1995 r, 1996 r. i 1997 r. szczególnie w sektorze prywatnym), **w 2008 r. było zarejestrowanych 1.012 podmiotów gospodarczych, z tego w sektorze prywatnym: 952, w 2011r. były zarejestrowane 1004 podmioty gospodarcze,**

11) średnie dochody budżetu gminy na jednego mieszkańca - 1082,96 zł (452,11- w 1995 r, oraz 829,30 w 1996 r, 1077,14 w 1997 r.),

12) odległości siedziby gminy od:

- siedziby województwa - (Gorzowa) – 61 km,
- ośrodka obsługi ponadlokalnej (Słubice) – 20 km,
- ośrodka ponadwojewódzkiego (nauka, wyspecjalizowane zakresy obsługi międzywojewódzkiej, centrum targowo - kongresowe) : (Poznań) 160 km, (Szczecin) – 140 km,
- Berlina – 90 km.

II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Ludność.

Liczba ludności w gminie 10.203 w tym: miasto 6346, wieś 3857 (wg U.S. w Zielonej Górze - stan z 31. 12. 1998 r.) charakteryzowała się następującą strukturą:

- wiek przedprodukcyjny 2.973 osób (29,1 %); w tym: miasto 1766, wieś 1207,
- wiek produkcyjny 6.118 osób (59,8%); w tym: miasto 3875, wieś 2243,
- wiek poprodukcyjny 1.135 osób (11,1%); w tym: miasto 751 wieś 384,

Natomiast w roku 2008 r. liczba ludności w gminie (faktycznie zamieszkująca) 9.869 osób, w tym: miasto 6.468, (wg GUS Rocznik Statystyczny - stan z 31.12.2008 r.):

- **wiek przedprodukcyjny 2.160 osób (21,9 %); w tym: miasto 1.350, wieś 810,**
- **wiek produkcyjny 6.439 osób (65,2%); w tym: miasto 4.233, wieś 2206,**
- **wiek poprodukcyjny 1.270 osób (12,9%); w tym: miasto 885 wieś 385,**

Natomiast w roku 2011 r. liczba ludności w gminie (faktycznie zamieszkująca) 9975 osób, (wg GUS Rocznik Statystyczny - stan z 31.12.2012 r.):

- **wiek przedprodukcyjny 2057 osób (20,6 %);**
- **wiek produkcyjny 6513 osób (65,3%);**
- **wiek poprodukcyjny 1405 osób (14,1%).**

1.1. Sytuacja demograficzna.

Sytuację demograficzną w retrospekcji charakteryzuje zestawienie:

1) miasto Rzepin

Wyszczególnienie	1995		1996		1997		1998		2008		2011
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba
ludność	6.390	100	6.375	99,7	6.392	100	6.3	99,3	6.468	101,2	6686
ogółem	3.146		3.143		3.140		46		3.147		
mężczyźni	3.244		3.232		3.252		3.106		3.321		3278
kobiety	103	--	103	--	104	--	3.340	--	106		3408
kobiet na 100 mężczyzn							104				
wiek przedprodukcyjny	2.119	33,2	2.038	32	1.766	27,6			1.350		
wiek produkcyjny	3.730	58,4	3.778	59,3	3.875	60,6			4.233		
wiek poprodukcyjny	541	8,4	559	8,7	751	11,8			885		
przyrost naturalny na 1000 mk	1,1	--	2,1	--	3,4	--	0.61	--	2,3		
saldo migracji	-10	--	6	--	-6	--	-22	--			

Ogółem liczba ludności w mieście Rzepin wg stanu na 31.12.1999 r. wynosiła 6.614 osób (wg danych ewidencji ludności U.M. i G w Rzepinie).

2) obszary wiejskie

wyszczególnienie	1995		1996		1997		1998		2008		2011
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba
ludność ogółem	3.727	100	3.806	102	3.834	102,9	3.857	103,4	3.401	91,3	3269
mężczyźni	2.034		2.096		2.109		2.109		1.742		1673
kobiety	1.693		1.710		1.725		1.748		1.659		1596
kobiet na 100 mężczyzn	83	--	81,6	--	82,0	--	83	--	95		
wiek przedprodukcyjny	1.355	36,4	1.393	36,6	1.207	31,5			810	23,8	
wiek produkcyjny	2.066	55,4	2.103	55,3	2.243	58,5			2.206	64,9	
wiek poprodukcyjny	306	8,2	310	8,1	384	10,0			385	11,3	
przyrost naturalny na 1000 mk	6,0	--	6,4	--	3,9	--	2,20	--	6,5	-	
saldo migracji	25	--	3	--	6	--	23	--	-	-	

3) gmina ogółem

wyszczególnienie	1995		1996		1997		1998		2008		2011	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
ludność ogółem	10.117	110	10.181	100,6	10.226	100	10,20 3	100,9	9.869	97,6	9975	
mężczyźni	5.180		5.239		5.249		5.215		4.889		4951	
kobiety	4.937		4.942		4.977		4.988		4.980		5004	
wiek przedprodukcyjny	3.474	34,3	3.431	33,7	2.973	29,1			2.160	21,9	2057	
wiek produkcyjny	5.796	57,3	5.881	57,8	6.118	59,8			6.439	65,2	6513	
wiek poprodukcyjny	847	8,4	869	8,5	1.135	11,1			1.270	12,9	1405	
przyrost naturalny na 1000 mk					3,6	--	1,18	--	3,7	-		
saldo migracji					--	--	1	--	-	-		

Z powyższego wynikają następujące uwarunkowania w zakresie struktury demograficznej **do r.1998:**

- stabilizacja liczby ludności w mieście i na wsi, przy nieznacznym stałym wzroście na terenach wiejskich,
- stabilna proporcja liczby kobiet do mężczyzn ze strukturą nie zrównoważoną z przewagą kobiet w mieście i mężczyzn na wsi biorąc pod uwagę całą gminę można stwierdzić, że istnieje względna równowaga liczby kobiet i mężczyzn,
- duże zmiany w strukturze wieku szczególnie w zakresie spadku udziału grupy przedprodukcyjnej i wzrostu produkcyjnej na terenach miejskich oraz znaczny wzrost udziału grupy poprodukcyjnej zarówno w mieście jak i na wsi,
- na terenach wiejskich obserwuje się znacznie niższy udział grup przedprodukcyjnych oraz zdecydowanie wyższy poprodukcyjnych w stosunku do lat poprzednich,

- miasto Rzepin odpowiada w zasadzie wskaźnikom wojewódzkim dla terenów miejskich: 28,6 - dla grupy przedprodukcyjnej, 60,6 - produkcyjnej i 10,8 poprodukcyjnej przy niewielkiej przewadze liczebnej grupy przedprodukcyjnej i poprodukcyjnej w stosunku do wskaźników wojewódzkich dla tych terenów,
- nieznacznie zwiększający się przyrost naturalny do 1997 r, a następnie spadek w 1998 r. w mieście oraz przyrost naturalny zmniejszający się na terenach wiejskich,
- ogólnie w gminie obserwuje się zmniejszające się saldo migracji w mieście oraz zwiększające się na terenach wiejskich.

Sytuację demograficzną gminy należy więc ocenić jako stabilną szczególnie z uwagi na:

- **niższe obciążenie demograficzne w mieście Rzepin** - 60,6 (proporcja ludności w wieku produkcyjnym do ludności w wieku nieprodukcyjnym), w stosunku do średniej wojewódzkiej dla terenów miejskich (65,0), oraz zdecydowanie niższe obciążenie demograficzne na wsi (58,5) w stosunku do średniej wojewódzkiej dla terenów wiejskich (80,0). Ogólnie obciążenie demograficzne w gminie (59,8) jest niższe od wskaźników w województwie (70,2).
- **zrównoważoną strukturę płci zbliżoną do średniej wielkości ich w ~~b. byłym~~ województwie gorzowskim** (103 kobiety na 100 mężczyzn) - analogia w mieście oraz mniejszą ilość kobiet w sektorze wiejskim - 83,0 w stosunku do średniej wojewódzkiej dla tych terenów (99),
- **wyższy przyrost naturalny do 1997 r. i niższy w 1998 r. w stosunku do średniej wielkości dla obszarów miejskich w ~~byłym~~ województwie gorzowskim** (2,9), oraz znacznie zbliżony do 1997 r. przyrost ludności w stosunku do średniej w województwie dla obszarów wiejskich (3,8). Ogólnie gmina ~~ma miała~~ niższy w 1998 r. przyrost naturalny niż średnia dla ~~ówczesnego~~ województwa gorzowskiego (3,2).

Jak wynika z powyższych zestawień, w latach 1998-2008:

- *zmalala liczba ludności gminy Rzepin, przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkańców miasta,*
- *w strukturze demograficznej gminy wyróżnia się spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, przy wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym,*
- *charakterystycznym elementem jest duży przyrost naturalny, szczególnie na terenach wiejskich, który pojawił się w okresie ostatnich 3-4 lat,*
- *nastąpił wzrost liczby kobiet w stosunku do mężczyzn, szczególnie na terenach wiejskich.*

Natomiast w latach 2008-2013:

- *wzrosła liczba ludności gminy Rzepin, przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkańców miasta,*
- *w strukturze demograficznej gminy wyróżnia się znaczny wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym,*
- *nastąpił wzrost liczby kobiet w stosunku do mężczyzn, szczególnie na terenach wiejskich.*

1.2. Rozmieszczenie ludności.

Rozmieszczenie ludności w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

	1995	1996	1997	1998	1999	2014 stan na 01.03.2014r. stałych mieszkańców
Drzeńsko	413	416	419	420	438	433
Gajec	228	233	235	235	246	241
Jerzmanice	2	2	2	2	2	3
Kowalów	947	956	961	966	986	930
Lubiechnia Mała	50	52	53	53	57	75
Lubiechnia Wielka	307	305	310	310	330	326

Maniszewo	23	23	23	23	24	19
Nowy Młyn	22	18	15	15	20	16
Radów	283	282	287	289	287	229
Rzepinek	5	7	7	7	7	7
Serbów	279	269	273	273	259	249
Starków	157	159	148	148	141	177
Staroścín	264	262	265	268	269	295
Sułów	266	265	266	266	263	222

W zakresie rozmieszczenia ludności występują następujące uwarunkowania:

- potencjału demograficznego występuje w m. Rzepinie z tendencją wzrostu liczby ludności w 1999 r, w oparciu o wyznaczone strategicznie pasmo rozwoju na kierunku północnym oraz w kierunku Drzeńska i Kowalowa.
- miejscowości o charakterze **regresyjnym** (spadek liczby ludności powyżej 5% w ciągu lat 1987 -1998): to Gajec, Kowalów i Starków,
- miejscowości o charakterze **stagnującym** (spadek liczby ludności do 5% w ciągu lat 1987 - 1998): to Lubiechnia Wielka, Radów, Staroścín i Sułów,
- miejscowości o **umiarkowanym rozwoju ludności** (wzrost liczby ludności od 6 - 10% w ciągu 1987 - 98 r.): to Lubiechnia Mała,
- miejscowości o **dynamicznym rozwoju ludności** (wzrost liczby ludności powyżej 10% w ciągu 1987 - 1998 r. to Drzeńsko i Serbów.

1.3. Możliwości i prognozy rozwoju.

Uwzględniając dotychczasowe tendencje - w gminie występują zmniejszające się możliwości rozwoju w oparciu o własny potencjał demograficzny.

Prognozę demograficzną gminy i miasta obrazuje poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie		ludność ogółem w tys.			
		1996	2000	2010	2020
stan	miasto	6,38	--	--	--
	wieś	3,80	--	--	--
prognoza biologiczna BPP	miasto	--	6,50	6,90	7,00
	wieś	--	3,90	4,10	4,20

Prognoza pomigracyjna GUS nie znajduje uzasadnienia w występujących trendach migracyjnych oraz zarysowujących się tendencjach i zakłada drastyczne zmniejszenie się przyrostu naturalnego w byłym woj. gorzowskiego (poniżej średniej krajowej) co nie znajduje odzwierciedlenia w strukturze demograficznej gminy Rzepin.

Studium w tej sytuacji nie może być sporządzone z uwzględnieniem metod parametrycznych lecz w oparciu o:

- waloryzację przestrzenną obszaru gminy,
- analizy występujących trendów demograficznych w rozmieszczeniu ludności w okresie 1988 - 1998r.
- kształtowanie struktur „otwartych” z sukcesywnym uściśleniem w ramach planowania miejscowego.

2. Funkcje gminy. Przeznaczenie i użytkowanie terenów.

2.1. Funkcje gospodarcze.

Wiodące pod względem struktury zatrudnienia są funkcje transportowe, składowania, łączności i usługowo-wytwórcze (w mieście Rzepin) oraz rolnictwo

w terenach wiejskich. Leśnictwo i obsługa turystyki są funkcjami uzupełniającymi jako:

- źródła utrzymanie niewielkiej liczby ludności i w obecnych uwarunkowaniach w niewielkim stopniu zasilające budżet gminy pomimo stosunkowo dużej lesistości,
- dodatkowe źródła utrzymania, lecz stwarzające możliwości aktywizacji gospodarki gminy w zakresie:
 - rozwoju rynku gospodarki żywnościowej, rzemiosła budowlanego i usług paraturystycznych,
 - możliwości rozwoju przetwórstwa drewna oraz lepszego wykorzystania użytków lasu,

2.2. Funkcje obszarów gminy.

Uwzględniając przeznaczenie i użytkowanie terenów gminy do wiodących funkcji zaliczyć należy:

- rolnictwo,
- leśnictwo.

2.3. Przeznaczenie i użytkowanie terenów.

Struktura użytkowania terenów.

Według ewidencji gruntów ich przeznaczenie i użytkowanie charakteryzuje poniższe zestawienie.

STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW

Rodzaj użytkowania	miasto Rzepin				gmina Rzepin				
	1995	1996	1997	1998	1995	1996	1997	1998	<u>2005</u>
- grunty orne	27	27	27	26	6.3	6.3	6.47	6.490	<u>6.628</u>
- sady	4	5	3	5	01	17	9	2	<u>39</u>
- łąki i pastwiska trwałe	2	2	2	2	18	17	2	735	<u>748</u>
- lasy, zadrzewienia i grunty leśne	66	65	65	70	6	5	742	9.333	<u>9.857</u>
- pozostałe grunty	40	39	40	39	74	74	9.34	1.409	<u>697</u>
(pod zabudowaniami, drogami,	0	9	5	9	5	4	0		
wodami oraz inne grunty użytkowe i	40	40	39	40	9.3	9.3	1.40		
nieużytki)	0	1	7	6	15	25	9		
					1.4	1.4			
					22	08			
ogółem	1.142				17.96 9				

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w latach 1995 - 1998 r. nastąpiły znikome zmiany w strukturze użytkowania gruntów w mieście oraz niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów w gminie w tym:

- zmniejszenie powierzchni gruntów ornych - w mieście oraz zwiększenie tych gruntów na wsi szczególnie od 1997 r. w wyniku likwidacji znacznej ilości sadów,
- zmniejszenie użytków zielonych (łąk i pastwisk) - szczególnie na wsi.

W przeznaczeniu gruntów występują tendencje związane głównie z rozwojem:

- zalesień i korekcyjnych dolesień wnioskowanych przez ALP, A.W.R.S.P. oraz indywidualnych właścicieli gruntów,
- mieszkalnictwa o charakterze rekreacyjnym w obrębie Lubiechnia Mała,
- mieszkalnictwa i usług w mieście Rzepin,
- usług związanych z obsługą turystyki w terenach pozamiejskich, a szczególnie w obrębie dróg relacji Słubice - Poznań.

3. Systemy obsługi technicznej.

Funkcjonowanie gminy w zakresie obsługi technicznej ludności i gospodarki zapewniają głównie ponadlokalne systemy za wyjątkiem zaopatrzenia w wodę i systemu zaopatrzenia w energię ciepłą. Systemy ponadlokalne tworzą główny układ powiązań infrastrukturalnych tak zewnętrznych jak i wewnętrznych. Przestrzenne uwarunkowania dotyczące systemów obsługi technicznej przedstawiono w planszy zasadniczej STUDIUM (rys. 1) oraz w schematach (rys. 4a, 4b).

3.1. Transport drogowy.

1) stan istniejący

Sieć lokalną transportu drogowego tworzą drogi gminne i lokalne miejskie o długości 69 km w tym 34 km o nawierzchni twardej i 35 km o nawierzchni gruntowej (wg stanu na dzień 31.XII.1999 r.)

sieć tą charakteryzuje mała gęstość z uwagi na skupiony charakter osadnictwa i strukturę gospodarstw rolnych,

sieć dróg gminnych nie wymaga uzupełnienia wynikającego z aktualnych potrzeb, część dróg ponadlokalnych spełnia funkcje dróg gminnych zapewniając wewnętrzne powiązania.

2) potrzeby i możliwości rozwojowe układu dróg gminnych:

główny układ dróg gminnych (o funkcji lokalnej) wymaga poprawy drożności przez modernizację i właściwe utwardzenie,

potrzeby rozwojowe sieci dróg i ulic lokalnych związane z zabudową i zagospodarowaniem nowych terenów zainwestowania określane będą sukcesywnie w ramach planowania miejscowego i pełnić będą funkcje dróg i ulic dojazdowych w ww. terenach.

3.2 System zaopatrzenia w wodę.

1) stan istniejący:

- długość rozdzielczej sieci wodociągowej wg US 1998 wynosiła: łącznie 34,2 km w tym: w mieście - 14,8 km, w obszarach wsi - 19,4 km, miasto w 95% objęte jest siecią wodociagową zasilaną z ok. 30 ujęć wody (w tym 11 komunalnych), z których jedynie 5 posiada urządzenia uzdatniające.

Dane dla 2008 r.: długość czynnej sieci rozdzielczej 46,7 km, w tym w mieście 26,7 km.

Podłączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego: 881 szt,

- W latach 2004-2006 powstało nowe ujęcie i stacja uzdatniania wody położona przy ul. Malinowej w Rzepinie, która obsługuje 70% mieszkańców Rzepina (za wyjątkiem Starego Miasta) oraz zlokalizowanych w mieście instytucji i zakładów,
Stan na 31.12.2013r., długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągowej wynosi 52,4 km, 98,5% gospodarstw w gminie jest podłączonych do sieci wodociągowej.
- wiejskie ujęcia wody podziemnej występują we wsiach: Drzeńsko, Gajec, Kowalów, Lubiechnia Wielka, Radów, Serbów, Staroścień, Sulów,

L.p.	Nazwa miejscowości nr studni	Nr działki
1	2	3

1	Kowalów SUW i st. Nr 1	194/40
2	st. nr 3	194/40
3	Lubiechnia Wlk. SUW i st. nr 1	4/50
4	Radów SUW i st. nr 2	92/66
5	st. nr 3	92/66
6	Starościna SUW i st. nr 1	633/14
7	st. nr 2	633/14
8	Drzeńsko SUW i st. Nr 1	136/1
9	st. nr 2	136/1
10	Sulów SUW st. nr 2	144/49
11	Gajec SUW i st. nr 3	24/03
12	st. nr 2	24/03
13	Serbów SUW i st. nr 3	1/68
14	st. nr 2	1/68
15	Starków SUW i st. nr 2a	151
16	Rzepin -SUW ul.Malinowa	245/9
17	st. nr.1	1019/25
18	st. nr 2	1019/25
19	Rzepin SUW Al.Wolności	187/4
20	st. nr 3	187/65
21	st. nr 4	192/1
22	st. nr 2	187/79
23	Rzepin, st. nr 2 i 3	1389
24	Rzepin, Fabryczna, st.nr 1	37/3

Powyższe ujęcia nie mają wyznaczonych stref ochrony pośredniej i nie jest planowane wyznaczenie stref ochrony pośredniej.

Strefa ochrony bezpośredniej wyznaczona jest w granicach ogrodzenia studni i stacji uzdatniania wody.

- zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych w 1997 r. wynosiło: w mieście - 184,1 dam³, na wsi 96,3 dam³ oraz w mieście 28,9 m³ i na wsi 25,1 m³ na 1 mieszkańca. W 1998 r. zużycie wody wyniosło: w mieście 211,5 dam³, na wsi 99,9 dam³ oraz 33,3 m³ w mieście i na wsi 25,9 m³ na 1 mieszkańca,

W 2008 r. dostarczono do gospodarstw domowych 265,9 dam³ wody, w tym w mieście 184,1 dam³.

W 2013r. dostarczono do gospodarstw domowych 273 tys m³, w tym w mieście 200,2 tys. m³.

- zbiorczy wodociąg występuje w Radowie obsługujący Radówek.

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

występują potrzeby objęcia systemami wodociągowymi wsi Lubiechnia Mała (grupowo z Lubiechni Wielkiej) oraz Rzepinek.

3.3 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków.

1) stan istniejący (wg danych z 1998 r.):

Dotychczasowy rozwój tych systemów nie odpowiada potrzebom ochrony środowiska, wpływając na stan sanitarny gminy i przedstawia się następująco:

- dwie mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków zlokalizowane są w mieście Rzepin (zakładowa OSMOS-u i komunalna) oraz w Kowalowie (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna byłego PGR wykorzystywana w 30%),
- zasięgami sieci kanalizacyjnej objęta jest część wsi Kowalów oraz miasto Rzepin posiadające rozwiniętą sieć kanalizacyjną obejmującą zdecydowaną większość terenów zabudowanych,
- długość magistralnej sieci kanalizacyjnej wynosi: w mieście 7,7 km oraz 1,8 km na wsi,,
- ścieki w terenach wiejskich odprowadzane są do osadników stanowiących częstokroć studnie chłonne i dalej poprzez osadnik lub bezpośrednio do wód otwartych,
- z systemu kanalizacyjnego miasta Rzepin ścieki odprowadzane są do oczyszczalni.

Stan istniejący na dzień 31.12.2008r.:

- długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła 18,1 km, w tym w mieście 16,2 km,
- podłączeń do budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego było 497, w tym w mieście 464,
- odprowadzono 221,7 dam³ ścieków, w tym w mieście 211,8 dam³.

Stan istniejący na dzień 31.12.2013r.:

- długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła 29,2 km, w tym w mieście 21,6 km,
- podłączeń do budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego było 890, w tym w mieście 801,
- odprowadzono 248,6 dam³ ścieków, w tym w mieście 224,2 dam³.

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

- występują duże potrzeby rozwoju systemów neutralizacji ścieków z uwagi na małą odporność środowiska wodnego na degradację (istniejąca sieć hydrograficzna o małych zdolnościach samooczyszczania oraz wysoki poziom wód gruntowych pozbawionych często izolacji),
- niezbędna jest budowa systemów kanalizacyjnych w miejscowościach: Sulów, Starków, Serbów, Radów, Lubiechnia Wielka, Lubiechnia Mała, Gajec i Drzeńsko oraz przebudowa systemu w Kowalewie, z założeniem utworzenia grupowego systemu z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni w Rzepinie.

3.4. Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych:

1) stan istniejący:

Neutralizacja odpadów odbywa się na wysypiskach nie spełniających wymogów ochrony środowiska.

W obrębie Lubiechnia Wielka znajduje się gminne składowisko odpadów komunalnych o dopuszczonym czasie składowania do 2002 r., które w 2003 r. zostało zamknięte, a jego rekultywacja została zakończona.

~~Gospodarka odpadami na terenie gminy realizowana jest w ramach Celowego Związku Gmin CZG-12, którego Gmina Rzepin jest członkiem. Podmiotami zajmującymi się odbiorem i transportem odpadów są firmy:~~

- ~~• Alwater SUŁO Polska w Gorzowie Wlkp., który odbiera odpady komunalne z miasta Rzepin oraz 8 sołectw, które są dostarczane do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych (ZUOK) w Długoszyne.~~
- ~~• Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych (PUK) Słubice, który odbiera odpady komunalne z terenów wsi Kowalów i Sulów na wysypisko do Kunowie.~~

~~Gospodarka odpadami na terenie gminy realizowana jest przez Gminę Rzepin oraz Celowy Związek Gmin CZG-12m. Podmiotami zajmującymi się odbiorem i transportem odpadów z nieruchomości są:~~

-Alvater SUŁO Polska w Gorzowie Wlkp., który odbiera odpady komunalne z miasta Rzepin, z nieruchomości niezabudowanych oraz 8 sołectw, które są dostarczane do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych (ZUOK) w Długoszynie.

-Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych (PUK) Sulęcín, który odbiera odpady komunalne z terenów wsi Kowalów i Sulów na wysypisko do Kunowic.

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych (PUK) Słubice odbiera odpady komunalne z cmentarzy i innych nieruchomości niezabudowanych.

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

Uwzględniając potrzeby ochrony środowiska i uwarunkowania przyrodniczo-fizjograficzne gminy konieczne jest porządkowanie gospodarki odpadami stałymi:

- w obszarze gminy występują bardzo ograniczone możliwości lokalizacji wysypisk jako sposobu neutralizacji odpadów,
- rejonry względnie dobrych lokalizacji znajdują się poza korytarzami ekologicznymi w rejonie wsi: Serbów i Radów,
- niezależnie od lokalizacji należy stosować system zabezpieczeń technicznych zapobiegający infiltracji zanieczyszczeń do wód otwartych i podziemnych,
- ~~podjęte zostały działania zmierzające do realizacji grupowego zakładu utylizacji odpadów komunalnych w rejonie wsi Chartów gmina Słońsk oraz wariantowo w gminie Sulęcín dla obsługi kilkunastu gmin sąsiednich w tym gminy Rzepin.~~
- *zwiększenie ilości pojemników na odpady segregowane i dostosowanie ich rozmieszczenia do potrzeb mieszkańców*

3.5 System zaopatrzenia w energię cieplną.

1) stan istniejący:

- kotłownie rejonowe i zakładowa o funkcji rejonowej istnieją w mieście Rzepin,
- system ogrzewania zdalczego występuje w bardzo ograniczonym zakresie we wsiach: Kowalów, Drzeńsko, Lubiechnia Wielka, Radów, Staroścín i Starków i obejmuje swoim zasięgiem z reguły zespoły mieszkalnictwa wielorodzinnego (dawnego rolnictwa uspołecznionego),
- w pozostałych przypadkach ogrzewanie obiektów z kotłowni własnych.
- *sieć gazowa średniego ciśnienia na terenie miejscowości Rzepin, Kowalów, Lubiechnia Wielka, Staroścín*

2) potrzeby i możliwości rozwoju:

- w obszarach wiejskich z uwagi na zakładany ekstensywny charakter zabudowy nie stwierdza się potrzeb i celowości rozwoju systemu ogrzewania zdalczego ze scentralizowanych źródeł ciepła poza miastem Rzepin, za wyjątkiem wykorzystania ciepłowni w Kowalowie dla ogrzewania sąsiadującej zabudowy w oparciu o analizy ekonomiczne,
- poza konwencjonalnym wykorzystaniem paliwa stałego występują możliwości zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i ogrzewania budynków w oparciu o:
- gaz płynny,
- energię elektryczną z krajowej sieci przesyłu na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym,
- ~~docelowo gaz ziemny po jego doprowadzeniu na teren gminy.~~
- *gaz ziemny po jego doprowadzeniu na teren gminy*

4. Środowisko przyrodnicze.

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się wysokimi wartościami i walorami potwierdzonymi wprowadzeniem szczególnych form ochrony o znaczeniu ponadlokalnym (cz. III pkt.1).

4.1. Wartości i walory środowiska przyrodniczego.

W gminie występują obszary o wysokich wartościach i walorach przyrodniczych należące do następujących krain geograficznych:

- Pojezierza Łagowskiego - w części środkowej i północnej,
- Równiny Torzyskiej - w części południowej,

Powoduje to duże zróżnicowanie ekosystemów i krajobrazu środowiska charakterystycznego dla obszarów stykowych. Walory te i wartości wynikają z następujących cech środowiska przyrodniczego:

- gęstej sieci hydrograficznej związanej z występowaniem dużej ilości jezior,
- dużymi deniwelacjami w partiach krawędziowych rynien jeziornych oraz doliny rzeki Ilanki,
- dużym zróżnicowaniem ekosystemów,
- cechami klimatu lokalnego.

4.2. Stan i funkcjonowanie środowiska.

Występują struktury geologiczne o znacznej przepuszczalności i obszary o wysokim zwierciadle wód podziemnych. Powoduje to znaczny dynamizm wzajemnych oddziaływań.

*W granicach miasta i gminy Rzepin, wyznaczone zostały obszary **bezpośredniego szczególnego zagrożenia powodzią**, o których szerzej w pkt. III.2.2.6.*

Ponadto prawie cały teren gminy położony jest w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, o czym szerzej w pkt. III.2.2.4.

1) funkcjonowanie środowiska

W obszarze gminy występują duże obszary biologiczne szczególnie w obrębie tzw. korytarzy ekologicznych o dużym dynamizmie hydrosfery i związanych z nią ekosystemów.

Ponadto w obszarze gminy występują korytarze aerodynamiczne stanowiące rynny spływu i dynamicznego przemieszczania się mas powietrza w dolinie rzeki Ilanki.

Charakterystyczna dla tych struktur jest duża podatność na pogorszenie stanu sanitarnego wód, cieków i jezior przepływowych oraz pogorszenie stanu atmosfery i podwyższone imisje (opad zanieczyszczeń) emitowanych głównie przez miasto.

2) stan środowiska

Cechy środowiska powodują, że jest ono mało odporne na degradacje i poddawane presjom tak wewnętrznym jak i zewnętrznym. Dotyczy to w szczególności:

- środowiska wodnego jezior, mniejszych rzek i cieków wodnych,
- zalegania wód podziemnych pozbawionych izolacji,
- występowania erozji wodnej i wietrznej na obszarach o zróżnicowanej rzeźbie terenu, czemu w większości przeciwdziałają zalesienia,
- obszarów leśnych o mało zróżnicowanej strukturze gatunkowej o dominacji borów sosnowych, bardziej narażonych na plagi szkodników,

5. Środowisko kulturowe.

5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Wielkość obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i strukturę jej użytkowania określa tab. 1, a przestrzenne rys nr 1. Do charakterystycznych uwarunkowań stanu zaliczyć należy:

- zdecydowaną przewagę gruntów ornych o wyższych wartościach bonitacyjnych (kl. I-III) nad gruntami o niższych wartościach bonitacyjnych,
- występowanie użytków zielonych z największymi kompleksami w obszarach rynien jeziornych oraz dolinie rz. Ilanki,
- dość dobre warunki przyrodnicze dla rozwoju sadownictwa,
- wykształcone kierunki produkcji rolniczej w zakresie:
 - produkcji roślinnej,
 - wielostronnej produkcji zwierzęcej w oparciu o istniejącą bazę produkcyjną głównie w Kowalowie i Starkowie,
- w strukturze gospodarstw dominują gospodarstwa wielkoobszarowe z rozłogami w rejonie wyżej wymienionych ośrodków, rodzinne w pozostałej części gminy,
- część dużych ośrodków produkcji zwierzęcej obecnie wykorzystana w małym stopniu częściowo przeznaczana jest na cele nierolnicze,
- dominacja produkcji roślinnej,
- występowanie kierunków specjalistycznych, charakterystycznych dla gminy takich jak:
 - rybactwo z produkcją głównie karpia w zlewni rzeki Ilanki oraz niektórych jezior – wg rys. nr 1 i rys. nr 3.3,
 - ogrodnictwo z uprawami sadowniczymi i warzywniczymi na niewielkich arealach gospodarstw rodzinnych o łącznej powierzchni ok. 175 ha,
 - drobiarstwo.

Zasadnicze uwarunkowania rolnicze wynikają z jakości i struktury władania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Pod względem jakości charakterystyczne uwarunkowania to:

- znaczący udział gruntów w lepszych klasach bonitacyjnych (III i IV):
 - kompleksy najlepszych gleb w gminie występują w środkowej i północnej części,
 - najsłabszych w południowej części,

Pod względem własnościowym w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej stwierdzono (wg stanu na 1996 r.) dominację własności A.W.R.S.P. w ok. 82% nad pozostałymi formami własności.

5.2. Obszary leśne.

- obszary leśne i zadrzewiania zajmują 9.732 ha wg stanu z 1998 r. co stanowi ok. 51% powierzchni gminy, wg stanu z 31.12.2007 r. lasy zajmowały 9587,9 ha, co stanowi 50% powierzchni gminy,
- dominują siedliska boru świeżego (74%) i boru mieszanego świeżego,
- przeważają drzewostany sosnowe (ok. 91%),
- możliwości wykorzystania kompleksu leśnego należy ocenić jako dobre:
 - lesistość ok. 50 %,
 - przeciętna zasobność - 136 m³/ha,
 - przeciętny przyrost drzewostanów 3,07 m³/ha;
 - ~~przekroczenia w etapach cięć,~~
 - duże zasoby runa leśnego i leśnej zwierzyny łownej,
 - ~~rozwój leśnej infrastruktury turystycznej.~~

5.3. Osadnictwo.

1) układy osadnicze.

Osadnictwo charakteryzuje się:

- w miarę równomiernym rozmieszczeniem w przestrzeni niezalesionej gminy o wzajemnym oddaleniu od 3 do 4 km,
- koncentracja, w jednostce osadniczej Rzepin.

Występują historyczne układy przestrzenne z czytelnymi w planie wątkami:

- przydrożnicy we wsiach: Sulów, Starków, Gajec,
- wielodrożnicy we wsiach: Kowalów, Drzeńsko, Lubiechnia Wielka.

5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania.

W gminie występuje wiele obiektów o wartości historycznej w tym wpisanych do rejestru zabytków. Określają je tabele ~~załączniki nr 3a i 3b oraz rysunki nr 1 i 6, a ponadto~~ **ustalenia zawarte w rozdz. III poz. 2 studium.**

Większość terenów osadniczych zachowała walory i wartości kulturowe. Walory architektoniczno-krajobrazowe posiada głównie zabudowa realizowana do 1950r. wpisująca się harmonijnie w krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

Zabudowa oraz formy zagospodarowania wymagają jednak rewaloryzacji, estetyzacji i przekształcenia lub przesłaniania elementów dysharmonijnych co pozostaje nie bez znaczenia dla rozwoju turystyki, szczególnie międzynarodowej.

5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy.

Charakteryzuje się unikalnymi walorami krajobrazowymi opartymi głównie o cechy środowiska przyrodniczego i kulturowego przy dużym zróżnicowaniu krajobrazowym terenu w oparciu o takie walory jak:

- występowanie w obszarze gminy bardzo wielu typów krajobrazów,
- zróżnicowania i duża deniwelacje w rzeźbie terenu,
- występowanie licznych jezior o układzie rynnowym,
- duże zróżnicowanie wnętrz krajobrazowych, występowanie rozległych panoram i kameralnych wnętrz o bardzo zróżnicowanych, a więc malowniczych cechach,
- „spięcia” krajobrazowe wynikające z występowania dużego zróżnicowania w „pokryciu” terenu (zadrzewień, z mozaiką pól i zharmonizowaną krajobrazowo zabudową).

Do cech obniżających walory krajobrazu przyrodniczo-kulturowego zaliczono:

- obszary równinne,
- duże zalesienie ograniczające wnętrza krajobrazowe w południowej części gminy.

Typy krajobrazu przyrodniczo-kulturowego w gminie w sposób ogólny określa rys. nr 1.

Dominują krajobrazy falistopagórkowate i faliste:

- leśne,
- leśno-rolnicze,
- jeziorno-leśne,
- jeziorno-rolniczo-leśne,

Wysokimi wartościami zespołów wnętrz krajobrazowych o panoramicznych otwarciach charakteryzują się:

- zespół przyrodniczo-krajobrazowy p.t. „UROCZYSKO JEZIOR OŚNIAŃSKICH”
- jeziora: Busko, Linie, Rzepsko oraz ciągi rynnowe jezior,
- dolina rz. Ilanki o krajobrazie rzeczno-łakowo-leśnym.

6. Prawa własności gruntów.

W gminie dominują grunty skarbu państwa:

- skarbu państwa 86% w tym: we władaniu ALP około 49% oraz AWRSP i innych jednostek ok. 37%,
- grunty prywatne zajmują ok. 13% powierzchni,
- grunty komunalne gminy nadające się do zagospodarowania i zabudowy stanowią znikomy odsetek.

Obszary:

1. objęte zmianą I i IV pozostają aktualnie w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych;
2. objęte zmianą II stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Administracji Lasów Państwowych (w części południowej), oraz Agencji Nieruchomości Rolnych (w części północnej);
3. objęte zmianą III stanowią w większości własność osób fizycznych;
4. objęte zmianą V stanowią własność prywatną.
5. **objęte zmianą nr VI w części stanowią grunty prywatne, a w części grunty własności Gminy oraz Skarbu Państwa.**
6. **objęte zmianą VII w większej części stanowią własność Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa, ewentualnie własność prywatną lub Lasy Państwowe.**

7. Jakość życia mieszkańców.

Ocena jakości życia mieszkańców nie jest możliwa wprost w oparciu o dane statystyczne i jednoznaczne kryteria. Do finalnych wniosków można jednak dojść analizując szereg składowych.

Ocenę taką uwzględniającą cele i funkcję studium dokonano w oparciu o analizy:

- źródeł utrzymania i dochodów,
- warunków zamieszkania.

Uwzględniając te kryteria warunki życia ludności ocenia się jako: względnie dobre.

7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności.

1) źródła utrzymania.

Głównymi źródłami utrzymania w gminie jest: **rolnictwo i działalność produkcyjna ze znacznym udziałem usług komercyjnych w tym głównie związanych z obsługą turystyki i transportu oraz zatrudnienie w edukacji, opiece zdrowotnej i administracji,**

2) dochody ludności.

Dochody ludności oszacowano w oparciu o dochody gmin, analizy struktury zatrudnienia oraz stopy bezrobocia:

dochodowość średnio-wysoka (na podstawie analizy dochodów własnych gminy oraz stanowiących udział w dochodach skarbu państwa w zł/1 mieszkańca wg GUS 1995):

- dochody w gminie 95,10 zł/1mk,
- średnia gmin miejsko-wiejskich w województwie 94,08 zł/mk,
- średnia gmin w województwie 96,56 zł/mk,

7.2. Warunki zamieszkania.

Funkcjonowanie systemów obsługi, stan środowiska przyrodniczo-kulturowego i zasobów mieszkaniowych mają wpływ na warunki zamieszkania. Warunki zamieszkania w gminie określa się jako złe w mieście i przeciętne na wsi.

Rozpoznanymi uwarunkowaniami w tym zakresie (wg stanu na 1998 r.) są:

- **zły stan zasobów mieszkaniowych w mieście oraz przeciętny na wsi,**

- dość dobra sytuacja materialna ludności,
 - duży zakres modernizacji i remontów w mieście, relatywnie mały w gminie:
- w mieście 42,7%; w gminie 57,9% zasobów mieszkaniowych została wybudowana przed 1945 r. (średnia województwa 50%, średnia miast 36,0%, wieś 77%),
- niezadowalający stan sanitarny środowiska przyrodniczego z uwagi na nieuporządkowaną gospodarkę wodnościekową oraz zróżnicowane warunki klimatu lokalnego przy występowaniu stref podwyższonych emisji w rejonie Rzepina (główny obszar koncentracji ludności),
 - warunki mieszkaniowe gorsze od przeciętnych i tak:
- ilość osób / izbę: 0,89 w mieście, 1,10 na wsi (średnio w miastach województwa gorzowskiego 0,89, na wsi 0,96),
- pow. użytkowe / osobę: 18,0 m² w mieście, 16,3 m² na wsi (średnio w miastach województwa 17,6 m², na wsi 19 m²),
- stan techniczny wynikający z wieku substancji relatywnie zły w mieście, stosunkowo dobry na wsi,
- relatywnie niska przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: - 57,3 m² w mieście, 63,2 m² na wsi.

III. ELEMENTY PONADLOKALNE ZAGOSPODAROWANIA, STAN ISTNIEJĄCY I PRZESĄDZONY.

Uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym wynikają ze „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego lubuskiego” oraz przepisów szczególnych. Określa je rys. nr 5.1 w skali 1: 100 000 w zakresie stanu istniejącego i przesądzonego oraz rys. nr 1 zakresie uściślonym do skali 1: 25 000.

1. Ochrona przyrody.

Obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody ustanowione zostały w oparciu o ustawę o ochronie przyrody.

1.1 Obszary ochrony przyrody.

W gminie występują następujące obszary szczególnej ochrony przyrody:

- rezerwat „Torfowiska Sułowskie” - *specjalny obszar ochrony siedliskowej Natura 2000 PLH 080029*,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Uroczysko jezior Ośniańskich” w północno-wschodniej części gminy,
- obszary chronionego krajobrazu, w tym Nr 11B p.n. „Ośniańska Rynna z jeziorem Busko i Nr 14 p.n. „Dolina Ilanki” ustanowione~~y~~ rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego Nr 3 z dnia 17 lutego 2005r. w obrębie których~~ego~~ występują zmiany III, i V, VI, VII
- tereny ekosystemów jako użytki ekologiczne, ustanowione rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002r. Dz.Urz. Woj. Lub. Nr 44 poz. 554

Lp.	Nazwa	Obr.ewid.	Nr działki	Pow. w ha
1.	Przy drodze	Gajec	106/2	4,11
2.	Wokół Jeziora Papienka		119, 120	20,0
3.	Oczko		119, 153, 154	9,44
4.	przy oczku		153	2,39
5.	Gajec		71,72	7,06
6.	Łąki		143, 179/1	8,03
7.	Nad Ilanką		178/1, 179/1	7,74

8.	Pola		178/1, 178/4, 179/1, 179/6, 179/4	5,08
9.	Wzdłuż Ilanki	Lubiechnia Wielka	185, 186, 187, 188, 189, 190, 194	59,66
10.	Przy Ilance		191, 192	4,19

- inne specjalne obszary ochrony siedliskowej Natura 2000 to: Ujście Ilanki PLH 080015 oraz Dolina Ilanki PLH 080009.

1.2 Obiekty ochrony przyrody.

Ponadto w obszarze gminy występują obiekty przyrodnicze szczególnie chronione, do których zaliczają się pomniki przyrody. ~~Stan ich udokumentowania określa tab. nr 2.~~

Wykaz pomników przyrody

Lp.	Nr rozporządzenia	Obiekt		Położenie
		Nazwa	Wymiary	
1.	Rozporządzenie nr 14 Wojewody Lubuskiego z dn. 28.02.2006r. Dz.Urz. Nr 14	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wys. 22 m Obw. 620cm	obr. ewid. Gajec, działka nr 177
2.		Skupienie drzew – 6 sosen wycyjnych Pinus silvestris	Wys. 25 m Obw. 209cm, 210 cm, 225 cm, 237cm, 267cm, 292cm,	obr. ewid. Lubiechnia Wielka, działka nr 186
3.		Skupienie drzew – 6 sosen wycyjnych Pinus silvestris	Wys. 25 m Obw. 210cm, 210 cm, 225 cm, 240cm, 270cm, 290cm,	obr. ewid. Gajec, działka nr 176
4.		Wiąz szypułkowy (Ulmus laevis)	Wys. 25 m Obw. 360 cm	obr. ewid. Gajec, działka nr 179/1
5.		Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wys. 25 m, obw. 550 cm	obr. ewid. Gajec, działka nr 184
6.		Buk Fagus silvatica)	Wys. 25 m, obw. 360 cm	obr. ewid. Gajec, działka nr 179/3
7.		Skupienie drzew 3 Dęby szypułkowe (Quercus robur)	Wys. 21 m Obw. 340 cm, 350cm, 400cm	obr. ewid. Gajec, działka nr 179/1
8.		Dąb szypułkowy (Quercus rober)	Wys. 30 m Obw. 450 cm	obr. ewid. Gajec, działka nr 178/1
9.		Topola czarna Populus nigra	Wys. 30 m, Obw. 480cm	Obr. ewid. Miasto Rzepin, dz. nr 385
10.		Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wys. 20 m Obw. 510cm	
11.		Topola czarna Populus nigra	Wys. 20 m, Obw. 430cm	Obr. ewid. Miasto Rzepin, dz. nr 425/2
12.		Wierzba biała salix alba	Wys. 20m Obw. 520cm	Obr. Ewid. Miasto Rzepin, dz. nr 521
13.		Głaz narzutowy	Wys. 200 cm Obw. 1150 cm	Obr. ewid. Gajec, Umiejscowiony ok. 300 m na płd-wsch od wsi Gajec

2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego.

W obszarze gminy występują zasoby środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym.

WYKAZ ZABYTEKÓW ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE MIASTA RZEPIN UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW,

Obiekt	Miejscowość	Adres	Nr rejestru zab. woj. lubuskiego	Data wydania decyzji/zawiadomienia	Nr rejestru zab.	Data wydania decyzji	Nr działki
Kościół p.w. Jezusa Miłosiernego	Drzeńsko				991	09.03.1964	169
Kościół fil. p. w. św. Piotra i Pawła	Kowalów	Radowska 20			271; KOK-I-40/76	10.04.1961; 26.10.1976	157
Kościół fil. p.w. Podwyższenia Krzyża Św.	Lubiechnia Mała		L-402/A	24.05.2010	531; KOK-I-52/76	30.05.1963; 28.10.1976	11
Kościół p.w. Najświętszego SPJ	Radów				273; KOK-I-41/76	10.04.1961; 26.10.1976	95
Dworek	Rzepin	Słubicka 12			1119; KOK-I-203/76	19.04.1971; 07.12.1976	375
Kościół paraf. p.w. św. Katarzyny obecnie p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa	Rzepin	ul. Kościuszki	L-420/A	13.01.2011	1918; KOK-I-202/76	19.04.1971; 07.12.1976	594
Kościół poewangelicki (ob. wspól.)	Starków				142; KOK-I-14/76	09.03.1964; 22.10.1976	20
Kościół	Sulów				1001	09.03.1964	40

WYKAZ ZABYTEKÓW ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE GMINY RZEPIN UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Czas powstania	Nr działki	Rej. data	Rej. Nr	Uwagi
1	Drzeńsko	19	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
2	Drzeńsko	23	dom mieszkalny	mur., 1904				
3	Drzeńsko	25	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
4	Drzeńsko	41	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
5	Drzeńsko	46	dom mieszkalny	szach., 2 poł. XIX w.				
6	Drzeńsko	47	dom mieszkalny	mur., 1905				
8	Drzeńsko		oficyna folwarczna	mur., 1 poł. XIX w.				
9	Drzeńsko		szopa	szach., 2 poł. XIX w.				
10	Drzeńsko		cmentarz przykościelny	XVIII w				ewangelicki
11	Drzeńsko		Kościół ewangelicki ob. fil. p.w. Jezusa Miłosiernego	I ćw. XIV w., wielokrotnie przebud. w XV, XVI i XVIII w.	169	09.03.1964	991	
12	Drzeńsko		wieś solecka					

13	Gajec		magazyn d. kościół	mur., 2 poł. XIX w.				
14	Gajec		chałupa - stolarnia przy dworze	szach., k. XVIII w.				
15	Gajec		oficyna dworska	szach/mur., pocz. XIX w.		1964.03.9	993	
16	Gajec		dwór	mur., 2 poł. XVIII w., rozbud. XIX w.		1964.03.9	992	
17	Gajec		cmentarz	poł. XIX w.				ewangelicki
18	Gajec		Kościół fil. p.w. św. Rodziny	poł. XIX w.				
19	Gajec		park dworski					
20	Gajec		folwark	poł. XIX w., pocz. XX w.				
21	Gajec		Olejarnia ob. magazyn	I ćw. XX w.				
22	Gajec		Chlewnia ob. magazyn (2)	poł. XIX w.				
23	Gajec		wieś folwarczna	wz. 1461 r.				
24	Gronów	17	dom mieszkalny	szach/mur., poł. XIX w.				
25	Gronów	17	obora i wozownia	szach/mur., p. XIX w.				
26	Gronów	17	stodoła	szach/drew., p. XIX w.				
27	Gronów	24	dom mieszkalny	szach/mur., k. XIX w.				
28	Gronów	30	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
29	Gronów		kościół filialny p.w. św. Piusa X	mur., XVI, XVII w. 1962.04.10			269	
30	Kowalów	ul. Słubicka 11	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
31	Kowalów	ul. Słubicka 12	dom mieszkalny	mur., 1902				
32	Kowalów	ul. Słubicka 18	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
33	Kowalów	ul. Słubicka 19	dom mieszkalny	mur. I ćw. XX w.				
34	Kowalów	ul. Słubicka 22	dom mieszkalny	mur., 1904				
35	Kowalów	ul. Słubicka 44	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
36	Kowalów	ul. Radowska 20	kościół filialny p.w. św. Piotra i Pawła	mur., XIII, 1804, XIX w.	157	10.04.1961 ; 26.10.1976	271; KOK-I-40/76	
37	Kowalów		park dworski					
38	Kowalów		cmentarz komunalny (katolicki)	poł. XIX w.				ewangelicki
39	Kowalów		cmentarz przykościelny	XVIII w				ewangelicki
40	Kowalów		folwark	2 poł. XIX w.				
41	Kowalów		Owczarnia, ob. garaż (2)	2 poł. XIX w.				
42	Kowalów		Obora, ob. magazyn (4)	2 poł. XIX w.				
43	Kowalów		wieś słowiańska, owalnica	XIII w., wz. 1405 r.				

44	Lubiechnia Mała	11	dom mieszkalny	szach, 1 poł. XIX w.				
45	Lubiechnia Mała		kościół filialny p.w. Podwyższenia Krzyża Św.	szach., 1669	11	30.05.1963; 28.10.1976; 24.05.2010	531; KOK-I-52/76; L-402/A	
46	Lubiechnia Mała		cmentarz	poł. XIX w.				ewangelicki
47	Lubiechnia Mała		cmentarz przykościelny	2 poł. XVII w.				ewangelicki
48	Lubiechnia Wielka	19	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
49	Lubiechnia Wielka	47	obora	szach., 2 poł. XIVIII w.				
50	Lubiechnia Wielka	47	kurnik	szach., 2 poł. XIVIII w.				
51	Lubiechnia Wielka		kościół filialny p.w. M.B. Różańcowej	mur., 2 poł. XIX w.				
52	Lubiechnia Wielka		stodoła	szach, 1 poł. XIX w.				
53	Lubiechnia Wielka		cmentarz przykościelny	1888				ewangelicki
54	Lubiechnia Wielka		wieś	średniowiecze, wz. 1413 r.				
55	Lubiechnia Mała		wieś, posiadłość biskupów lubuskich, owalnica z wrzecionowatym nawsiem	średniowiecze, wz. 1405 r.				
56	Maniszewo		wieś					
57	Nowy Młyn		wieś					
58	Polęcko	1	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
59	Polęcko	1	zabudowania gospodarcze	mur., k. XIX w.				
60	Polęcko	5	zabudowania gospodarcze	szach/mur., 2 poł. XIX w.				
61	Polęcko	13	obora	szach/mur., 1 poł. XIX w.				
62	Polęcko	14	stodoła	szach., k. XIX w.				
63	Polęcko	14	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
64	Polęcko	17	dworek	mur., poł. XIX w.				
65	Polęcko	21	dom mieszkalny	szach., k. XVIII w.		1963.06.20	588	
66	Polęcko	23	dom mieszkalny	szach, k. XVIII w.		1964.03.9	999	
67	Polęcko	25	dom mieszkalny	szach/drew., poł. XVIII w.				
68	Polęcko	25	budynek gospodarczy	szach., poł. XVIII w.				

69	Polęcko	27	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
70	Polęcko	27	stodoła	szach., 2 poł. XIX w.				
71	Polęcko	27	zabudowania gospodarcze	mur., k. XIX w.				
72	Polęcko	29	dom mieszkalny	szach/drew., XVIII-XIX w.				
73	Polęcko	pn-zach skraj wsi	dom mieszkalny	szach., XVIII-XIX w.				
74	Polęcko		kościół filialny p.w. św. Kazimierza	mur., p. XVI, XVIII w., 1864		1963.05.30	98	
75	Polęcko		zabudowania folwarczne	mur., 2 poł. XIX w.				
76	Polęcko		remiza strażacka	mur/drew., 4 ćw. XIX w.				
77	Polęcko		cmentarz	poł. XIX w.				ewangelicki
78	Radów	10	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
79	Radów		kościół ewangelicki ob. filialny p.w. Najśw. Serca PJ	mur., XIII, poł. XIX w.	95	10.04.1961 ; 26.10.1976	273; KOK-I-41/76	
80	Radów		cmentarz przykościelny	XIII w.				
81	Radów		cmentarz	pocz. XX w.				ewangelicki
82	Radów		wieś, własność biskupów lubuskich	poł. XIII w., wz. 1317 r.				
83	Rzepin	Cmentarz komunalny	Mogila zbiorowa	1945				
84	Rzepin	Cmentarz wojenny	Obelisk	1945				
85	Rzepin	Dworzec kolejowy PKP (przy parowozowni); właściciel: Oddział Budynków PKP, Gorzów Wlkp. ul. Nowotki 3	wodociągowa wieża ciśnienia	1909				
86	Rzepin	Plac Kościelny	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
87	Rzepin	Plac Ratuszowy	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
88	Rzepin	przy szosie Rzepin-Torzyn	Begräbnisplatz	pocz. XIX w.				żydowski
89	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 103	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
90	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 105	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
91	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 107	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
92	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 11	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
93	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 27	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
94	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 29	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
95	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 3	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
96	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 31	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
97	Rzepin	ul. Boh.	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				

		Radzieckich 38						
98	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 39	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
99	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 45	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
100	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 47	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
101	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 5	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
102	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 51	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
103	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 53-55	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
104	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 57	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
105	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 59	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
106	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 68	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
107	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 72	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
108	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 74	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
109	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 76	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
110	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 77	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
111	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 78	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
112	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 80	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
113	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 82	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
114	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 83	dom mieszkalny	szach/mur, poł. XIX w.				
115	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 89	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
116	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 9	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
117	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 91	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
118	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 93	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
119	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 95	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
120	Rzepin	ul. Boh. Radzieckich 97	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
121	Rzepin	ul. Chrobrego 13	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
122	Rzepin	ul. Chrobrego 5	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
123	Rzepin	ul. Chrobrego 7	dom mieszkalny					
124	Rzepin	ul. Dworcowa 15	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
125	Rzepin	ul. Dworcowa 2	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
126	Rzepin	ul. Dworcowa 25	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
127	Rzepin	ul. Dworcowa 27	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
128	Rzepin	ul. Dworcowa 55	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
129	Rzepin	ul. Dworcowa 57	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
130	Rzepin	ul. Dworcowa 58	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
131	Rzepin	ul. Inwalidów Wojennych 1	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
132	Rzepin	ul. Kilińskiego 20	spichlerz	ok. poł. XIX w.				

133	Rzepin	ul. Kolejowa 1	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
134	Rzepin	ul. Kolejowa 11	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
135	Rzepin	ul. Kolejowa 16	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
136	Rzepin	ul. Kolejowa 2-4	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
137	Rzepin	ul. Kolejowa 6-8	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
138	Rzepin	ul. Kolejowa 7	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
139	Rzepin	ul. Kościuszki 12	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
140	Rzepin	ul. Kościuszki 13	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
141	Rzepin	ul. Kościuszki 15	cmentarz przykościelny	k. XIV w.				
142	Rzepin	ul. Kościuszki 16	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
143	Rzepin	ul. Kościuszki 19	dom mieszkalny	mur., 1 poł. XIX w.				
144	Rzepin	ul. Kościuszki 2	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
145	Rzepin	ul. Kościuszki 20	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
146	Rzepin	ul. Kościuszki 21	dom mieszkalny	mur., k. XIX w.				
147	Rzepin	ul. Kościuszki 22	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
148	Rzepin	ul. Kościuszki 27	dom mieszkalny	szach., poł. XIX w.				
149	Rzepin	ul. Kościuszki 3	dom mieszkalny	szach/mur., poł. XIX w.				
150	Rzepin	ul. Kościuszki 30	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
151	Rzepin	ul. Kościuszki 31-33	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
152	Rzepin	ul. Kościuszki 32	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
153	Rzepin	ul. Kościuszki 34	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
154	Rzepin	ul. Kościuszki 36	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
155	Rzepin	ul. Kościuszki 38	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
156	Rzepin	ul. Kościuszki 4	dom mieszkalny	szach/mur., poł. XIX w.				
157	Rzepin	ul. Kościuszki 40	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
158	Rzepin	ul. Kościuszki 41	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
159	Rzepin	ul. Kościuszki 42	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
160	Rzepin	ul. Kościuszki 44	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
161	Rzepin	ul. Kościuszki 46	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
162	Rzepin	ul. Kościuszki 50	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
163	Rzepin	ul. Kościuszki 51	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
164	Rzepin	ul. Kościuszki 54	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
165	Rzepin	ul. Kościuszki 56	dom mieszkalny					
166	Rzepin	ul. Kościuszki 58	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
167	Rzepin	ul. Kościuszki 6	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
168	Rzepin	ul. Kościuszki 60	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
169	Rzepin	ul. Kościuszki 76	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
170	Rzepin	ul. Kościuszki 8	dom mieszkalny	mur., poł. XIX w.				
171	Rzepin	ul. Moniuszki 11	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
172	Rzepin	ul. Moniuszki 13	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
173	Rzepin	ul. Moniuszki 15	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				

174	Rzepin	ul. Moniuszki 17	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
175	Rzepin	ul. Moniuszki 18	dom mieszkalny	mur., 1907				
176	Rzepin	ul. Moniuszki 20	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
177	Rzepin	ul. Moniuszki 25	dom mieszkalny	szach., k. XIX w.				
178	Rzepin	ul. Moniuszki 29	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
179	Rzepin	ul. Poznańska 12	młynarzówka, ob. Rejonowa Spółdzielnia Zbytu	mur., p. XX w.				
180	Rzepin	ul. Poznańska 12	młyn ob. magazyn	szach., poł. XIX w.				
181	Rzepin	ul. Poznańska 12	magazyn	mur., p. XX w.				
182	Rzepin	ul. Poznańska 25	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
183	Rzepin	ul. Poznańska 26	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
184	Rzepin	ul. Poznańska 27	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
185	Rzepin	ul. Poznańska 29	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
186	Rzepin	ul. Poznańska 35	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
187	Rzepin	ul. Poznańska 41	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
188	Rzepin	ul. Rolna 1	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
189	Rzepin	ul. Rolna 2	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
190	Rzepin	ul. Rolna 3	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
191	Rzepin	ul. Słowackiego	cmentarz	poł. XIX w.				ewangelicki
192	Rzepin	ul. Słowackiego 24	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
193	Rzepin	ul. Słowackiego 3	dom mieszkalny	szach., XIX-XX w.				
194	Rzepin	ul. Ślubicka	cmentarz komunalny	pocz. XIX w.				ewangelicki
195	Rzepin	ul. Walki Młodych 24	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
196	Rzepin	ul. Walki Młodych 26	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
197	Rzepin	ul. Walki Młodych 28	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
198	Rzepin	ul. Walki Młodych 32-34	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
199	Rzepin	ul. Walki Młodych 40	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
200	Rzepin	ul. Walki Młodych 44	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
201	Rzepin	ul. Walki Młodych 48	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
202	Rzepin	ul. Walki Młodych 6	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
203	Rzepin	ul. Walki Młodych 67	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
204	Rzepin	ul. Walki Młodych 70	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
205	Rzepin	ul. Walki Młodych 72	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
206	Rzepin	ul. Walki Młodych 74	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
207	Rzepin	ul. Walki Młodych 79	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
208	Rzepin	ul. Walki Młodych 88	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
209	Rzepin	ul. Walki Młodych 92	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
210	Rzepin	ul. Walki Młodych 94	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				

211	Rzepin	ul. Walki Młodych 98	dom mieszkalny	mur/szach., XIX-XX w.				
212	Rzepin	ul. Wąska 15	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
213	Rzepin	ul. Wojska Polskiego	cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej	1945 r.				
214	Rzepin	ul. Wojska Polskiego	Cmentarz wojenny	1945				
215	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 1	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
216	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 2	dom mieszkalny	szach/mur., poł. XIX w.				
217	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 25	Urząd Pocztowy	lata 30-te XX w.				
218	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 28	Szkoła (budynek nr 2)	pocz. XX w.				
219	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 3	dom mieszkalny	szach., poł. XIX w.				
220	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 6	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
221	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 7	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
222	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 8	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
223	Rzepin	ul. Wojska Polskiego 9	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
224	Rzepin	ul. Ślubicka 12	dworek miejski	mur., XVIII w./XIX w.	375	19.04.1971 ; 07.12.1976	1119; KOK-I-203/76	
225	Rzepin	ul. Ślubicka 18	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
226	Rzepin	ul. Ślubicka 19	dom mieszkalny	mur., l. 30 XX w.				
227	Rzepin	ul. Ślubicka 21	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
228	Rzepin	ul. Ślubicka 23	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
229	Rzepin	ul. Ślubicka 25	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
230	Rzepin	ul. Ślubicka 30	szkoła	mur., p. XX w.				
231	Rzepin	ul. Ślubicka 38	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
232	Rzepin	ul. Ślubicka 44-46	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
233	Rzepin	ul. Ślubicka 49	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
234	Rzepin	ul. Ślubicka 6	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
235	Rzepin	ul. Ślubicka 7	dom mieszkalny	mur., l. 20 XX w.				
236	Rzepin	ul. Wąska 3	dom mieszkalny	mur., XIX-XX w.				
237	Rzepin	Plac Kościelny 4	Kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca PJ (d. św. Katarzyny)	mur., XIX-XX w.	594	19.04.1971 ; 07.12.1976 ; 13.01.2011	1918; KOK-I-202/76 ; I-420/A	
238	Rzepin		ratusz	mur., 1882-1883				
239	Rzepin		ruiny kaplicy cmentarnej	szach/mur, 1 poł. XVI w., XVII w.				
240	Rzepin		Zespół dworca kolejowego	1909				
241	Rzepin		Mogiły zbiorowe	do 1945				
242	Rzepin		Tablica	11.09.1976				

			Pamiątkowa					
243	Rzepin		Cmentarz i pomnik żołnierzy Armii Radzieckiej					
244	Rzepin		miasto siedziba miejsko-wiejska, powstała na miejscu X w. grodu i rzemieślniczego podgrodzia, prawa miejskie w 1329 r., bez murów obronnych, ziemno murowane wały i 2 bramy wjazdowe od północy i południa, otoczone fosami	wz. 1297 r.				
245	Rzepinek		wieś					
246	Serbów		kościół filialny p.w. M.B. Królowej Polski	mur., XIV, przeb. w poł. XIX w.				
247	Serbów		park dworski					
248	Serbów		cmentarz przykościelny	XIV w.				
249	Serbów		wieś					
250	Starków		kościół poewangelicki	mur., XV, 1801, 1945	20	09.03.1964 ; 22.10.1976	142; KOK-I-14/76	
251	Starków		cmentarz przykościelny	XVIII w				ewangelicki
252	Starków		cmentarz	pocz. XX w.				ewangelicki
253	Starków		wieś, dobra parafialne w parafii diecezji lubuskiej	średniowiecze, wz. 1351 r.				
254	Starościna	17	dom mieszkalny	mur., 1900				
255	Starościna	26	dom mieszkalny	mur., 1900				
256	Starościna	27	dom mieszkalny	mur., 1900				
257	Starościna	28	dom mieszkalny	mur., 1900				
258	Starościna	29	dom mieszkalny	mur., 1900				
259	Starościna	30	dom mieszkalny	mur., 1900				
260	Starościna	32	dom mieszkalny Technikum Leśnego	mur., 1900				
261	Starościna	35	dom mieszkalny Technikum Leśnego	mur., 1900				
262	Starościna	40	dom mieszkalny Technikum Leśnego	mur., 1900				
263	Starościna		zespół szpitalno-opiekuńczy, ob. Zespół Technikum Leśnego	mur., p. XX w.				
264	Starościna		d. szpital ob.	mur., p. XX w.				

			szkola Technikum Leśnego					
265	Staroścín		Dom opieki społecznej, ob. Internat	mur., p. XX w.				
266	Staroścín		folwark	2 poł. XIX w.				
267	Staroścín		cmentarz	poł. XIX w.				ewangelicki
268	Staroścín		wieś folwarczna, majątek założony w 1777 r.	kon. XVIII w.				
269	Staroścín (Polska Wola)		cmentarz	poł. XIX w.				ewangelicki
270	Sulów		kościół ewangelicki ob. filialny	mur., XV-XVI, 1737, XIX-XX	40	09.03.1964	1001	
271	Sulów		dworek	mur., poł. XIX w.				
272	Sulów		park dworski					
273	Sulów		cmentarz	pocz. XX w.				ewangelicki
274	Sulów		cmentarz przykościelny	XVIII w.				ewangelicki
275	Sulów		folwark	2 poł. XIX w., pocz. XX w.				
276	Sulów		wieś rycerska, d. wczesnośredniow. ieczne grodzisko nad Jez. Sulek	XV w.				
277	Świniary	39-40	dom mieszkalny	mur., p. XX w.				
278	Świniary		kościół filialny p.w. M.B. Częstochowskiej	mur., XIV, XVI, 1 poł. XIX w.		1976.10.26	44	
279	Świniary		remiza strażacka	mur., p. XX w.				

Wykaz stanowisk archeologicznych

AZP	Miejscowość	Nr stan. w miejsc.	Nr stan. na ob.	Typ stanowiska	Chronologia	Uwagi
51-07	Kowalów	7	58	ślad osadniczy	PR	
51-07	Kowalów	8	59	ślad osadniczy	EK, WŚ, PŚ, NOW	
51-07	Kowalów	9	60	stanowisko przetwarzania krzemienia/ ślad osadniczy	EK/ WŚ	
51-07	Radów	1	24	stanowisko przetwarzania krzemienia	EK?	
51-07	Radów	2	30	osada	N-EB	
51-07	Radów	3	32	ślad osadniczy	EK, PŚ, NOW	
51-07	Radów	4	38	obozowisko?/ osada/ ślad osadniczy	EK/ WŚ/ PŚ, NOW	
51-07	Radów	5	39	obozowisko/ ślad osadniczy	EK/ PŚ, NOW	

51-07	Radów	6	40	śląd osadniczy	PŚ	
51-07	Radów	7	41	śląd osadniczy	PR, PŚ, NOW	
51-07	Radów	8	42	śląd osadniczy	PŚ, NOW	
51-07	Radów	9	43	śląd osadniczy?/ śląd osadniczy	EK?/ PŚ, NOW	
51-07	Serbów	1	44	osada/ śląd osadniczy	EK/ PŚ, NOW	
51-07	Serbów	2	45	śląd osadniczy	EK, PŚ, NOW	
51-07	Serbów	3	46	śląd osadniczy	EK, PŚ, NOW	
51-07	Serbów	4	47	śląd osadniczy	PŚ	
51-07	Serbów	5	48	stanowisko przetwarzania krzemienia?/ śląd osadniczy	EK?/ PŚ, NOW	
52-06	Starków	1	33	śląd osadn.	WS, PS	
52-07	Drzeńsko	21	1	osada	N, KJ (La), WŚ (faza B-C)	
52-07	Drzeńsko	22	2	osada/ śląd osadniczy	WŚ (faza A-B)/ EK?	
52-07	Drzeńsko	23	3	osada/ śląd osadniczy	OWR/ EK, WŚ	
52-07	Drzeńsko	37	4	śląd osadniczy	EK	
52-07	Drzeńsko	34	5	śląd osadniczy	WŚ (faza C)	
52-07	Drzeńsko	35	6	śląd osadniczy	OWR?, WŚ?, ŚR	
52-07	Drzeńsko	38	7	śląd osadniczy	WŚ (faza C-D)	
52-07	Drzeńsko	36	8	śląd osadniczy	OWR, ŚR	
52-07	Lubiechnia Wielka	4	9	osada/ śląd osadniczy	WŚ (faza B)/ P?	
52-07	Lubiechnia Wielka	5	10	śląd osadniczy	OWR, ŚR	
52-07	Lubiechnia Wielka	6	11	śląd osadniczy	ŚR	
52-07	Drzeńsko	39	12	osada/ śląd osadniczy	OWR/ ŚR	
52-07	Drzeńsko	40	13	śląd osadniczy	ŚR	
52-07	Drzeńsko	41	14	śląd osadniczy	ŚR	
52-07	Kowalów	1	15	śląd osadniczy	Ha D - La, ŚR	
52-07	Maniszewo	1	16	osada	La -	
52-07	Kowalów	2	17	osada/ śląd osadniczy	OWR/ PŚ	
52-07	Kowalów	3	18	śląd osadniczy	Ha D - La	
52-07	Kowalów	4	19	osada/ śląd osadniczy	Ha D - La/ ŚR	
52-07	Kowalów	5	20	osada/ śląd osadniczy	Ha D - La/ WŚ (faza D-E?), ŚR	
52-07	Kowalów	6	21	osada/ śląd osadniczy	La B/ WŚ (faza C-D?)	
52-07	Starków	1	22	osada?/ śląd osadniczy	La B/ ŚR	

52-07	Starków	2	23	osada/ ślad osadniczy	La B/ WŚ (faza D)	
52-07	Starków	3	24	ślad osadniczy	La B, ŚR (XV w.)	
52-07	Starków	4	25	osada/ ślad osadniczy	WŚ (faza C)/ ŚR-NOW	
52-07	Sulów	1	26	osada/ ślad osadniczy	N/ ŚR (XIV - XV w.)	
52-07	Sulów	2	27	osada	późny N - WEB	
52-07	Sulów	3	28	osada	OWR	
52-07	Sulów	4	29	osada	La B	
52-07	Sulów	5	30	osada/ ślad osadniczy	La B/ EK	
52-07	Sulów	6	31	osada	N, WEB	
52-07	Sulów	7	32	osada	Ha D - La, WŚ (faza A)	
52-07	Sulów	8	33	ślad osadniczy	PR, ŚR (XIV - XV w.)	
52-07	Sulów	9	34	ślad osadniczy	ŚR (XIV - XV w.)	
52-07	Sulów	10	35	ślad osadniczy	ŚR - NOW	
52-07	Sulów	11	36	obozowisko	EK	
52-07	Sulów	12	37	ślad osadniczy	La B	
52-07	Sulów	13	38	osada/ ślad osadniczy	La B/ N	
52-07	Sulów	14	39	cmentarzysko?/ ślad osadniczy	EB/ WŚ	
52-07	Sulów	15	40	ślad osadniczy	Ha D - La, WŚ	
52-07	Sulów	16	41	część skarbu srebrnego ?	ŚR	archiwalne
52-08	Lubiechnia Wielka	1	1	ślad osadniczy	N - KCSz	
52-08	Lubiechnia Wielka	2	2	obozowisko	M	
52-08	Lubiechnia Wielka	3	3	osada/ ślad osadniczy	WŚ (faza D-E)/ EK, ŚR	
52-08	Lubiechnia Wielka	7	4	ślad osadniczy	WŚ (faza D-E), ŚR	
52-08	Staroścín - Ilanka	1	8	osada	OWR (faza C-D)	
52-08	Lubiechnia Wielka	8	9	osada	OWR	
52-08	Lubiechnia Wielka	1	10	osada?/ ślad osadniczy	późny La - OWR/ ŚR	
53-07	Drzeńsko	1	1	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	2	2	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	3	3	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	4	4	ślad osadniczy	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	5	5	osada	KJ - La	

53-07	Drzeńsko	6	6	ślad osadniczy	OWR	
53-07	Drzeńsko	7	7	osada	KŁ (Ha D)	
53-07	Drzeńsko	8	8	osada/ ślad osadniczy	KJ - La/ EK	
53-07	Drzeńsko	9	9	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	10	10	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	11	11	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	12	12	osada/ ślad osadniczy	KJ - La/ EK	
53-07	Drzeńsko	13	13	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	14	14	osada/ ślad osadniczy	OWR/ EK, ŚR	
53-07	Drzeńsko	15	15	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	16	16	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	17	17	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	18	18	osada	OWR	
53-07	Drzeńsko	19	19	osada	OWR	
53-07	Drzeńsko	20	20	osada	OWR	
53-07	Drzeńsko	24	21	ślad osadniczy	EB- KŁ	
53-07	Drzeńsko	25	22	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	26	23	osada/ ślad osadniczy	KJ - La / ŚR	
53-07	Drzeńsko	27	24	osada/ ślad osadniczy	KJ - La / ŚR	
53-07	Drzeńsko	28	25	ślad osadniczy	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	29	26	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	30	27	osada/ ślad osadniczy	KJ - La / ŚR	
53-07	Drzeńsko	31	28	osada	KJ - La	
53-07	Drzeńsko	32	29	ślad osadniczy	KJ - La	
53-07	Gajec	1	30	ślad osadniczy	La, ŚR	
53-07	Gajec	2	31	ślad osadniczy	WŚ (faza A-B)	
53-07	Gajec	3	32	ślad osadniczy	La, ŚR	
53-07	Drzeńsko	33	33	osada	KJ - La	
53-07	Gajec	4	34	ślad osadn.	EK, NOW	
53-08	Rzepin	1	1	osada/ ślad osadniczy	OWR, WŚ (faza E)/ ŚR	
53-08	Rzepin	2	2	ślad osadniczy	OWR	
53-08	Rzepin	3	3	ślad osadniczy	ŚR	
53-08	Rzepin	4	4	cmentarzysko	KŁ (IV OEB)	Archiwalne + lok.
53-08	Rzepin	5	5	obozowisko	PSch	
53-08	Rzepin	6	7	ślad osadniczy	IV-V OEB, NOW (XVI-XVII w.)	
53-08	Rzepin	7	8	osada	EB, ŚR, NOW	
53-08	Rzepin	8	9	ślad osadniczy	ST, ŚR, NOW	
53-08	Rzepin	9	10	osada/ ślad osadniczy	N?/ ŚR (XIV-XV w.)	

53-08	Rzepin	10	11	ślad osadniczy	EK, Ha, ŚR, NOW (XV-XVI w.)	
53-08	Rzepin	11	12	obozowisko	PSch?	
53-08	Rzepin	12	13	ślad osadniczy	ŚR	
53-08	Rzepin	13	14	obozowisko/ ślad osadniczy	PSch?/ ŚR	
53-08	Rzepin	14	15	obozowisko/ osada	PSch?/ Ha D - ?	
53-08	Rzepin	15	16	ślad osadniczy; ślad osadn., osada	PSch?, P/M, PS/ NOW	
53-08	Rzepin	16	17	obozowisko	PSch?	
53-08	Rzepin	17	18	ślad osadniczy	EK	
53-08	Rzepin	18	21	ślad osadniczy; ślad osadn., osada?	XIX - XX w.; KL?, NOW.	
53-08	Rzepin	19	22	ślad osadniczy/osada?	XVIII - XX w.	
53-08	Rzepin	20	23	ślad osadniczy	EK, WŚ, NOW (XVIII - XX w.)	
53-08	Rzepin	21	24	ślad osadniczy/ punkt osadniczy	NOW/ KL, PŚ	
53-08	Rzepin	22	25	ślad osadniczy	PŚ-NOW	
53-08	Rzepin	23	26	ślad osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ/ NOW (XVIII - XIX w.)	
53-08	Rzepin	24	27	ślad osadniczy	EK	
53-08	Rzepin	25	28	gród obronny, osada targowa, miasto	WS-X w., SR XIII w., SR-NOW	2013
54-08	Chlebowo	1	13	cmentarzysko ciałopalne	EB?	archiwalne

~~Objęte ochroną są obiekty archeologiczne zestawione w tab. 3a, oraz obiekty o wartości historycznej wpisane do rejestru zabytków i proponowane do objęcia ochroną zestawione w tab. 3b.~~

W obszarach objętych zmianami występują następujące stanowiska archeologiczne:

- a) w obszarze planowanych elektrowni wiatrowych (zmiana I):
 - a) Lubiechnia Wielka nr 5 (nr 10 na obszarze AZP 52-07; ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich i średniowiecza),
 - b) Lubiechnia Wielka nr 6 (nr 11 na obszarze AZP 52-07; ślad osadnictwa z okresu średniowiecza),
 - c) Rzepin nr 3 (nr 3 na obszarze AZP 53-08; ślad osadnictwa z okresu średniowiecza),
 - d) Lubiechnia Wielka nr 4 (nr 9 na obszarze AZP 52-07; osada z okresu wczesnego średniowiecza).

W przypadkach lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz realizacji innych prac ziemnych związanych z inwestycją w granicach w/w stanowisk archeologicznych, inwestor będzie zobowiązany do wykonania badań wykopaliskowych w formie nadzoru archeologicznego.

- b) na terenie i w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy miasta Rzepina (zmiana II) zlokalizowane są trzy stanowiska archeologiczne:
 - a) Rzepin nr 8 (nr 9 na obszarze AZP 53-08; ślad osadnictwa z okresu starożytności i nowożytności),
 - b) Rzepin nr 1 (nr 1 na stanowisku AZP 53-08; osada z okresu wpływów rzymskich, wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza),

- c) Rzepin nr 2 (nr 2 na obszarze AZP 53-08; ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich)

W trakcie realizacji inwestycji inwestor zobowiązany będzie do:

- w etapie pierwszym - przeprowadzenia wyprzedzających badań powierzchniowych na trasie planowanej inwestycji w celu zweryfikowania i dokładnego oznaczenia zasięgów stanowisk archeologicznych, leżących na trasie obwodnicy wraz z określeniem szczegółowych wytycznych dotyczących dalszych badań archeologicznych;
- w etapie drugim - przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań wykopaliskowych na stanowiskach leżących na trasie obwodnicy, wyznaczonych w etapie pierwszym;
- w etapie trzecim - prowadzenia badań ratowniczych w formie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji w strefie występowania stanowisk archeologicznych, określonej w etapie pierwszym

W obszarach objętych zmianami III, IV i V nie występują stanowiska archeologiczne, ani też obiekty lub tereny podlegające ochronie.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą nr VI zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne, w miejscowości Staroścín-Ilanka nr 1 (AZP 52-08/8; osada z okresu wpływów rzymskich fazy C-D). Ponieważ stanowisko to zagrożone jest zniszczeniem planowanymi pracami ziemnymi, w związku z tym wymagane jest prowadzenie badań ratowniczych w formie nadzoru archeologicznego, na co należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.1. Obszary leśne, lasy ochronne.

Obszary leśne i lasy ochronne podlegają regulacjom „ustawy o lasach”. Obszary te wchodziły w skład Nadleśnictwa Rzepin *oraz Nadleśnictwa Ośno Lubuskie*.

Celowe jest sukcesywne nadawanie statusu lasów ochronnych w korytarzach ekologicznych. Uznaje się za zasadne dalsze zalesianie w pasach tych korytarzy ze względów:

- **ekologicznych** (poprawa struktury gatunkowej, funkcje ochronne),
- **krajobrazowych** zapewniając przesłanianie obiektów dysharmonijnych w „otwartym krajobrazie” (linie napowietrzne, budynki), których przekształcenie nie jest zasadne i możliwe ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych.

2.2 Kompleksy gleb podlegające ochronie.

Kompleksy gleb podlegających ochronie ustawowej w sposób zgeneralizowany określa rys. nr 1. Zaliczono do nich gleby kl. IV o pow. powyżej 1 ha oraz kl. III o pow. powyżej 0,5 ha. Ponadto określono obszary użytków zielonych, w których dominują grunty organiczne.

2.3 Złoże surowców geologicznych.

W gminie występują następujące **udokumentowane** złoże:

~~-torfów i gytii- rejonie doliny rz. Ilanki,~~

~~-złoże torfu „Gajec” w rejonie doliny rzeki Ilanki~~

~~-surowców okrzemkowych- rejonie Sulowa oraz krawędzi zachodniej doliny rz. Ilanki,~~

- torfu p.n. „Lubiechnia Mała” oraz „Ośno”, w rejonie miejscowości Lubiechnia Mała **udokumentowane w 2004r.**

- węgla brunatnego p.n. „Rzepin”,

- kruszywa naturalnego p.n. „Sulów” w miejscowości „Sulów”.

~~Zgodnie z prawem geologicznym i górnictwem obszary złóż powinny być objęte obligatoryjnym planowaniem miejscowym w zakresie kompleksowym z wytycznymi do rekultywacji, w przypadku podjęcia ich eksploatacji.~~

2.4 Ochrona wód.

Na terenie gminy znajdują się dwa ciekі podstawowe: rzeka Ilanka oraz kanał A Rzepin, a pozostałe ciekі są urządzeniami melioracji szczegółowej. Rozporządzeniem Wojewody Gorzowskiego Nr 30/80 ustalone zostały perspektywicznie klasy czystości wody dla rz. Ilanki - I klasa czystości do przekroju m. Rzepina i II kl. poniżej aż do ujścia.

W obszarze gminy występują jeziora o funkcji rekreacyjnej (Rzepsko, Linie i Długie) podlegając szczególnej ochronie.

~~Ponadto prawie cały teren~~ Część gminy położona jest w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska wraz z projektowanym obszarem ochronnym zbiornika, ~~Orientacyjną granicę GZWP nr 144 pokazano na rysunku studium. Z uwagi na duże znaczenia wód podziemnych głównych zbiorników stanowiących główne źródło zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia ludności oraz w celu zapewnienia odpowiedniej jej jakości wskazane są wszelkie działania polegające na jej ochronie.~~

2.5 Ochrona powietrza.

W obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obowiązują zaostrzone normy ochrony atmosfery w zakresie dopuszczalnych emisji - stosownie do Uchwały Nr XVI/118/97 Rady Miejskiej w ~~Ośnie~~ Rzepinie z dnia 28 lutego 1997 r.

W gminie występują obszary problemowe zanieczyszczenia powietrza w tzw. „korytarzach aerodynamicznych” spowodowane oddziaływaniem źródeł emisji z terenów gmin sąsiednich.

2.6. Ochrona p. powodziowa.

~~W obszarze gminy nie występują obszary zalewowe i chronione przed zalewem.~~

~~Fragmenty terenów podtopionych występują w samym Rzepinie w rejonie ul. Kraszewskiego.~~

W obszarach objętych zmianami Studium nie występują tereny górnicze, ~~zalewowe lub chronione przed zalewem.~~

Na podstawie „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW Szczecin”, w granicach miasta i gminy Rzepin, wyznaczone zostały obszary ~~bezpośredniego~~ szczególnego zagrożenia powodzią. Orientacyjne granice tych obszarów pokazano na rysunku studium.

~~Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią. Zagospodarowanie na tych terenach należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, po uzgodnieniu z właściwym Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.~~

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego korzystając z rzędnych wody powodziowej (1%) zawartych w Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią.

3. System obsługi ludności.

Miasto Rzepin pełni funkcje ośrodka podregionalnego o pełnym wyposażeniu w zakresie szkolnictwa średniego oraz w niepełnym zakresie w obsłudze ogólnej ludności. Wyposażenie nie obejmuje urzędów wymiaru sprawiedliwości (zlokalizowanych w Słubicach) grupując pozostały zakres obsługi ludności i gospodarki.

Obsługę ponadlokalną gminy pełni w zakresie obsługi podregionalnej miasto Gorzów i Słubice. W zakresie obsługi regionalnej obsługę stanowi Gorzów Wlkp., natomiast w zakresie szkolnictwa pomaturalnego i wyższego obsługę pełni Zielona Góra.

4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej.

4.1. System drogowy.

W obszarze gminy występują następujące drogi o znaczeniu ponadlokalnym:

- droga krajowa nr 2 (E30) Świecko - Poznań (odcinek o dł. 14 km),
- drogi wojewódzkie:
 - nr 134 relacji Urząd-Rzepin-Ośno-Krzeszyce,
 - nr 139 relacji Kostrzyn - Zielona Góra,
 - nr 137 relacji Ośno - Słubice.

Drogi nr 134 i 139 przebiegają przez miasto Rzepin, natomiast droga nr 137 przez Kowalów,

- drogi powiatowe nr: 11-418, 11-432, 11-433, 11-441, 11-436, 11-437 i 11-425.

4.2. System kolejowy

Przez obszar gminy przebiegają:

- ~~- zelektryfikowana wielotorowa linia kolejowa relacji: Szczecin Kostrzyn Rzepin Zielona Góra,~~
- ~~- zelektryfikowana wielotorowa linia kolejowa relacji: granica państwa Kunowice Rzepin-Poznań.~~
- zelektryfikowana dwutorowa linia kolejowa nr 273 relacji Wrocław Główny– Szczecin Główny,
- zelektryfikowana dwutorowa linia kolejowa nr 3 relacji Kunowice–Terespol–Warszawa Zachodnia - Kunowice,
- nieelektryfikowana jednotorowa linia kolejowa nr 364 relacji Wierzbno – Rzepin.
- linia kolejowa nr 821 relacji Jerzmanice Lubuskie - Rzepin RZB11;
- linia kolejowa nr 822 relacji Rzepin RZB - Drzeńsko.

Obie linie **nr 273 i nr 3** krzyżują się w stacji węzłowej Rzepin, która w ramach podjętych działań inwestycyjnych zaktywizowała w ostatnim okresie kontenerowy sektor przeładunkowy kolejowo-samochodowy, wywołując tym samym zwiększenie natężenia ciężarowego ruchu samochodowego w relacji węzeł autostradowy - stacja węzłowa PKP.

4.3. System przesyłu informacji i łączności.

W obszarze gminy istnieją centrale telefonii przewodowej w Rzepinie oraz rozwijany dynamicznie system telefonii komórkowej.

4.4. System elektroenergetyczny.

Przez obszar gminy przebiega istniejąca linia napowietrzna 110 kV zasilająca dwustronnie punkt zasilania elektroenergetycznego (GPZ) zlokalizowany w mieście.

Sieć średniego napięcia na terenie gminy ukształtowana jest w postaci ciągów magistralnych z odgałęzieniami do poszczególnych miejscowości. Charakterystycznym odbiorcą dużej

mocy jest trakcja elektryczna kolejowa, posiadająca swoje niezależne zabezpieczenie w GPZ-cie.

4.5. System zaopatrzenia w energię gazową.

~~Aktualnie obszar gminy znajduje się poza zasięgiem systemu gazyfikacji przewodowej. Mieszkańcy gminy korzystają z gazu butlowego propan-butan (ok. 15% gospodarstw w miejscowościach gminnych). Taka sytuacja będzie utrzymywana do czasu realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia dalekiego przesyłu: Skwierzyna-Błędzew-Sulęcín-Ośno-Rzepin-Słubice.~~

Miasto i Gmina Rzepin są zaopatrywane w gaz ziemny wysokometanowy poprzez gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kunowice – Rzepin oraz stację redukcyjno-pomiarową I st. o przepustowości 500 m³/h. Właścicielem jest MOW Sp. z o.o.

Miasto i Gmina Rzepin są zaopatrywane w gaz ziemny wysokometanowy poprzez:

- gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kunowice – Rzepin oraz częściowo gazociąg relacji Rzepin-Sulęcín;
- stację redukcyjno-pomiarową I st. o przepustowości 500 m³/h;
- sieć gazociągów średniego ciśnienia na terenie miejscowości: Rzepin, Kowalów, Lubiechnia Wielka, Starościn.

Właścicielem sieci gazowych jest EWE energia sp. z o.o.

IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY.

1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa w obszarze województwa to wspieranie procesów restrukturyzacji, z którymi wiąże się m.in. tworzenie nowych miejsc pracy, oraz popieranie różnorodnych działalności gospodarczych.

2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy:

- 1) położenie przy ważnej trasie komunikacyjnej (drodze międzynarodowej) jako czynnik sprzyjający pozyskiwaniu inwestorów,
- 2) położenie przygraniczne generujące wzmożony ruch turystyczny oraz transport towarowy,
- 3) sąsiedztwo Kostrzyńsko-Słubickiej Strefy Ekonomicznej,
- 4) położenie środkowej części gminy w rejonie korzystnym dla lokalizacji elektrowni wiatrowych – wg założeń zmiany I Studium.

3. Uwarunkowania wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) uwarunkowania wynikające z konieczności ochrony wysokich wartości środowiska przyrodniczego w tym ograniczeń obowiązujących na obszarach objętych ochroną prawną (rezerwat „Torfowiska Sulowskie” + zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczysko Jezior Ośniańskich” + obszar chronionego krajobrazu + pomniki przyrody ~~zestawione w tab. nr2~~),
- 2) uwarunkowania wynikające z obowiązku ochrony użytków rolnych o dominującej w gminie wysokiej bonitacji,
- 3) uwarunkowania wynikające z przeobrażeń środowiska w tym m. in. uzależnianie rozwoju przestrzennego od możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, ograniczenia dla rozwoju rolnictwa, konieczność ochrony istniejących lasów,
- 4) wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:

- a) **ochrona stanowisk archeologicznych rozpoznanych głównie w rejonie Drzeńska, Kowalowa i Sułowa** - wg oznaczenia graficznego w rys. nr 5 (uwarunkowania archeologiczne) rys. nr 1 ~~oraz wg zestawienia w tabeli 3a~~, a *ponadto wg informacji i ustaleń zawartych w rozdz. III poz. 2*
- b) **ochrona obiektów zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską** - wg ~~wykazu zestawionego w tabeli 3b. tabel w rozdz. III pkt. 2~~

4. Uwarunkowania społeczne.

Wysoki stopień bezrobocia oraz duży udział ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym warunkują potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.

5. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) **ograniczenia możliwości rozwoju strukturalnego na kierunku południowym:**
- 2) **-miasta** - ze względu na wyczerpanie dotychczasowych rezerw oraz bezpośrednio sąsiedztwo kompleksu leśnego podlegającego ochronie,
- 3) **-gminy** - ze względu na występowanie zwartego kompleksu leśnego, przebieg drogi E-30 (docelowej autostrady A2) oraz uwarunkowania fizjograficzne,
- 4) **ograniczenie możliwości rozwoju gminy na kierunku wschodnim** ze względu na zróżnicowaną topograficznie strefę krawędziową obszaru chronionego krajobrazu zawartego w obrębie doliny rz. Ilanka,
- 5) **występowanie rezerw terenowych w północnej części miasta** dogodnych dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i gospodarczych,
- 6) **występowanie obszarów korzystnych dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej na kierunku północno-zachodnim,**
- 7) **niewielkie zasoby terenów korzystnych dla rozwoju działalności gospodarczych w istniejących zespołach zabudowy wiejskiej.**

6. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i aspiracji mieszkańców:

- 1) **potrzeba udostępnienia terenów dla zabudowy jednorodzinnej głównie na terenie miasta,**
- 2) **potrzeba udostępnienia terenów dla prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej.**

7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb usprawnienia systemu komunikacji:

- 1) **pilna konieczność oddzielenia tranzytowego ruchu ciężarowego od ruchu lokalnego w obszarze miasta, w tym głównie poprzez realizację trasy obwodnicowej miasta – wg założeń zmiany II Studium,**
- 2) **realizacja trasy autostradowej w pełnym standardzie wraz z węzłem autostradowym oraz urządzeniami pomocniczymi,**
- 3) **istnienie wewnątrz miasta punktów odpraw celnych, wywołujące konieczność dojazdu do nich transportu ciężarowego**
- 4) **ograniczone możliwości przestrzenne usprawniające ruch tranzytowego transportu ciężarowego w relacji autostrada - punkty odpraw celnych, a ponadto wahadłowego przeładunku kontenerowego z punktem odpraw kolejowych na tabor samochodowy,**
- 5) **potrzeba zabezpieczenia rezerwy terenowej dla przeprowadzenia obejścia drogowego w Kowalowie.**

IVA. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE OBSZARU OBJĘTEGO VIII ZMIANĄ STUDIUM.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Obszary objęte VIII zmianą położone są na terenie miasta i gminy Rzepin. Są to tereny:

- nr I - działka nr ewid. 812/11, miasto Rzepin - przeznaczony dotychczas pod funkcję przemysłowo-magazynową oraz obszary drobnej wytwórczości,
- nr II - działka nr ewid. 25/2 oraz części działki nr ewid. 1302, miasto Rzepin, stanowią obecnie tereny zieleni leśnej (we wschodniej części działki nr 25/2) i tereny produkcyjno – magazynowe zlokalizowane na pozostałej części terenu,
- nr III - działki nr ewid. 1013/6, 1014/17, 1014/10, południowa części dz. ewid. nr 1015/8, miasto Rzepin, stanowią tereny zieleni leśnej oraz dz. nr ewid. 1014/9, 1014/7, 1015/7, 1015/11, część północna 1015/8, miasto Rzepin, to tereny usług związanych z obsługą transportu, miasto Rzepin,
- nr IV – działka nr ewid. 18/2 obręb Drzeńsko, przeznaczona pod tereny produkcyjne, obszar preferowany dla lokalizacji elektrowni wiatrowej.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obszar posiada mało urozmaiconą strukturę powierzchni, w małym stopniu jest zagospodarowany urbanistycznie. Teren objęty zmianą studium nie posiada cennych dla środowiska form objętych ochroną prawną.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ukształtowanie terenu – nizinne, o deniwelacji terenu w granicach 52,3-65,0 m n.p.m.

Tereny objęte zmianą stanowią głównie obszary leśne, pola uprawne, o klasie RV i RVI, grunty rolne zabudowane klasy IVa, tereny przemysłowe, nieużytki, oraz tereny dróg.

Obszar zmiany położony na terenie nr III graniczy z Jeziorem Długim w południowo-wschodniej części miasta.

Na podstawie monitoringów Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska (2014), oceniono badany teren pod kątem wyników badań w najbliższym mieście – w Gorzowie Wielkopolskim (ok. 52 km od obszaru opracowania).

Pod kątem ochrony roślin wykazano brak przekroczeń stężeń dopuszczalnych określonych dla dwutlenku siarki i tlenków azotu, natomiast dokonując oceny stężeń ozonu stwierdzono przekroczenie wartości poziomu celu długoterminowego. Pod kątem ochrony zdrowia stwierdzono przekroczenie ponadnormatywnej ilości przekroczeń dopuszczalnego średniodobowego stężenia pyłu zawieszonego PM10 oraz średniorocznej wartości

docelowej dla benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10. Przekroczony został także poziom celu długoterminowego, określonego w odniesieniu do stężenia ozonu, oraz wartości normatywnej stężenia średniorocznego benzo(a)pirenu. Monitoring wykazał brak przekroczeń normatywnych w badaniu stężenia pyłu zawieszonego PM2,5.

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski, obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach regionu szczecińskiego. Teren gminy i miasta Rzepin należy do obszaru Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 58 . Jest to obszar o powierzchni 1131,2 km², posiada jeden lub dwa poziomy wodonośne w utworach czwartorzędowych. W miocenie występuje tylko jeden poziom wodonośny. Wody szczelinowe położone w utworach kredowych występują lokalnie. Wykorzystanie zasobów JCWPd ocenia się na 38%. Wody charakteryzują się ponadnormatywną zawartością żelaza i manganu.

Uznaje się, że obszar Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 58 nie jest zagrożony z uwagi na nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”. Ocenia się, że zmiana studium nie wpłynie negatywnie na stan jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych występujących na obszarze gminy i miasta Rzepin.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego VIII zmianą:

- na terenie nr I zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 15 AZP 53-08/16 – dz. nr ewid. 812/11. Zostały tam zidentyfikowane ślady osadnictwa tj.: paleolit schyłkowy, paleolit/mezolit, późne średniowiecze oraz osada z okresu nowożytnego.
- na terenie nr III zlokalizowano jedno stanowisko archeologiczne nr 23 AZP 53-08/26. (dz. nr ewid. 1014/9). Przedmiotowe stanowisko archeologiczne podlega ochronie konserwatorskiej, z uwagi na występujące na tym obszarze wczesne ślady osadnictwa z okresu nowożytnego (XVIII-XIX w.).

4a.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na brak przeprowadzonego audytu krajobrazowego brak rekomendacji, wniosków i granic krajobrazów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Obszary objęte zmianą Studium są terenami niezabudowanymi. Najbliżej położona zabudowa znajduje się w odległości ok 12 m od granic obszaru nr III. Pozostałe tereny oddalone są od obszarów zabudowanych. Zarówno ich przeznaczenie jak i duża odległość od zabudowań nie będzie stanowić zagrożenia dla zdrowia, życia lub bezpieczeństwa mieszkańców pobliskich działek.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności (lub jej mienia).

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Wnioski z „Opracowania szczegółowego dla określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rzepin, sporządzonego na potrzeby VII zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin”:

- 1. Na przestrzeni ostatnich 15 lat zauważalny jest wzrost liczby ludności w porównaniu do poprzedniego roku i w konsekwencji dynamiczny przyrost ludności. Na przełomie 15 lat można zaobserwować wzrost mieszkańców w mieście na korzyść spadku ludności mieszkających na wsi. Liczba mieszkańców od 1995 r. miasta Rzepin zwiększyła się o 270 osób w porównaniu z rokiem 2014. Jest to pozytywny wyznacznik jakości życia mieszkańców, ponieważ umiarkowany wzrost ludności oznacza polepszanie się warunków pracy a tym samym zwiększający się poziom życia mieszkańców miasta.*
- 2. Przyrost naturalny kształtuje się na poziomie dodatnim zarówno w gminie jak i w mieście. Roczna liczba urodzeń kompensuje roczną liczbę zgonów oraz daje nadwyżkę. Nadwyżka urodzeń dzieci nad rodzicami może wskazywać na polepszające się warunki życia mieszkańców i w konsekwencji, chęć powiększania rodziny.*
- 3. Społeczeństwo miasta i gminy Rzepin jest młode, o systematycznie, rosnącej z roku na rok liczbie urodzeń, którego cechą charakterystyczną jest stały wzrost liczby ludności.*
- 4. Porównując ostatnie 15 lat pod względem migracji zewnętrznych i wewnętrznych, zauważyć można duże zmiany w migracji ludności zarówno miejskiej jak i wiejskiej. W przypadku miasta, więcej mieszkańców napływa ze wsi niż z miast, natomiast w gminie sytuacja wygląda odwrotnie.*
- 5. W latach 2011-2014 nastąpiły znikome zmiany w strukturze użytkowania gruntów w mieście oraz w strukturze użytkowania gruntów w gminie*
- 6. Przez ostatnich 5 lat, powierzchnia gruntów leśnych nie zwiększyła się.*
- 7. Wysoki udział działalności gospodarczych prowadzących przez osoby fizyczne.*
- 8. Dochody gmin na 1 mieszkańca w powiecie wyniosły 3 467 zł przy średniej pensji krajowej wynoszącej 3 272 zł.*
- 9. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców. Jednocześnie zmniejsza się liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą oraz liczba podmiotów nowo zarejestrowanych w obliczeniu na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym.*
- 10. Struktura społeczno-zawodowa ludności gminy i miasta Rzepina: najwięcej mieszkańców gminy znajduje się w wieku produkcyjnym. W strukturze liczby ludności*

według grup ekonomicznych zauważa się spadek liczby ludności w wieku produkcyjnym na korzyść grupy w wieku poprodukcyjnym. Następuje zmiana w strukturze grup ekonomicznych w mieście i na wsi. Następuje wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym na wsi i spadek tej grupy w mieście.

11. Według danych uzyskanych z Powiatowego Urzędu Pracy w Słubicach, liczba osób bezrobotnych w roku 2014 wyniosła 439. W porównaniu do ubiegłych lat, widać wyraźny spadek osób zarejestrowanych w urzędzie pracy, zatem uznać można, że rynek pracy rozwija się oraz polepszają się warunki pracy i sytuacja ekonomiczna mieszkańców gminy i miasta Rzepin.
12. W ostatnim roku wzrosła liczba bezrobotnych kobiet, które nie podjęły pracy po urodzeniu dziecka. Wśród wszystkich bezrobotnych najwięcej osób zakwalifikowano do grupy długotrwale bezrobotnych. Duży odsetek osób ma problemy ze znalezieniem pracy z powodu braku kwalifikacji zawodowych.
13. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) Gmina posiada nowoczesne ujęcie i stację uzdatniania wody (SUW), usytuowaną przy ul. Malinowej w Rzepinie. Stacja dostarcza wodę dla ok. 70% mieszkańców.
 - b) Z dostępnych danych wynika, że ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej (ok. 69,5% mieszkańców miasta), spadła liczba wytwarzanych ścieków przemysłowych i komunalnych.
 - c) Miejscem składowania odpadów komunalnych jest zlokalizowany w Długoszynie (gm. Sulęcín) – Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych (ZUOK). Odpady wytworzone na terenie gminy trafiają również do ZUO International Sp. z o.o. na składowisko odpadów komunalnych w Kunowicach.
14. Budżet gminy Rzepin w ostatnich pięciu latach systematycznie wzrasta. Przewiduje się, iż będzie to trend stały, ze względu na uruchomienie na terenie gminy farmy wiatrowej w 2015 r. Porównując wydatki i przychody gminy, można stwierdzić, że od 2010 r. do 2013 r. łączna suma wydatków przewyższała roczny budżet gminy. Na tej podstawie wnioskuje się, iż gmina będzie dysponować środkami na finansowanie wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej.
15. Bilans wszystkich terenów, w tym przeznaczonych pod zabudowę, (obliczone powierzchnie dla wszystkich funkcji przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rzepin):

- a) największy udział w studium miasta Rzepin, mają tereny zieleni leśnej (32,49%); duże powierzchnie zajmują także tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących (15,06%).
- b) w gminie Rzepin najwięcej terenów przeznaczonych jest pod lasy (49,90%) oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (25,0%).
- c) gminie Rzepin warunki mieszkaniowe są nieco słabsze aniżeli w województwie: przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania ($77,7\text{m}^2$) jest wyższa aniżeli odnotowana dla województwa ($73,1\text{m}^2$). Przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę ($23,0\text{ m}^2$) jest niższa niż średnia dla województwa ($26,0\text{ m}^2$). Porównanie ze wskaźnikiem dla ogółu gmin wiejskich w Polsce wypada bardziej niekorzystnie, bowiem w tym przypadku przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi $86,5\text{ m}^2$. Starzejąca się substancja mieszkaniowa oraz słaba aktywność inwestycyjna w budownictwie mieszkaniowym w gminie Rzepin.
- d) Obserwując ostatnie 15 lat, można stwierdzić zwiększającą się z roku na rok ilość mieszkań oddanych do użytku zarówno w mieście jak i w gminie. W porównaniu do roku 2000, obecnie liczba mieszkań wzrosła o 462. Zauważa się spadek liczby mieszkańców przypadających na mieszkanie lub na jedną izbę. Wskaźnik ulega zmniejszeniu, ze względu na przyrost mieszkańców, ale jednocześnie niedostateczną ilość mieszkań oddawanych do użytku.
- e) Chłonność terenów mieszkaniowych: większy udział terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie miasta niż w gminie. Z kolei na terenie gminy występuje dwa razy większa chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż w mieście.
- f) Potrzeba tworzenia nowych terenów usługowych, w Rzepinie determinowane jest m.in. przez:
- zmianę struktury demograficznej, szczególnie wzrost ludności w podeszłym wieku;
 - podniesienie standardu obsługi przez rozwój ilościowy i rodzajowy usług oraz poprawę stanu bazy usług istniejących, w tym wyznaczenie terenów dla obsługi starzejącego się społeczeństwa;
 - kreowaniem statusu miejskości Rzepina i wyposażeniem ośrodka w obiekty i usługi o randze ponadlokalnej (duże obiekty turystyki i rekreacji, usługi związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną, usługi handlu);

- wykorzystanie położenia geograficznego oraz istniejącego układu transportowego, poprzez wyznaczenia terenów dla rozwoju szeroko pojętej działalności usługowej: zarówno dla mieszkańców, osób przejezdnych, jak i osób które szukają miejsc dla realizacji swoich potrzeb rekreacyjnych, sportowych i innych, będzie to korzystne również dla lokalnego rynku pracy;
 - umożliwienie rozwoju dla wykorzystania źródeł energii odnawialnych, które z punktu widzenia środowiska będą jemu przyjazne.
- g) Przeznaczenie terenu II pod zalesienie będzie sprzyjać istniejącemu trendowi zwiększania lesistości. Ponad to lokalizacja terenów leśnych w bliskiej odległości od miasta Rzepin będzie sprzyjać poprawie warunków życia i zdrowia ludności, atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej oraz wpłynie na podniesienie walorów krajobrazowych.
- h) Przeznaczenie terenu dla realizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW jest ze wszech miar korzystne dla gminy, zarówno ze względu na szeroko pojęte względy środowiskowe, jak i ekonomiczne i społeczne.

Ze względu na przedmiot zmiany studium, tj. wyznaczenie terenów dla realizacji instalacji fotowoltaicznej, zalesienie oraz wprowadzenie terenów usługowych lub poszerzenie możliwości rozwoju istniejących funkcji, nie stwierdzono wpływu na zmiany demograficzne, w tym migracje.

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy są wystarczające wobec rosnących wpływów do budżetu.

Zmiana studium nie ma wpływu na bilans terenów przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową.

8. Stan prawny gruntów

Właścicielem działek objętych VIII zmianą Studium jest:

- działka nr ewid. 812/11 (teren nr I) – własność prywatna,
- działka nr ewid. 25/2, 1302/2 (teren nr II) – Gmina Rzepin,
- działka nr ewid. 1015/11, 1014/17, 1014/9, 1014/10, 1015/7, 1015/8, 1013/6, 1014/7 – (teren nr III) - Skarb Państwa,
- działka nr ewid. 18/2 (teren nr IV) – własność prywatna.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie zmiany studium nie występują obiekty i tereny chronione.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W granicach objętych zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na terenie opracowania występują udokumentowane złoża kopalin węgla brunatnego częściowo na terenie nr I i nr II oraz w całości na terenie nr III.

Przedmiotowe obszary leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska. Jest to naturalny zbiornik wodny znajdujący się pod powierzchnią ziemi, który gromadzi wody podziemne. Zbiornik zbudowany jest z utworów czwartorzędowych. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 480 tys. m³/dobę, natomiast średnia głębokość ujęć wynosi 60 m. W związku z powyższym można uznać, że wody podziemne tego poziomu są chronione w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Planowany rodzaj inwestycji omawianego terenu, nie powinien negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, pod warunkiem zastosowania właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację niebezpieczeństwa zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

W granicach obszaru zmiany studium występują udokumentowane złoża kopalin, jednak nie są one obecnie eksploatowane i nie ma wyznaczonych terenów górniczych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Teren nr I graniczy od południowej strony z autostradą A2 oraz z linią kolejową jednotorową nr 821 relacji Jerzmanice Lubuskie – Rzepin.

Teren nr II położony jest przy ul. Dworcowej od strony południowej i graniczy z terenem kolejowym.

Teren nr III zlokalizowany jest przy drodze krajowej nr 2 oraz przy drodze powiatowej nr 1254F.

Natomiast teren nr IV położony w Drzeńsku, zlokalizowany jest na północny-wschód od centrum miejscowości.

Przedmiotowe obszary nie są wyposażone w systemy wodno-ściekowe, infrastrukturę energetyczną oraz gazową.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W granicach obszaru zmiany studium nie występują tereny pod inwestycję celu publicznego.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Obszary nie znajdują się w strefie ryzyka zagrożenia powodzią.

V. CELE ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Cele polityki przestrzennej państwa

Cele polityki przestrzennej państwa w obszarze gminy określone zostały w studium zagospodarowania przestrzennego województwa **gorzowskiego lubuskiego** w sposób następujący:

- ~~w oparciu o „Koncepcję ww. studium”, zaopiniowaną pozytywnie przez Sejmik Samorządowy Województwa Gorzowskiego, wyznaczone zostały uwarunkowania do uwzględnienia w polityce przestrzennej miejscowego Samorządu,~~
- efektywne osiąganie celów rozwoju województwa wymaga prowadzenia współzależnych działań wynikających ze wzajemnych powiązań strefy społecznej, gospodarczej i przestrzennej.** Główne strategiczne cele rozwoju społeczno-gospodarczego określają cele i kryteria gospodarowania przestrzenią, natomiast polityka przestrzenna tworzy warunki realizacji celów strategicznych w przestrzeni,
- efektywność i skuteczność polityki rozwoju wymaga więc kształtowania ładu społeczno - ekonomicznego, przestrzennego i ekologicznego z uwzględnieniem wzajemnych oddziaływań tak pozytywnych jak i negatywnych jako podstawy do wyboru kierunków działań.**

2. Cele rozwoju województwa *gorzowskiego lubuskiego*, sfery działań.

GLÓWNYM CELEM STRATEGICZNYM WOJEWÓDZTWA JEST ZMNIEJSZENIE DYSTANSU CYWILIZACYJNEGO DO WYSOKO ROZWINIĘTYCH KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ.

CELE WSPÓLZALEŻNE

- efektywny ekonomicznie rozwój w oparciu o walory przestrzennego położenia na głównym kierunku integracji z UE i tworzenie „szans dla każdego” jako bazy procesów rozwoju,**
- ochrona i racjonalne użytkowanie środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego przy granicach jako podstawy rozwoju województwa,**
- kształtowanie ładu przestrzennego jako czynnika poprawy jakości życia i środowiska przyrodniczego oraz efektywności gospodarowania.**

Upřednio określone cele rozwoju województwa **gorzowskiego lubuskiego** wyznaczają następujące kierunki działań:

- w sferze społecznej - osiągnięcie celów z angażowaniem funduszy publicznych, środków pomocowych i kapitałów prywatnych poprzez:**

- maksymalne wykorzystanie istniejącej bazy materialnej i zasobów komunalnych,
- celowe wprowadzanie rozwiązań pilotażowych z udziałem grup kapitałowych,

- zapewnienia dobrego funkcjonowania infrastruktury w systemie obsługi ludności i ochronie środowiska.

- **w sferze ekonomiczno-gospodarczej - osiągnięcie celów w sposób komplementarny (uzupełniający) poprzez:**

- aktywne działanie w sferze społecznej i przestrzenno - ekologicznej,
- realizację infrastruktury technicznej z maksymalnym ograniczeniem udziału środków budżetowych w tych działaniach,

- **w sferze przestrzennej zapewnienie osiągania celów społeczno - gospodarczych w szeroko rozumianych kategoriach ładu przestrzennego stanowiącego podstawę rozwoju cywilizowanego w gospodarczym, kulturowym i bytowym wymiarze, poprzez:**

- kształtowanie struktur przestrzennych funkcjonalnych, efektywnych gospodarczo i akceptowanych społecznie,
- racjonalne wykorzystanie walorów i zasobów przestrzeni województwa.

W "Zmianie Planu Zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego" przyjętej przez Sejmik Województwa Lubuskiego w dniu 21 marca 2012r. sformułowano generalny cel Planu Województwa Lubuskiego następująco:

„Wypracowanie strategicznej koncepcji struktury przestrzennej regionu lubuskiego, z nawiązaniem do zewnętrznego otoczenia regionu oraz zapewnienie spójnych warunków przestrzennych w horyzoncie 2020/2025, które stworzą szansę generowania zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego i pozwolą na harmonijną adaptację w przestrzeni regionu celów współzależnej z koncepcją „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego”.

Wskazano w niżej podany sposób również cele główne i operacyjne

"Cel główny: 1. Zapewnienie przestrzennej, gospodarczej i społecznej spójności regionu.

Cele operacyjne:

- 1. Zapewnienie sprawnego systemu komunikacyjnego;*
- 2. Wykorzystanie warunków do rozwoju transportu lotniczego;*
- 3. Udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej, komunalnej i społecznej;*
- 4. Wszechstronna współpraca transgraniczna i międzyregionalna;*
- 5. Osiągnięcie wysokiej umiejętności korzystania ze środków Unii Europejskiej.*

Cel główny: 2. Podniesienie poziomu wykształcenia społeczeństwa i zwiększenie potencjału innowacyjnego nauki i gospodarki.

Cele operacyjne:

- 1. Podniesienie poziomu wykształcenia na poziomie ponadgimnazjalnym i wyższym;*
- 2. Dostosowanie kształcenia do potrzeb rynku pracy i uwarunkowań wynikających z procesu integracji z UE;*
- 3. Wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży;*
- 4. Wzmocnienie i ustabilizowanie kadry naukowej oraz rozwój bazy naukowo – badawczej uczelni lubuskich;*
- 5. Rozwój Uniwersytetu Zielonogórskiego i wzmocnienie sieci szkół wyższych.*

Cel główny: 3. Rozwój przedsiębiorczości.

Cele operacyjne:

- 1. Aktywna promocja gospodarcza i pozyskiwanie inwestorów;*
- 2. Stworzenie regionalnego systemu wsparcia innowacji i transferu technologii;*
- 3. Rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu;*
- 4. Pozarolniczy rozwój terenów wiejskich;*

5. Restrukturyzacja i reorientacja towarowych gospodarstw rolnych i zakładów przetwórstwa żywności.

Cel główny: 4. Efektywne wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego.

Cele operacyjne:

- ^{1.} *Rozwijanie świadomości proekologicznej;*
- ^{2.} *Wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki;*
- ^{3.} *Skuteczna promocja walorów turystycznych i system informacji turystycznej;*
- ^{4.} *Rozwój usług kulturalnych, zdrowotnych i sportowych dla mieszkańców regionu i gości zagranicznych."*

3. Cele polityki rozwoju przestrzennego.

Główny cel polityki przestrzennej to tworzenie warunków do rozwoju w kształtowaniu przestrzeni otwartej na współpracę transgraniczną i międzyregionalną wg zasad społecznej gospodarki rynkowej w wyniku modernizacji i rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej umożliwiającej wykorzystanie potencjału zasobów i walorów województwa.

Tworzenie warunków do przestrzennego rozwoju polegać więc będzie na przezwyciężaniu barier i ograniczeń.

Głównym celem strategicznym polityki przestrzennej w obszarze całego województwa, a więc i w gminie jest:

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI OTWARTEJ, CZYSTEJ I INNOWACYJNEJ

Oznacza to :

- **otwarcie na współpracę w realizacji celów polityki przestrzennej rozwoju kraju jako podstawy do realizacji celów wspólnych z sąsiadami regionalnymi, samorządowymi i podmiotami gospodarczymi,**
- **efektywne struktury otwarte dla procesów wszechstronnego rozwoju:**
 - - systemów obsługi ludności, a szczególnie oświaty i nauki,
 - - systemów obsługi gospodarki w oparciu o rozwój systemów transportu,
- **struktury uwzględniające ład ekologiczny i architektoniczny w krajobrazie przyrodniczym i obszarach osadniczych,**
- **struktury sprzyjające postępowi i innowacyjności uzyskane w wyniku kształtowaniu atrakcyjnych struktur przyjaznych ludziom i środowisku.**

Realizacja celu strategicznego uwzględniająca uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne województwa *gorzowskiego lubuskiego* oznacza skuteczność prowadzenia polityki równoważenia rozwoju.

Cel ten powinien być realizowany w obszarze gminy z uwzględnieniem strefowych, obszarowych i lokalnych uwarunkowań przestrzennych jako:

- **otwartego dla wszystkich zamierzających inwestować w jego rozwój,**
- **racjonalnie i efektywnie wykorzystującego korzystną specyfikację położenia, bogactw natury i potencjału wytwórczego,**
- **sukcesywnie podnoszącego swe walory ekologiczne, turystyczne i rekreacyjne,**
- **otwartego na świat szlakami nowoczesnej komunikacji i łączności,**
- **dbającego o rozwój kultury oraz zachowanie cennych wartości kulturowych i historycznych krajobrazu.**

W Planie Województwa z 2012r. przyjęto założenie prowadzenia polityki zrównoważonego rozwoju na rzecz regionu, jego społeczeństwa oraz zasobów.

4. Cele rozwoju miasta i gminy .

Jako główne cele rozwoju uznano osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb oraz warunków umożliwiających wzrost poziomu jakości życia, a także zaspokojenia potrzeb następnych pokoleń.

Wyróżnia się następujące grupy celów:

1) Cele ekonomiczne - obejmujące:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- restrukturyzację rolnictwa,
- rozwój usług o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym w tym w zakresie związanym z obsługą turystyki i transportu.

2) Cele społeczne - obejmujące:

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- zapewnienie odpowiedniego standardu usług dla zaspokojenia potrzeb lokalnych,
- zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej,
- zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3) Cele przyrodnicze - obejmujące:

- zachowanie istniejących wartości środowiska oraz zahamowanie procesów jego degradacji, w tym ochrona jakościowa wód powierzchniowych i podziemnych w zlewni rz. Ilanki,
- poprawę zdrowotnych warunków życia mieszkańców,
- zachowanie wartości krajobrazowych i turystycznych gminy,
- zwiększenie lesistości zgodnie z „wojewódzkim programem zwiększenia lesistości do 2020 r”.

4) Cele kulturowe - obejmujące:

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru,
- zachowanie otwartych przestrzeni o najwyższych walorach krajobrazu przyrodniczo-kulturowego,
- rozszerzenie zakresu prawnej ochrony obiektów i zespołów zabudowy.

5) Cele przestrzenne - obejmujące:

- uporządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta,
- eliminacja lub złagodzenie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów w tym głównie z ciężarowego ruchu samochodowego.

VI. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Obszary funkcjonalne i strefy polityki przestrzennej .

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

Podział na strefy polityki przestrzennej nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zagospodarowania,
- uwarunkowań rozwoju gminy oraz możliwości zagospodarowania poszczególnych obszarów
- zapotrzebowania na różnego rodzaju tereny wynikającego z potrzeb aktywizacji ekonomicznej oraz potrzeb mieszkańców,
- rozwoju systemów komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

A. Obszar miejski - wg rys nr 2 w skali 1 : 10 000.

W obrębie obszaru miejskiego wyodrębnia się następujące strefy polityki przestrzennej:

1) strefę śródmiejską - w obrębie której obowiązuje ochrona i rewitalizacja historycznej struktury przestrzennej, obiektów objętych ochroną konserwatorską przez porządkowanie istniejącej zabudowy,

2) strefę mieszkaniowo - usługową (północną) - położoną na północ od terenów kolejowych i ul. Słowackiego w obrębie której następować będzie zasadniczy strategiczny rozwój struktur mieszkaniowych z usługami i zielenią towarzyszącą, w tym również nowego cmentarza, *funkcji przemysłowo-magazynowej i drobnej wytwórczości* oraz rozwój rzemiosła usługowego w części wschodniej strefy, *ponadto dopuszcza się wyznaczenie miejsc obsługi transportu. Zmiana nr VI obejmuje w tej strefie:*

- *działki nr 2/2 (załącznik nr 6.9), 6/4 (załącznik nr 6.13), 6/5 (załącznik nr 6.11), 6/7 (załącznik nr 6.12), 18/5, 18/6, 18/8, 18/15, (załącznik nr 6.10), które przeznaczają się pod tereny mieszkalnictwa,*
- *działki nr 2/1, 2/3 (załącznik nr 6.9), 8/53, 8/55, (załącznik nr 6.10), które przeznaczają się pod funkcje przemysłowo-magazynową, obszar drobnej wytwórczości,*
- *działki nr 12/1, 12/2, 12/3 (załącznik nr 6.10), które przeznaczają się pod obsługę transportu;*

3) strefę mieszkaniowo-usługową (zachodnią) - położoną na południe od ulicy Słubickiej o ukształtowanym układzie przestrzennym w obrębie której przewidziane są działania w zakresie uzupełniania oraz porządkowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w tym przeznaczenie działek nr 1019/12 - 1019/22 na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego),

4) strefę magazynowo-produkcyjną położoną w północno - zachodniej części miasta, (na północ od toru kolejowego i na południe od ul. Słowackiego) w obrębie której przewiduje się utrzymanie i porządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz dalszy strategiczny rozwój funkcji produkcyjno - magazynowych na kierunku pñ. - zachodnim (Drzeńska). *Przewiduje się również realizację funkcji: mieszkalnictwa na działkach nr 19/13, 19/19, 875/1, usługowej na działce nr 1345/1, a na działce nr 19/21 funkcji przemysłowo-usługowej, wyznaczenie przebiegu drogi na działkach nr 19/10, 19/22 i 19/27.*

Na dz. nr ewid. 360/39 dopuszcza się realizację zadań własnych gminy w tym dla ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, usług kultury i kultury fizycznej.

Dla działki o nr ewid. 25/2 oraz części działki nr ewid. 1302 (teren nr II) przewiduje się możliwość zalesienia, szerzej w pkt VIA.

5) strefę usługowo - rzemieślniczą - położoną w południowo-wschodniej części miasta w obrębie której przewiduje się rozwój funkcji **mieszkaniowej (w tym m.in. na działkach nr 444, 446, 449, 473, 474/6 - załącznik nr 6.7)**, usługowych ogólnomiejskich oraz związanych z obsługą turystyki i transportu samochodowego - w części północnej strefy oraz rzemiosła usługowego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową **oraz funkcji przemysłowo-magazynowej i obszaru drobnej wytwórczości – działka nr 812/9, załącznik nr 14)** – w części południowej strefy. Dla działki nr ewid. 812/11 (teren nr I) przewiduje się możliwość realizacji instalacji fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100kW, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywają się z granicami działki nr ewid. 812/11, szerzej w pkt VIA.

6) strefę leśno-rolną – obejmującą kompleksy leśne, oraz użytki rolne do utrzymania i ochrony, z dopuszczeniem doleśień i zalesień (w tym planowane zalesienie części działki nr ewid. 451/5 – zgodnie z założeniami zmiany V oraz oznaczeniem graficznym w rys. nr 2 Studium). **Ponadto dopuszcza się wyznaczenie terenu mieszkaniowego (działki nr 116 i 118 - załącznik nr 6.10) i miejsc obsługi transportu, (działki nr 14 - załącznik nr 6.10), zgodnie ze zmianą nr VI.**

Teren nr III – teren usługowy: miasto Rzepin, działki nr ewid. 1013/6, 1014/7, 1014/9, 1014/10, 1014/17, 1015/7, 1015/8, 1015/11, przewiduje się funkcję usług związanych z obsługą transportu i turystyki z innymi usługami, poszerzenie działalności usługowej w postaci: obiektów sportu i rekreacji, obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, obiektów konferencyjnych, biurowych, usługowych: handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomii, budynków opieki społecznej i socjalnej: domów pomocy i opieki społecznej, również związanych z opieką zdrowotną i rehabilitacyjną. Ponadto mogą być realizowane inne usługi publiczne. Jako uzupełnienie dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

Szerzej w pkt VIA.

Ochronie podlega udokumentowane złożę węgla brunatnego.

B. Obszar wiejski

W obrębie obszaru wiejskiego wyodrębniono 5 następujących stref polityki przestrzennej opartych o istniejący podział na sołectwa, obręby geodezyjne oraz elementy o których mowa w pkt. 1 :

1) strefa środkowa - zawarta w obrębach geodezyjnych: Drzeńsko, Kowalów oraz częściowo Gajec w obszarze której przewiduje się strategiczny rozwój funkcji przemysłowo - magazynowych i drobnej wytwórczości w wykształconym potencjalnie paśmie rozwoju Rzepin - Drzeńsko - Kowalów - oparty o :

- dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
- korzystne warunki dla prowadzenia zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- korzystną strukturę własnościową (przewaga terenów jednego właściciela -A.W.R.S.P.).

Ponadto w strefie tej przewiduje się :

utrzymanie rolniczego przeznaczenia terenów zawartych w obrębie wyznaczonego **obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej,**

- a) czasowe utrzymanie rolniczego przeznaczenia terenów zawartych w obrębie pasma strategicznego rozwoju do czasu ich nowego przeznaczenia,
- b) wprowadzenie korytarza ekologicznego na południe od Drzeńska opartego o występujący tam system irygacyjny, *z możliwością realizacji terenów zieleni i terenów sportowych (działki nr 237 i 238 położone w m. Drzeńsko, załącznik nr 6.15),*
- c) rozwój mieszkalnictwa zagrodowego i jednorodzinnego ~~wyłącznie w obrębie miejscowości Drzeńsko i Kowalów z jednoczesnym wprowadzeniem zakazu zabudowy w przestrzeniach pozaosadniczych.~~ Na południe od Kowalowa wyznacza się obszar dogodny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w tym rejonie związanej z aktywizacją pasma rozwoju,
- d) **ochrona stanowisk archeologicznych** określonych w rysunkach nr 1 i 5 oraz ~~wyszczególnionych w tabeli 3-a~~ wg odrębnych regulacji prawnych, **a ponadto wg informacji i ustaleń zawartych w rozdz. III poz. 2,**
- e) **przeznaczenie działki nr ewid. 194/44 obręb Kowalów na cele zieleni publicznej** w zakresie określonym w rys. nr 4.3. - wymagane opracowanie m.p.z.p.,
- f) **przeznaczenie działki nr 202/1, 202/3, 202/4 w Kowalowie na cele produkcyjno--magazynowe** w zakresie określonym w rys. nr 4.4 - wymagane opracowanie m.p.z.p.,
- g) **przeznaczenie działki nr 26/2, obręb Gajec na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego ekstensywnego, oraz działek nr 83 i 87/1 na cele usługowo-rzemieślnicze** w zakresie określonym w rys. nr 4.1. i 4.2. - wymagane opracowanie m.p.z.p.,
- h) *lokalizację elektrowni wiatrowych w rejonie położonym na wschód od Kowalowa – zgodnie z założeniami zmiany I, oraz oznaczeniem graficznym w rys. nr 1 Studium,*
- i) *zmianę kierunku strategicznego rozwoju funkcji magazynowych i drobnej wytwórczości w miejsce preferowanych w Studium funkcji mieszkaniowych w obszarze położonym na północny – zachód od Rzepina – zgodnie z założeniami zmiany IV, oraz oznaczeniem graficznym w rys. nr 1 Studium.*
- j) **przeznaczenie działek nr 36/3, 36/11, 36/12, 36/14, 36/15, 36/16, obręb Gajec (załącznik nr 6.4) – zgodnie z założeniami zmiany nr VI, pod funkcję przemysłowo – magazynową, obszar drobnej wytwórczości,**
- k) **przeznaczenie działki nr 34/35, obręb Gajec (załącznik nr 6.5) - zgodnie z założeniami zmiany nr VI, w części pod tereny zieleni publicznej, tereny sportowe, tereny mieszkalnictwa oraz pod funkcję przemysłowo – magazynową, obszar drobnej wytwórczości,**
- l) **przeznaczenie działki nr 67/2, obręb Gajec, (załącznik nr 6.5) - zgodnie z założeniami zmiany nr VI, w części pod funkcję mieszkaniowo-usługową i w części pod funkcję przemysłowo-magazynową, obszar drobnej wytwórczości,**
- m) **przeznaczenie działki nr 61, obręb Gajec (załącznik nr 6.5)- zgodnie z założeniami**
- n) **ochronę udokumentowanych złóż;**
- o) **obręb Drzeńsko, dz. nr ewid. 161 - teren mieszkalnictwa,**
- p) **obręb Drzeńsko, dz. nr ewid. 18/2 - utrzymanie przeznaczenia dla lokalizacji elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100kW, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywają się z granicami działki nr ewid. 18/2, przy czym dla instalacji fotowoltaicznych granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu częściowo pokrywają się z granicami działki nr ewid. 18/2, przebieg granic przedstawia załącznik nr 7. Szerzej w pkt VI A.**
- q) **obręb Gajec, dz. nr ewid. 36/10, 36/6 na cele przemysłowo-usługowe,**

- r) *obręb Gajec, dz. nr ewid. 24/4 na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenem obsługi w gospodarstwie rolnym z zabudową zagrodową,*
- s) *na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej:*
 - obręb Kowalów, dz. nr ewid. 196/24, 196/23, 222/26, 222/28, 194/62,*
 - obręb Drzeńsko, dz. nr ewid. 234/1, 29/3, 45/4, 43/2, 164/3, 108, 107, 104/1, 103/1, 4/27, 98,*
 - obręb Gajec, dz. nr ewid. 68/2, 71/1, 3/5, 5, 73, 8/7, 9, 11.*

2) - strefa rolnicza - zawarta w obrębach geodezyjnych: Lubiechnia Wielka, Serbów, Radów, Sulów w obszarze której przewiduje się:

- a) utrzymanie funkcji rolniczej jako funkcji wiodącej,
- b) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi ze szczególnym uwzględnieniem działań eliminujących erozję gleb,
- c) rekultywację terenów zdegradowanych rolniczo,
- d) dalsze przeznaczenie do zalesienia terenów o najniższych wartościach bonitacyjnych gleb na stykach z istniejącymi zwartymi kompleksami leśnymi,
- e) rozwój mieszkalnictwa głównie zagrodowego zasadniczo w obrębie miejscowości z dopuszczeniem pojedynczych siedlisk zagrodowych poza miejscowościami na styku z drogami publicznymi,
- f) porządkowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- g) rozwój agroturystyki,
- h) lokalizację elektrowni wiatrowych w rejonie położonym pomiędzy Kowalowem, Lubiechnią Wielką a Rzepinem – zgodnie z założeniami zmiany I, oraz oznaczeniem graficznym w rys. nr 1 Studium.
- i) ~~rozwój budownictwa mieszkaniowego socjalnego, społecznego oraz terenów zieleni i terenów sportowych w m. Sulów na działce nr 100/1, (załącznik nr 6.6),~~
- j) ~~rozwój budownictwa mieszkaniowego socjalnego, społecznego oraz terenów zieleni i terenów sportowych w m. Sulów na działce nr 100/3,~~
- k) *rozwój terenów zieleni publicznej i terenów sportowych w m. Sulów na działce nr 144/58 (załącznik nr 6.16) oraz w m. Lubiechnia Wielka, działka nr 239/6, (załącznik nr 6.8),*
- l) *zalesienie, w m. Sulów, na działce nr 4/1, (załącznik nr 6.17)*
- m) *rozwój terenów przemysłowo-magazynowych oraz obszarów drobnej wytwórczości, w obrębie Lubiechnia Wielka, działka nr 235, (załącznik nr 6.8),*
- n) *działkę nr 237, położoną w obrębie Lubiechnia Wielka, w części pod cmentarz oraz w części pod funkcję przemysłowo-magazynową i obszar drobnej wytwórczości, (załącznik nr 6.8),*
- o) *wyznaczenie korytarza dla przebiegu linii 110kV, zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium ze zmianą VI oraz pkt. 3.4 podpunkt 4 „System elektroenergetyczny” części II. (załączniki nr 6.1-6.3)*
- p) *ochronę udokumentowanych złóż ;*
- q) *przeznaczenie na zalesienie pod zalesienie: dz. nr ewid. 15/3, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, obręb Radów,*
- r) *przeznaczenie na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej:*
 - obręb Serbów, dz. nr ewid. 67/2,*
 - obręb Sulów, dz. nr ewid. 100/4,*

3) - strefa rolniczo - leśna - położona na wschód od drogi nr 134 i granic miasta (część obrębu geodezyjnego ~~Staroście~~ Lubiechnia Wielka oraz częściowo Gajec) w obszarze, której przewiduje się:

- a) utrzymanie dotychczasowych form użytkowania terenów rolnych i leśnych z dopuszczeniem regulacji granic pomiędzy użytkami rolnymi a leśnymi za pomocą dolesień,
- b) ochronę obszaru strefy w tym szczególnie wód otwartych przed zanieczyszczeniami ze względu na położenie w zasięgu ułatwionego zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
- c) ochrona krajobrazu kulturowego szczególnie w partiach krawędziowych wyznaczonego obszaru chronionego krajobrazu,
- d) wykluczenie zabudowy w obrębie strefy za wyjątkiem Starościna, terenu położonego na południe od drogi A 2, a oznaczonego w rys. nr 4.2., **oraz terenów objętych zmianą nr VI i VII, a leżących w granicach tej strefy,**
- e) utrzymanie oraz dalszy rozwój gospodarki rybackiej ,
- f) ochronę przestrzeni korytarza ekologicznego w obrębie doliny rzeki Ilanki i Rzepii.
- g) przeznaczenie działki nr 628/32 w Staroście na cele mieszkalnictwa jednorodzinne ekstenywnego oraz usługowo-rzemieślniczego w zakresie określonym w rys nr 4.7. - wymagane opracowanie m.p.z.p.
- h) wyznaczenie korytarza dla przebiegu linii 110kV, zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium ze zmianą VI oraz pkt. 3.4 podpunkt 4 „System elektroenergetyczny” części II, (załączniki nr 6.1-6.3).
- i) ochronę udokumentowanych złóż;
- j) realizację zabudowy zagrodowej (w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych) z gospodarstwem rolnym z możliwością prowadzenia działalności usługowej (w tym rekreacyjnej), z własną oczyszczalną ścieków, dla dz. nr ewid. 672, obręb Lubiechnia Wielka,
- k) realizację zadań własnych gminy w tym dla ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, usług kultury i kultury fizycznej na dz. nr ewid. 628/46 i 628/44, obręb Starościna.

4) - strefa turystyczno - leśna położona w północno - wschodniej części gminy (obwód geodezyjny Lubiechnia Mała oraz częściowo Serbów) w obszarze której przewiduje się:

- a) rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjnych w wyznaczonych rejonach strefy w różnych formach m.in. takich jak budownictwo letniskowe, wraz z usługami towarzyszącymi, pola golfowe, turystyka konna, agroturystyka,
- b) porządkowanie i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) dopuszczenie uzupełnień regulacyjnych krawędzi terenów leśnych,
- d) przeznaczenie działek nr: 1, 3, 4, 25, 29 i 33/2 obręb Lubiechnia Mała na cele turystyczno-letniskowe - wg rys. nr 4.5. i 4.6. - wymagane opracowanie m.p.z.p,
- e) ~~ochronę złoża torfu „Lubiechnia Mała”~~, ochronę udokumentowanych złóż;
- f) przeznaczenie działki nr 61/4 w m. Serbów pod tereny zieleni publicznej i tereny sportowe, (załącznik nr 6.18),
- g) wyznaczenie korytarza dla przebiegu linii 110kV, zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium ze zmianą nr VI oraz pkt. 3.4 podpunkt 4 „System elektroenergetyczny” części II. (załączniki nr 6.1-6.3)

5) - strefa rolniczo - turystyczna : położona w płu - zachodniej części gminy (obwód geodezyjny Starków) w obszarze której przewiduje się:

- 1) rozwój funkcji sportowo - rekreacyjnych w różnych formach za wyjątkiem budownictwa letniskowego,
- 2) rozwój mieszkalnictwa zagrodowego wyłącznie w obrębie wsi Starków z dopuszczeniem pojedynczych siedlisk zagrodowych poza Starkowem na styku z drogami publicznymi,
- 3) porządkowanie i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 4) rozwój agroturystyki.

- 5) **przeznaczenie na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej: dz. nr ewid. 45/1, 45/2, 61, 62, 63, 64, 65 obręb Starków,**

Na całym obszarze miasta i gminy Rzepin, wszystkie stałe i czasowe obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do właściwego nadzoru nad lotnictwem wojskowym, j. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

C. Obszar zwartych kompleksów leśnych.

W obrębie tego obszaru jako główne zasady i kierunki zagospodarowania przyjęto:

- 1) **ochronę istniejących kompleksów leśnych ,**
- 2) **ochronę istniejących zespołów śródleśnych jezior rynnowych oraz wyznaczonych w rys. nr 1 korytarzy ekologicznych,**
- 3) **dążenie do zwiększenia lesistości istniejących kompleksów leśnych w obszarach rolnych o najniższej wartości rolniczej w tym realizacja zgłoszonych do STUDIUM przez A.W.R.S.P. i Nadleśnictwo Rzepin doleśień, oraz realizacja wojewódzkiego i krajowego „programu zwiększenia lesistości do 2020r”.**
- 4) **ochronę udokumentowanych złóż.**

2. Obszary chronione.

Zasięg obszarów chronionych oraz zasady ochrony zostały określone w oparciu o istniejącą ochronę prawną oraz potrzeby ochrony wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W granicach miasta i gminy Rzepin, wyznaczone zostały obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których szerzej w pkt. III.2.2.6

2.1. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione.

Utrzymuje się ochronę prawną następujących obszarów i obiektów:

- 1) **rezerwat „Torfowiska Sułowskie” w rejonie Sułowa - *specjalny obszar ochrony siedliskowej Natura 2000 PLH 080029.* W jego obszarze obowiązują odrębne uwarunkowania,**
- 2) **Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczysko jezior Ośniańskich” występujący w północno-wschodniej części gminy w oparciu o uchwałę Nr XVI/118/97 Rady Miejskiej w Ośnie z dnia 28 lutego 1997 r.,**
- 3) **obiekty przyrodnicze podlegające ochronie - pomniki przyrody wg zestawienia w *tab. Nr 2, rozdziale II w pkt. 1.3 Studium***
- 4) **wyznaczone- obszary chronionego krajobrazu w *tym Nr 11B p.n. „Ośniańska Rynna z jeziorem Busko i Nr 14 p.n. „Dolina Ilanki” ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego Nr 3 z dnia 17 lutego 2005r. w obrębie których występują zmiany nr III, V, VI,***
- 5) **tereny ekosystemów jako użytki ekologiczne, ustanowione rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002r.**
- 6) **inne specjalne obszary ochrony siedliskowej Natura 2000 to: *Ujście Ilanki PLH 080015 oraz Dolina Ilanki PLH 080009.***

W toku analiz studialnych nie stwierdzono uzasadnionych potrzeb wyznaczania nowych rezerwatów ani też obszarów przyrodniczych wymagających objęcia ochroną.

2.2. Obszary i obiekty chroniące wartość środowiska kulturowego.

Aktualnie ochroną prawną archeologiczną i konserwatorską objęte są:

- 1) **rozpoznane stanowiska archeologiczne koncentrujące się w środkowej części gminy** – wg oznaczenia graficznego w rys. nr 1 i tematycznie w rys. nr 5, ~~oraz zestawione w tab. 3a, zawartej w części B, a ponadto wg ustaleń zawartych w rozdz. III poz. 2 Studium.~~
- 2) **obiekty zabytkowe i objęte ochroną konserwatorską** - wg zestawienia w ~~tab. Nr 3b zawartej w części B. w rozdziale III pkt. 2 Studium~~
W obu powyższych zakresach obowiązują szczegółowe regulacje prawne ich ochrony.
- 3) **strefa ochrony konserwatorskiej w obrębie historycznego założenia miasta**, w obrębie której wymagany jest obowiązek uzyskiwania każdorazowo wytycznych i uzgodnień konserwatorskich.
Ponadto przewiduje się objąć badaniami archeologicznymi następujące obszary AZP: 51/6, 51/7, 51/8.
- 4) **w związku ze zmianą I Studium obowiązuje wykonanie na etapie planu miejscowego opracowania pt. „Studium wpływu elektrowni wiatrowych na krajobraz kulturowy terenów w obrębie wsi Lubiechnia Wielka, Kowalów, Maniszewo i m.Rzepin.**

3 Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.

Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej określone zostały z uwzględnieniem takich zagadnień jak:

- rozmieszczenie terenów osadniczych,
- rozmieszczenie wyznaczonych obszarów działalności gospodarczej,
- potrzeby obsługi rolnictwa i turystyki,
- powiązania i związki z gminami ościennymi,
- wymagania wynikające ze specyfikacji poszczególnych systemów.

3.1 Komunikacja drogowa.

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- 1) **modernizację istniejącej drogi nr 2 (E30) do parametrów autostrady** (wraz z wykonaniem węzła autostradowego) jako drogi niepłatnej na odcinku przebiegającym przez gminę Rzepin,
- 2) **rozwiązanie drogowe generujące głównie ruch ciężarowego transportu samochodowego na odcinkach węzeł autostradowy** - zespoły terminali celnych i kontenerowego przeładunku kolejowego nowoprojektowanym odcinkiem drogowym od ul. Poznańskiej do ul. Mickiewicza oraz dalej w kierunku ul. Słubickiej wariantowo:
 - a) - wariant I - wzdłuż torów kolejowych - wg przebiegu dotychczasowego wymagającego modernizacji,
 - b) - wariant II - nowoprojektowanym przebiegiem przez tereny leśne - wg oznaczenia graficznego w rys. nr 1 i 2.
 Pozwoli to na wyeliminowanie ciężarowego ruchu tranzytowego z obszaru zurbanizowanej przestrzeni miasta.
- 3) **modernizację istniejącego układu ulic w mieście uwzględniającą m.in. wydzielenie ciągów ruchu rowerowego szczególnie w terenach zabudowanych, oraz realizację nowych ulic,**
- 4) **utrzymanie dotychczasowego przebiegu istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych z założeniem niezbędnej ich modernizacji (korekty regulacyjne linii rozgraniczających, modernizacja nawierzchni itp.),**
- 5) **zabezpieczenie rezerwy terenowej dla obejścia drogowego Kowalowa od strony południowo-wschodniej wg oznaczenia w rys. nr 1.**

- 6) wprowadzenie po zachodniej stronie miasta nowego przebiegu drogowej trasy obwodnicowej miasta o długości ok. 6,0 km stanowiącego przedmiot zmiany II Studium – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rys. nr 1, 2 i 3.1.

3.2 Komunikacja kolejowa.

W zakresie komunikacji kolejowej przewiduje się utrzymanie oraz niezbędną modernizację istniejących tras kolejowych nie zakładając rozbudowy sieci. W obszarze strategicznego pasma rozwoju przewiduje się możliwość docelowego zbocznicowania.

3.3 Komunikacja rowerowa.

W obszarze gminy wyznaczono przebiegi tras rowerowych oznaczone w rysunkach nr 1 i 3.3, z uwzględnieniem powiązań międzygminnych oraz walorów krajobrazowych i turystycznych gminy. W obszarze miasta przebiegi tras przedstawiono w rys. nr 2.

3.4 Infrastruktura techniczna.

1) System zaopatrzenia w wodę.

W zakresie zaopatrzenia w wodę przewiduje się:

- utrzymanie i modernizację istniejących ujęć wody w poszczególnych miejscowościach,
- rozbudowę systemów wodociągowych w tym dla obsługi Lubiechni Małej i Rzepinka oraz wymianę nieekologicznych odcinków sieci,
- realizację programu rozbudowy systemu wodociągowego opracowanego w 1999r. przewidującego między innymi nowe głębinowe ujęcie wody dla m. Rzepina.

2) System odprowadzenia i neutralizacji ścieków.

Przewiduje się:

- utrzymanie zasady pełnego wyposażenia w system kanalizacji sanitarnej w mieście,
- rozbudowę grupowego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w mieście i przepompownię w Kowalowie, umożliwiającego włączenie doń miejscowości: Sułów, Starków, Radów, Serbów, Lubiechnia Wielka, Lubiechnia Mała i Drzeńsko poprzez planowane w tych miejscowościach przepompownie ~~wg zasad określonych w rys. nr 1 i 3.2.~~

3) System przesyłu informacji i łączności.

W zakresie tym przewiduje się dalszy rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejące centrale w Rzepinie i Kowalowie w odniesieniu do telefonii przewodowej oraz dynamiczny rozwój telefonii komórkowej w oparciu o odrębne analizy techniczne.

4) System elektroenergetyczny.

Przewiduje się utrzymanie istniejącego systemu, jego rozbudowę w tym głównie w zakresie napowietrznej linii WN 110 KV w kierunku północnym - wg rys. nr 1 i 3.2 oraz rozbudowę systemu niższych napięć w dostosowaniu do strategii Zakładu Energetycznego oraz występujących potrzeb, w tym realizację linii napowietrznej 110 kV łączącej planowane elektrownie wiatrowe (wg zmiany I) z istniejącym systemem dystrybucyjnym sieci elektroenergetycznej stanowiącej przedmiot zmiany III w sposób nie wywołujący kolizji z warunkami ochrony obszaru „Dolina Ilanki”.

Zgodnie ze studium ze zmianą nr VI, dopuszcza się wyznaczenie korytarza dla przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV, od Lubiechni Wielkiej do granicy z gminą Ośno Lubuskie przez działki nr 239/1, 239/5, 207, 241, 467, 468, 469, 470, 471, 476, 477, 478, 483, 658, 657/1, 653/2, 368, 595/1, 603/1, 615, 648/1, 662, 643/1, 647, 663, 193/6, 183, 184/3, 173/2, 438, 440, 439, 436, 435, 433, 442, 434, 445, 446, 449, 457, 450, 454, 310, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298/1, (załączniki nr 6.1-6.3).

Ustalenia studium ze zmianą nr VI zachowują ważność również w przypadku zmiany wymienionych wyżej numerów ewidencyjnych działek.

Ustalenia studium

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Dla terenu gminy dopuszcza się możliwość budowy fragmentu linii elektroenergetycznej 400 kV względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej relacji Plewiska-zachodnia granica Państwa. Możliwe SA dwa warianty jej przebiegu przez teren gminy Rzepin:

I po trasie rezerwowanej wcześniej pod budowę tranzytowej linii elektroenergetycznej prądu stałego o napięciu 500 kV relacji Niemcy-Rosja,

II wzdłuż budowanej aktualnie autostrady A2.

Wzdłuż planowanej linii elektroenergetycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70,00 m (po 35,00 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,*
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,*
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,50 m w obu kierunkach,*
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,*
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,*
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,*
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.*

Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii WN – 10kV – 22 0 (po 11 m po każdej ze stron od osi linii)*
- dla linii SN – 15kV (20kV) – 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii)*
- dla linii nn – 0,4 kV – 4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii)*

Dla zasilania istniejących obiektów oraz nowych przewiduje się:

- wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej*
- budowę stacji transformatorowych: słupowych na terenach ogólnodostępnych z dostępem i dojazdem z dróg publicznych lub stacji kubaturowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych*
- budowę infrastruktury technicznej SN-15kV oraz nn-0,4kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej;*
- realizację sieci wysokich napięć WN-110kV, średnich napięć SN-15kV i stacji transformatorowych WN/SN, stacji transformatorowych (GPO)*

5) System zaopatrzenia w gaz.

Przewiduje się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia dalekiego przesyłu Skwierzyna - Bledzew - Sulęcín - Ośno - Rzepin - Słubice. Jako rozwiązanie wariantowe przewiduje się

doprowadzenie z kierunku zachodniego gazu importowanego z Niemiec, z lokalizacją stacji redukcyjnej gazu I⁰ w m. Rzepin.

Oba planowane przebiegi gazociągów przedstawiono graficznie w rys. nr 1 oraz 3.2.

~~Miasto i Gmina Rzepin są zaopatrywane w gaz ziemny wysokometanowy poprzez gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kunowice – Rzepin oraz stację redukcyjno-pomiarową I st. o przepustowości 500 m³/h.~~

Miasto i Gmina Rzepin są zaopatrywane w gaz ziemny wysokometanowy poprzez:

- gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kunowice – Rzepin oraz częściowo gazociąg relacji Rzepin-Sulecin;
- stację redukcyjno-pomiarową I st. o przepustowości 500 m³/h;
- sieć gazociągów średniego ciśnienia na terenie miejscowości: Rzepin, Kowalów, Lubiechnia Wielka, Staroścín.

6) System zaopatrzenia w energię ciepłą.

W tym zakresie przewiduje się:

- utrzymanie istniejących źródeł ciepła (kotłowni osiedlowych, zakładowych i lokalnych) z założeniem ich ewentualnej dalszej rozbudowy w zależności od potrzeb oraz w dostosowaniu do wymagań ochrony środowiska,
- dążenie do zastępowania paliwa stałego innymi źródłami energii takimi jak energia elektryczna, olej opałowy oraz ~~docelowo~~ gaz ziemny ~~– po jego doprowadzeniu i włączeniu w obsługę miasta i gminy.~~

Powyższe dotyczy szczególnie nowych kotłowni i lokalnych źródeł ciepła w obszarze miasta.

7) System gromadzenia i neutralizacji odpadów stałych.

W zakresie tym przewiduje się:

- obsługę gminy przez projektowany w gm. Słońsk zakład utylizacji p.n. „Chartów” o zasięgu międzygminnym (wariantowa lokalizacja w gminie Sulęcín),
- utrzymanie do tego czasu istniejących punktów gromadzenia odpadów z pełnym zachowaniem reżimów ekologicznych (w tym dopuszczenie koniecznego powiększenia tymczasowego składowiska odpadów dla głównie obsługi miasta na działce nr 239),
- likwidację wszystkich „dzikich wysypisk”.

VI.A. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ NA TERENACH OBJĘTYCH VIII ZMIANĄ STUDIUM

VI.A.1. Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Teren nr I – teren produkcyjny: miasto Rzepin, dla działki nr ewid. 812/11 przewiduje się możliwość realizacji instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej

100 kW, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywają się z granicami działki nr ewid. 812/11.

- minimalna wielkość działki budowlanej – 200 m²;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: 90%;
- intensywność zabudowy: maksymalna: 3,000, minimalna: 0,001;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wolnostojącymi – 10 m;
- charakter zabudowy: maksymalna wysokość 20 m, dachy o kącie nachylenia do 45⁰;
- obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:
 - min. 1 miejsce postojowe na 1 ha powierzchni zabudowy instalacji fotowoltaicznych;
 - min. 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni zabudowy innymi obiektami produkcyjnymi.

Teren nr II – teren przeznaczony pod zalesienie: miasto Rzepin, dla działki o nr ewid. 25/2 oraz części działki nr ewid. 1302 przewiduje się możliwość zalesienia. Dopuszczenie możliwości zalesienia jest uzasadnione lokalizacją na gruntach ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa. Zakaz zabudowy za wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach.

- dla zalesienia:
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki;
 - nie ustala się obowiązku zabezpieczenia miejsc postojowych;
- dla realizacji zagospodarowania na podstawie przepisów o lasach:
 - minimalna wielkość działki – 100 m²;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki 50% powierzchni działki;
 - intensywność zabudowy: maksymalna: 3,000, minimalna: 0,001;
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
 - charakter zabudowy: maksymalna wysokość 15 m, dachy o kącie nachylenia do 45⁰;
 - obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku: min. 1 miejsce

postojowe na 500 m² powierzchni zabudowy obiektami realizowanymi na podstawie ustawy o lasach.

Teren nr III – teren usługowy: miasto Rzepin, działki nr ewid. 1013/6, 1014/7, 1014/9, 1014/10, 1014/17, 1015/7, 1015/8, 1015/11, przewiduje się funkcję usług związanych z obsługą transportu i turystyki, z innymi usługami, poszerzenie działalności usługowej, w postaci: obiektów sportu i rekreacji, obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, obiektów konferencyjnych, usługowych: handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomii, budynków opieki społecznej i socjalnej: domów pomocy i opieki społecznej, również związanych z opieką zdrowotną i rehabilitacyjną. Ponadto mogą być realizowane inne usługi publiczne. Jako uzupełnienie dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

1) dla zabudowy usługowej ustala się:

- minimalna wielkość działki budowlanej – 250 m², przy czym warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 80%;
- intensywność zabudowy: maksymalna: 10,000, minimalna: 0,001;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
- charakter budynków: wysokość maksymalnie 20 m, dachy o kącie nachylenia do 45⁰;
- obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku: min. 1 miejsce postojowe na 400 m² powierzchni zabudowy obiektu usługowego.

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- minimalna wielkość działki budowlanej – 250 m², przy czym warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 70%;
- intensywność zabudowy: maksymalna: 3,000, minimalna: 0,001;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki;
- charakter budynków: wysokość maksymalnie 10 m, dachy o kącie nachylenia do 45⁰;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku: min. 0,5 miejsca postojowe na działce na lokal mieszkalny; w przypadku sytuowania jednego lokalu mieszkalnego – min. 1 miejsce postojowe;

3) obiekt obsługi transportu – stacja paliw, wymagają sporządzenia dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w miejscu realizacji obiektu oraz wykonania monitoringu lokalnego jakości wód podziemnych, pozostałe warunki należy zachować jak dla zabudowy usługowej.

Teren nr IV - teren produkcyjny: obręb Drzeńsko, dz. nr ewid. 18/2 - utrzymanie przeznaczenia dla lokalizacji elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100 kW, strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pokrywają się z granicami działki nr ewid. 18/2, przy czym dla instalacji fotowoltaicznych granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu częściowo pokrywają się z granicami działki nr ewid. 18/2, przebieg granic przedstawia załącznik nr 7.

- minimalna wielkość działki budowlanej – 200 m²;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: 90%;
- intensywność zabudowy: maksymalna: 3,000, minimalna: 0,001;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wolnostojącymi – 10 m;
- charakter zabudowy: maksymalna wysokość 10 m, dachy o kącie nachylenia do 45⁰;
- obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku:
 - min. 1 miejsca postojowe na 1 ha powierzchni zabudowy instalacji fotowoltaicznych;
 - min. 1 miejsca postojowe na 500 m² powierzchni zabudowy innymi obiektami produkcyjnymi.

VIA.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu i wód otwartych;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych wyłącznie do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające – piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych;
- 3) należy zwrócić uwagę, na potrzebę zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację

możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a w szczególności czwartorzędowego i trzeciorzędowego poziomu wodonośnego, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych;

- 4) prorowadzenie segregacji odpadów powinno następować w miejscu ich powstawania i gromadzenia, a sposób ich zagospodarowania musi być zgodny z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych;
- 5) dla celów grzewczych, zaleca się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła.

VI.A.3 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Należy mieć na uwadze obecność stanowiska archeologicznego na terenie nr I i III, które podlegają ochronie.

Nakazuje się ochronę zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W planie miejscowym ustalić obowiązek ochrony stanowisk archeologicznych.

Dla zabytków archeologicznych ustalić postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

VI.A.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej:

- a) sieci wodociągowej: możliwość rozbudowy sieci i podłączenia nowych odbiorców wody z sieci wodociągowej.
- b) sieci kanalizacyjnej: za niezbędne uznaje się rozbudowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni, w tym dopuszcza się realizację przepompowni ścieków; tymczasowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- c) sieci gazowej:
 - możliwość rozbudowy sieci gazowej oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach określonych przez operatora,
 - zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane przez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego;
- d) sieci elektroenergetycznej:
 - możliwość rozbudowy sieci (w tym realizacji nowych stacji transformatorowych)

- i podłączenia nowych odbiorców energii elektrycznej na warunkach określonych przez operatora,
- zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem,
 - należy zachować dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych strefy ochronne zgodne z obowiązującymi przepisami,
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii.

VI.A.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Nie wyznacza się w granicach terenów objętych VIII zmianą studium.

VI.A.6. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe

Nie wyznacza się w granicach terenów objętych VIII zmianą studium.

VI.A.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Nie wyznacza się w granicach terenów objętych VIII zmianą studium.

VI.A.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Terenu nr III to obszar dla którego będzie wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.

Terenu nr IV to obszar objęty zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

VI.A.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Nie wyznacza się, ze względu na brak funkcji rolniczych w obrębie VIII zmiany studium.

VI.A.10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Tereny VIII zmiany studium nie znajdują się w granicach terenów zagrożenia powodziowego oraz osuwania się mas ziemnych.

VI.A.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Nie wyznacza się filarów ochronnych złóż kopalin.

VI.A.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 ze zmianami)

Na przedmiotowych terenach nie ma i nie przewiduje się pomników zagłady i ich stref ochronnych.

VI.A.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary nie wymagają przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

VI.A.14. Obszary zdegradowane.

Brak obszarów zdegradowanych.

VI.A.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze nie występują tereny zamknięte.

VI.A.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na obszarze nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

VII. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Zasady ustalania kolejności działań realizacyjnych:

- w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy (mpzp opracowane do 1995 r.) do 2001 r.,
- w oparciu o opracowanie specjalistyczne oraz mpzp i zmiany mpzp gminy uchwalone w latach 1996-1999 r. wg ustawy z dnia 7 lipca 1995 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- na podstawie sukcesywnie sporządzanych mpzp w oparciu o opracowania specjalistyczne i oferty z sukcesywnym dostosowaniem do potrzeb rynku,
- decyzje wzięte w trybie rozprawy administracyjnej (ograniczone do niezbędnego i zasadnego ekonomicznie minimum),
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, oraz decyzje o warunkach zabudowy – po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Opracowania specjalistyczne

- 1) **strategia rozwoju gminy** opracowana w pełnym zakresie w oparciu o metodykę stosowaną w krajach U.E. (posiadanie strategii oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest pomocne w uzyskaniu środków ekonomicznego wsparcia),
- 2) **koncepcja polityki przestrzennej**, w tym:
 - a) ustalenie kolejności opracowania planów miejscowych,
 - b) ustalenie w oparciu o listę przedsięwzięć publicznych priorytetowych inwestycji i działań,
 - c) program realizacji priorytetowych przedsięwzięć publicznych z określeniem kolejności,
 - d) kalkulacje środków na priorytetowe przedsięwzięcia dla I fazy działań oraz rozpoznanie możliwych źródeł ich pozyskania,
 - e) ustalenie listy obszarów, na których prowadzone będzie przygotowanie realizacji niezbędnych inwestycji publicznych,
 - f) określenie sposobu monitorowania procesu realizacji polityki przestrzennej,
- 3) **koncepty programowe rozwoju systemów kanalizacyjnych w obszarach wiejskich** z ewentualnym dokonaniem analiz wariantowych wraz z szacunkami kosztów wg niniejszego studium (pkt. VI. 3.4.2),
- 4) **badania czystości wód:**
 - a) przeznaczonych do celów komunalnych w ujęciach wiejskich,
 - b) jezior i sztucznych zbiorników wodnych o powierzchni powyżej 15 ha,
- 5) **operaty wodno-prawne sztucznych zbiorników wodnych,**
- 6) **plany rekultywacji złóż surowców geologicznych,**
- 7) **wyznaczenie i ustanowienie stref ochrony sanitarnej:**
 - a) ujęć wody
 - b) zakładu utylizacji odpadów komunalnych w rejonie wsi Drogomin
 - c) zakładów produkcji zwierzęcej oraz innych obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- 8) **inwentaryzacja i aktualizacja obiektów zabytkowych wg rejestru i ewidencji.**

3. Obszary dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania (m.p.z.p.) jest obligatoryjne.

1) Obszary dla których opracowanie mpzp jest obligatoryjne ze względu na przepisy szczególne:

- ~~5) złóż surowców geologicznych przewidzianych do eksploatacji w sposób kompleksowy regulowany przepisami ustawy z dn. 4 lutego 1994 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. nr 27/94 poz. 98 z późniejszymi zmianami),~~
- a) zagospodarowania, które powodują zmiany granic obszarów leśnych (wg ustawy z dnia 28.09. 1991 r. o lasach - Dz. U. Nr 111 poz. 444),
 - b) zmian w zagospodarowaniu, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - c) obiektów retencji o rzędnej piętrzenia powyżej 1 m,
 - d) zmiany w użytkowaniu obszarów w których występuje starodrzew, w oparciu o uzyskane zgody wojewody,
 - e) zabudowy i zagospodarowania w obszarach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych poddawanych ochronie przez radę gminy,
 - f) obszary objęte zmianami IV i V – wg oznaczenia graficznego w rysunkach nr: 1, 2 oraz 4.12. i 4.13.

2) Obszary dla których opracowanie mpzp jest obligatoryjne ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne.

W obszarach tych należy sukcesywnie sporządzać mpzp w dostosowaniu do:

- programów i zadań w realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- zadań własnych uwzględniając możliwości budżetu gminy,
- wniosków właścicieli gruntów i władających gruntami skarbu państwa.

Zalicza się do nich:

- a) zespoły zabudowy w wyróżnionych ośrodkach osadniczych i w ich sąsiedztwie wraz z drogami i ulicami wg rysunków 4.1 do 4.8 oraz w uzupełnieniach istniejącej substancji w pozostałych obszarach:
 - w obszarach istotnych dla rozwoju gminy określonych na rysunkach dopuszcza się sukcesywne opracowanie mpzp dla części ww. obszarów w dostosowaniu do występujących potrzeb,
 - dla obszarów o złożonej funkcji z restrukturyzacją podstawowego układu drogowo-ulicznego zaleca się opracowanie kompleksowej koncepcji struktury przestrzennej w ramach mpzp lub poprzedzającej ich opracowanie,
 - zaleca się opracowanie kompleksowego mpzp dla obszarów stanowiących własność komunalną,
- b) obszary restrukturyzacji układu drogowo - ulicznego:
 - ~~wyznaczania nowych ulic i dróg dojazdowych w zespołach zabudowy oraz nowych dojazdów w wyniku zmian przeznaczenia pojedynczych działek,~~
 - ~~poszerzania pasów technicznych dla ścieżek rowerowych w ciągach poszczególnych dróg, w dostosowaniu do warunków miejscowych,~~
- c) terenów inwestycji liniowych z obiektami towarzyszącymi, powodujących obniżenie wartości nieruchomości (w zakresie systemów ponadlokalnych) w tym systemów tranzytowych,
- d) urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej powodujących zmiany w strukturze użytkowania i władania gruntów (konieczność komunalizacji),
- c) inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska (wg Rozporządzenia Ministra OŚNiL z dnia 14 lipca 1998 r. Dz. U. Nr 93 poz. 589); przedsięwzięcia mogące zawsze potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami prawa lub powodujące konieczność

- ustalenia stref ograniczonego użytkowania,
- d) ~~zabudowy w obszarach ochrony przyrody przeznaczanych do trwałego zagospodarowania nierolniczego i nieleśnego,~~
 - e) zagospodarowania nierolniczego i nieleśnego, które powoduje konieczność dokonania podziału nieruchomości (wg przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz.U. nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami),
 - f) ~~obszarów w których zmiana zagospodarowania powoduje skutki określone w art. 36 „ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym”.~~
 - g) terenów wnioskowanych do uwzględnienia w STUDIUM wymagających sporządzenia m.p.z.p. – wg oznaczenia w rysunkach od 4.1 do 4.7.
 - h) obszary objęte zmianami I, II i III – wg oznaczenia graficznego w rysunkach nr 1, 4.9., 4.10. i 4.11,
 - i) **korytarz dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczony w zmianie nr VI studium.**
- 3) **Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, oraz decyzje o warunkach zabudowy.**
- wydawane w oparciu o obowiązujące w tym względzie przepisy szczególne (ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

VIII. WNIOSKI DO POLITYKI REGIONALNEJ I GMIN SĄSIEDNICH.

1. **Uwzględnienie w realizacji ponadlokalnych celów publicznych następujących zadań:**
- 1) **w zakresie restrukturyzacji układu drogowego:**
 - drogi nr 11436 na odcinku od ~~projektowanego~~ węzła autostradowego do drogi nr 118 w rejonie Słubic - z powiatowej na wojewódzką ~~po uruchomieniu autostrady wraz z węzłem,~~
 - drogi nr 134 na odcinku Rzepin - centrum - Urząd z wojewódzkiej na powiatową ~~po uruchomieniu autostrady z węzłem,~~
 - planowanej obwodnicy miasta Rzepina, jako drogi wojewódzkiej, z jednoczesną zmianą kategorii dotychczasowego wyłączanego odcinka dróg wojewódzkich przebiegających w ciągu ulic miejskich, na drogi gminne – po zrealizowaniu tej obwodnicy.
 - 2) **w zakresie realizacji tras rowerowych** - wzajemną międzygminną koordynację oraz wspólne programy realizacyjne. W tym głównie w zakresie projektu W-Z.
2. **Objęcie ochroną wyznaczonych korytarzy ekologicznych w tym głównie w ciągu jezior rynnowych śródlęśnych w kierunku gmin Słubice i Boczów wraz z programami wojewódzkimi porządkowania gospodarki wodno - ściekowej,**
3. **Zapewnienie aktualizacji obiektów podlegających ochronie dóbr kultury przez służby konserwatorskie.**
4. **Wprowadzenie preferencyjnych regulacji w realizacji zadań związanych z:**
- uzbrojeniem komunalnym terenów przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
 - rozwojem mieszkalnictwa komunalnego wspólnoty samorządowej,

- ochronę dóbr kultury w zakresie rewaloryzacji zespołów przestrzennych i obiektów o wartości historycznej.

5. Ukierunkowanie i zapewnienie warunków do rozwoju szkolnictwa licealnego, zawodowego i wyższego oraz placówek doradztwa rolniczego, w ponadlokalnych ośrodkach obsługi w zakresach istotnych dla rozwoju gminy, w odniesieniu do:

- 1) obsługi turystyki międzynarodowej,
- 2) ekorołnictwa,
- 3) eko i agroturystyki.

6. Zapewnienie partycypacji w opracowaniu mpzp:

- 1) w obszarach ochrony przyrody,
- 2) w realizacji zadań wspólnych w zakresie;
 - systemów inżynierskiej ochrony środowiska,
 - ponadgminnych ośrodków pomocy społecznej.

7. W związku z wprowadzeniem zmiany III Studium dotyczącej dodatkowej napowietrznej linii 110 kV związanej z farmami wiatrowymi, przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy gminy, a będącej fragmentem planowanej linii 110 kV w kierunku północnym – wnioskuje się o uwzględnienie tej linii na odcinkach przebiegających przez obszary gmin sąsiednich, w tym gminy Ośno Lubuskie.

IX. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE.

Rys. nr 1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rzepin (STUDIUM) – plansza podstawowa (skala 1 : 25 000).
Rys. nr 2	STUDIUM – miasto Rzepin (skala 1 : 10 000).
Rys. nr 3.1	Sieć osadnicza i komunikacyjna (skala 1 : 100 000) – schemat
Rys. nr 3.2	Infrastruktura techniczna (skala 1 : 100 000) – schemat
Rys. nr 3.3	Środowisko przyrodnicze i turystyka (skala 1 : 100 000)
Rys. nr 4.1 do nr 4.8	Granice obszarów wnioskowanych do objęcia opracowaniem m.p.z.p. (rysunki w skala 1 : 5000)
Rys. nr 5	Uwarunkowania archeologiczne (rozmieszczenie stanowisk)
Rys. nr 6.1-6.18	<i>Tereny objęte studium ze zmianą nr VI</i>
Rys. Nr 7	<i>Teren objęty studium ze zmianą nr VIII – działka nr 18/2, obręb Drzeńsko</i>



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEPIN

SKALA 1 : 25 000

0 500 1000 1500 m

RYS. NR 1.

Załącznik nr 2.
do uchwały
Rady Miejskiej w Rzepinie
Nr XXXIX/47/2006
z dnia 06 września 2006r.

~~RYSUNEK NR 1
DO ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV/383/2014
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2014R.~~

LEGENDA:

- GRANICE GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE MIASTA
- TERENY MIESZKALNICTWA
- TERENY PRZEMYSŁOWO - MAGAZYNOWE
- TERENY USŁUGOWE
- TERENY KOLEI
- TEREN URZĄDZEŃ AGROTECHNICZNYCH
- TEREN PLANOWANEGO CMENTARZA
- TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ:
a) ISTNIEJ. b) PLAN.
- TERENY LASÓW:
a) ISTNIEJ. b) PLAN. ZALESIENIA
- OBSZARY STRATEGICZNEGO ROZWOJU
MIESZKALNICTWA
- OBSZARY STRATEGICZNEGO ROZWOJU
FUNKCJI PRZEMYSŁOWYCH
- OBSZARY STRATEGICZNEGO ROZWOJU
MAGAZYNOWYCH I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
- OBSZARY STRATEGICZNEGO ROZWOJU
USŁUG ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ TURYSTYKI
I TRANSPORTU
- OBSZARY KORZYŚNE DLA ZORGANIZOWANEJ
DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU
- GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZ
„UROCZYSKO JEZIOR OŚNIAŃSKICH”
- GRANICE REZERWATU „TORFOWISKA
ŚLÓWSKIE”
- WODY POWIERZCHNIOWE I CIEKI
PODSTAWOWE
- STAWY HODOWLANE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
PROPONOWANA STREFA OCHRONY
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- AUTOSTRADA A2 + WEZŁ
- DROGI:
a) ISTNIEJ. b) PLAN.
- DROGI:
a) WOJEWÓDZKIE b) POWIATOWE
- LINIE KOLEJOWE:
a) MAGISTRALNE b) LOKALNE
- PLANOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- MIEJSCOWOŚCI POSIADAJĄCE SIĘĆ
WODOCIĄGOWĄ
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW:
a) ISTNIEJ. b) PLAN.
- KOLEKTOR TŁOCZNY:
a) ISTNIEJ. b) PLAN.
- GAZOCIĄG WYS. CIŚN. PLANOWANY
a) ZASILANIE KRAJOWE
b) ZASIL. Z NIEMIEC + STACJA RED.-POM. GAZU
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
ELEKTROENERGETYCZNEGO
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV/500kV
a) ISTNIEJ. b) PLAN.
- TERENY OBJĘTE OBOWIAZKIEM SPORZĄDZENIA
M.F.Z.P. + NUMER TERENU (WG RYSUNKÓW
SR-4.1, 4.2, ...)
- SYMBOLY WYZNACZONYCH OBSZARÓW:
A - OBSZAR MIEJSKI
B - OBSZAR WIEJSKI
C - ZWARTYCH KOMPLEKSÓW LEŚNYCH
- OBSZARY PREFEROWANE DLA
LOKALIZACJI ELEKTROWNI
WIATROWYCH
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z LOKALIZACJĄ
OGNIAW FOTOWOLTAICZNYCH
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
CZWP-14 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
- GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU OCHRONNY
CZWP-NR14 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA TORFU
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO

RYSUNEK NR 1
DO ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/167/2016
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 R.

RYSUNEK NR 1
DO ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR VII/51/2015
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 13 MAJA 2015R.

- GRANICE OBSZARÓW OBYTŁYCH
VIII ZMIANA STUDIUM
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z LOKALIZACJĄ
OGNIAW FOTOWOLTAICZNYCH
- TEREN PRZEZNACZONY POD ZALESIENIE
- TEREN USŁUGOWY
- TERENY PRODUKCYJNE
- TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
- TERENY PRODUKCYJNE
- TERENY MIESZKALNICTWA
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH
VIII ZMIANĄ STUDIUM
- RODLENIA PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
- TERENY PRODUKCYJNE
- TERENY MIESZKALNICTWA
- TEREN ZABURZENI ZAGRODOWEJ
Z GOSPODARSTWAMI ROLNYMI
- TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ GOSPODARSTWA ROLNYM
Z GOSPODARSTWAMI ROLNYMI
- TERENY ZADAN WŁASNYCH GMINY
- ZALESIENIA

~~ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLV/91/09
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 29 GRUDNIA 2009R.~~

OZNACZENIA

OBSZARY OBJĘTE STUDIUM
ZE ZMIANĄ NR VI

- TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ,
TERENY SPORTOWE
- TERENY PRZEMYSŁOWO-
MAGAZYNOWE ORAZ OBSZARY
DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
- TEREN CMENTARZA ORAZ TERENY
PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE
I OBSZARY DROBNEJ
WYTWÓRCZOŚCI
- TERENY MIESZKALNICTWA
TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU
- TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ,
TERENY SPORTOWE, TERENY
MIESZKALNICTWA, TERENY
PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE
I OBSZARY DROBNEJ
WYTWÓRCZOŚCI
- TERENY MIESZKANIOWO-
USŁUGOWE, TERENY
PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE
I OBSZARY DROBNEJ
WYTWÓRCZOŚCI
- TERENY MIESZKALNICTWA, TERENY
ZIELENI, TERENY SPORTOWE
TEREN POD ZALESIENIE
- KORYTARZ DLA PRZEBIEGU
NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ORIENTACYJNE GRANICE
OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO
ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- ORIENTACYJNA GRANICA
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD
PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA-
KOPALNA WIELKOPOLSKA

ITP BIURO INWESTYCJI TECHNOLOGII
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SP. Z O.O.

GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. IWONA MONKIEWICZ członek ZOIU Nr Z - 153
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr Ewa Mendel członek ZOIU Nr Z-452 mgr Monika Skrzypczak mgr inż. arch Renata Zacharczuk mgr Przemysław Ciesiołka tech. arch. Szymon Kobierski mgr Karol Waldmann mgr Tomasz Wojciechowski
Siedziba: ul.Waży 2 60-185 Skórzewo k/Poznań	Pracownia: ul.Zakręt 11 60-185 Skórzewo k/Poznań Tel./fax 061 66 343 55 kom. 609 888 270

MIASTO RZEPIN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYS. NR 2.

SKALA 1 : 10 000

0 500 1000 1500 m

RYSUNEK NR 2
DO ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV/383/2014
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2014 R.

RYSUNEK NR 2
DO ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/167/2016
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 R.

LEGENDA:

ISTNIEJ.	PLAN.	
		GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
		TERENY MIESZKANICTWA I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
		TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
		TERENY USŁUG ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ TRANSPORTU I TURYSTYKI
		TERENY PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWE
		TERENY RZEMIOSŁA I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
		TERENY ZIELENI LEŚNEJ I PUBLICZNEJ
		TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
		TEREN CMENTARZA
		TERENY ROLNE
		TERENY KOLEI
		ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO
		TRASY PRZEBIEGU ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
		TEREN URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
		TEREN URZĄDZEŃ NEUTRALIZACJI ŚCIEKÓW
		TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
		TEREN URZĄDZEŃ ENERGETYKI GAZOWEJ

	KIERUNEK STRATEGICZNEGO ROZWOJU FUNKCJI MAGAZYNOWYCH I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
	KIERUNEK STRATEGICZNEGO ROZWOJU FUNKCJI PRZEMYSŁOWYCH
	SYMBOLE WYZNACZONYCH STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ
	GRANICE TERENÓW WYMAGAJĄCYCH OPACOWANIA M.P.Z.P.
	PLANOWANA OBWODNICA MIASTA RZEPINA

ZMIANA NR VI
UCHWAŁA NR XL/91/09
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 29 GRUDNIA 2009 R.

OZNACZENIA:

	OBSZARY OBJĘTE STUDIUM ZE ZMIANĄ NR VI
	GRANICA MIASTA RZEPIN
	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ, TERENY SPORTOWE, TERENY PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWE ORAZ OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
	TEREN CMENTARZA ORAZ TERENY PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE I OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
	TERENY MIESZKANICTWA, TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU, TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ, TERENY SPORTOWE, TERENY MIESZKANICTWA, TERENY PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE I OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
	TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE, TERENY PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE I OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE, ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	ZMIANA NR VII UCHWAŁA NR XLV/383/2014 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2014 R.
	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH VII ZMIANĄ STUDIUM TERENY MIESZKANICTWA TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE TERENY ZADAŃ WŁASNYCH GMINY TERENY USŁUGOWY
	GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO

ITP BIURO INWESTYCJI TECHNOLOGII I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SP. Z O.O.

GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. IWONA MONKIEWICZ członek ZOIU Nr Z - 153
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr Ewa Mendel członek ZOIU Nr Z-452 mgr Monika Skrzypczak mgr inż. arch. Renata Zacharczuk mgr Przemysław Ciesiółka tech. arch. Szymon Kobierski mgr Karol Waldmann mgr Tomasz Wojciechowski

Siedziba: ul. Wąskł 2, 60-185 Skórzewo k/Poznań
Pracownia: ul. Zakręt 11, 60-185 Skórzewo k/Poznań
Tel./fax 061 66 343 55, 609 888 270

ZMIANA NR VIII
UCHWAŁA NR XXI/167/2016
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 R.

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH VIII ZMIANĄ STUDIUM

	GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z LOKALIZACJĄ OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH
	TEREN PRZEZNACZONY POD ZALESIENIE
	TEREN USŁUGOWY
	TEREN PRODUKCYJNY

JEDNOSTKA AUTORSKA:
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GORZOWIE WLKP.
PROJEKTANT PLANU: mgr inż. arch. ROMAN ROPELA
upr. proj. w plan. przestrz. nr 633/88
tech. EWA DEPUTAT
ASYSTENT:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RZEPIN
SIEĆ OSADNICZA I KOMUNIKACJA
(SCHEMAT)

SKALA 1 : 100 000

LEGENDA:

WIELKOŚCI OŚRODKÓW OSADNICZYCH

	DO 100 MIESZKAŃCÓW
	OD 200 - 600 MIESZKAŃCÓW
	OD 600 - 1 000 MIESZKAŃCÓW
	POWYŻEJ 6 000 MIESZKAŃCÓW

FUNKCJE OŚRODKÓW OSADNICZYCH

	USŁUGOWA
	PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWA
	ROLNICZA

KOMUNIKACJA

	DROGA KRAJOWA / A2 / + WĘZEL
	DROGI WOJEWÓDZKIE a) ISTNIEJ. b) PROJ.
	DROGI POWIATOWE
	LINIE KOLEJOWE MAGISTRALNE
	LINIE KOLEJOWE LOKALNE

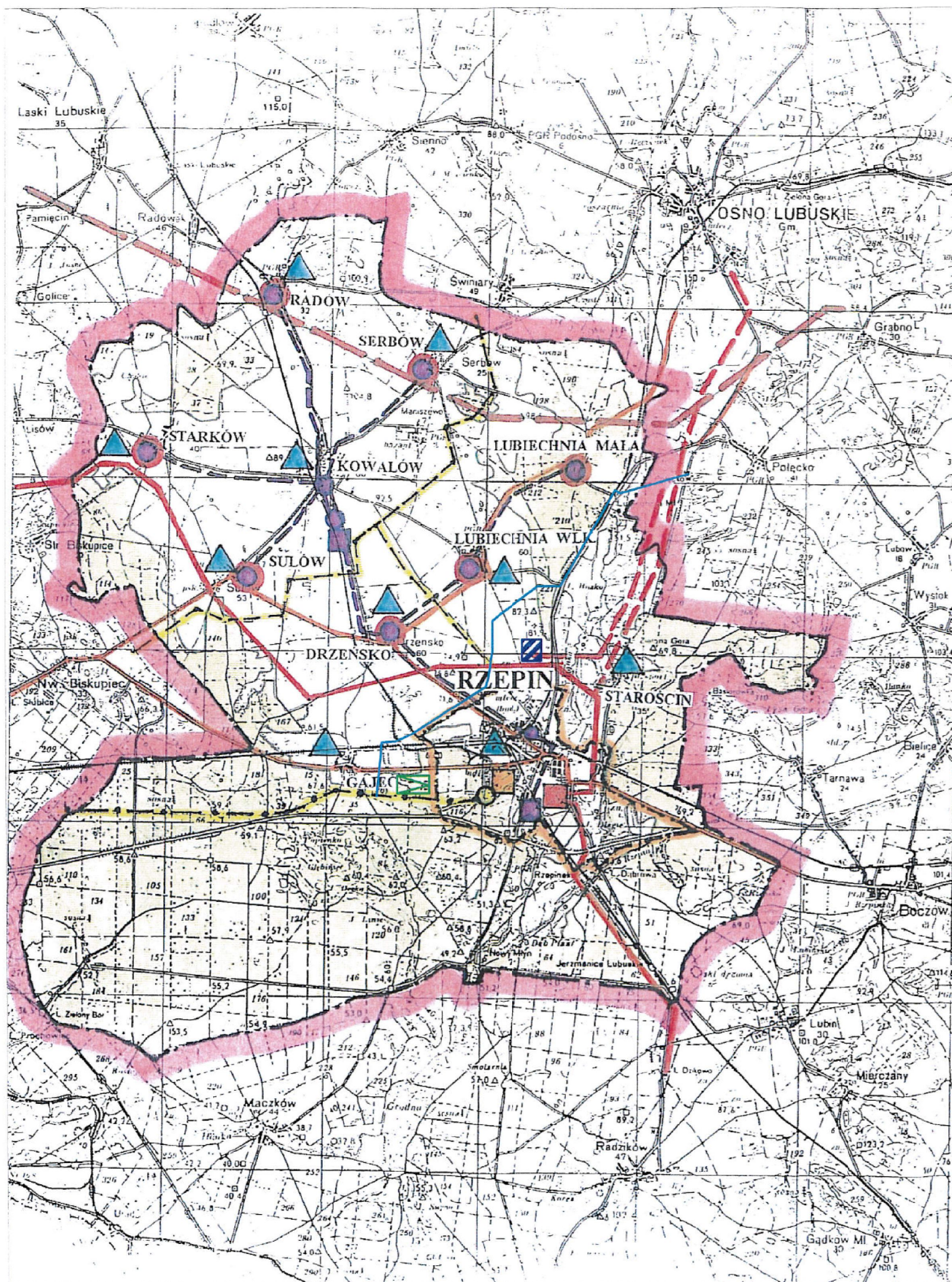
OZNACZENIA ZMIAN NANIESIONYCH W VII ZMIANIE STUDIUM

	AUTOSTRADA A2
	DROGA KRAJOWA NR 92
	PROJEKTOWANE MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH

RYS. NR 3.2.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEPIN INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (SCHEMAT)

SKALA 1 : 100 000



LEGENDA:

- | | |
|--|--|
| | LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV / 500 KV
a) istniej. b) proj. |
| | GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO |
| | GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA - PROJ.
c) zasilanie krajowe
d) zasilanie z Niemiec + stacja red.-pom. |
| | OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW - ISTNIEJĄCE |
| | PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW :
a) istniej. b) proj. |
| | KOLEKTOR TŁOCZNY :
a) istniej. b) proj. |
| | CENTRALA TELEFONICZNA |
| | KORYTARZ KABLI TELEFON. MIĘDZYMIASTOWYCH DOZIEMNYCH |
| | ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA |
| | STACJE REDUKCYJNE |
| | SIECI WYSOKIEGO CIŚNIENIA I |
| | ROZDZIELNIE SIECIOWE 110 KV LUBIECHNIA WIELKA |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RZEPIN
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I REKREACJA
(SCHEMAT)
SKALA 1 : 100 000

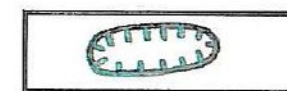
L E G E N D A :



GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO -KRAJOBRAZOWEGO
„UROCZYSKO JEZIOR OŚNIAŃSKICH”



GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
(PROJ.)



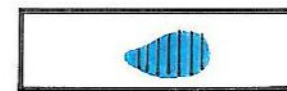
GRANICE REZERWATU „TORFOWISKA SUŁOWSKIE”



GRANICE UŁATWIONEGO ZANIECZYSZCZENIA
WÓD POWIERZCHNIOWYCH



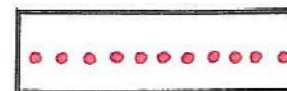
JEZIORA O FUNKCJI REKREACYJNEJ



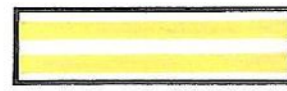
STAWY HODOWLANE



CIEKI PODSTAWOWE



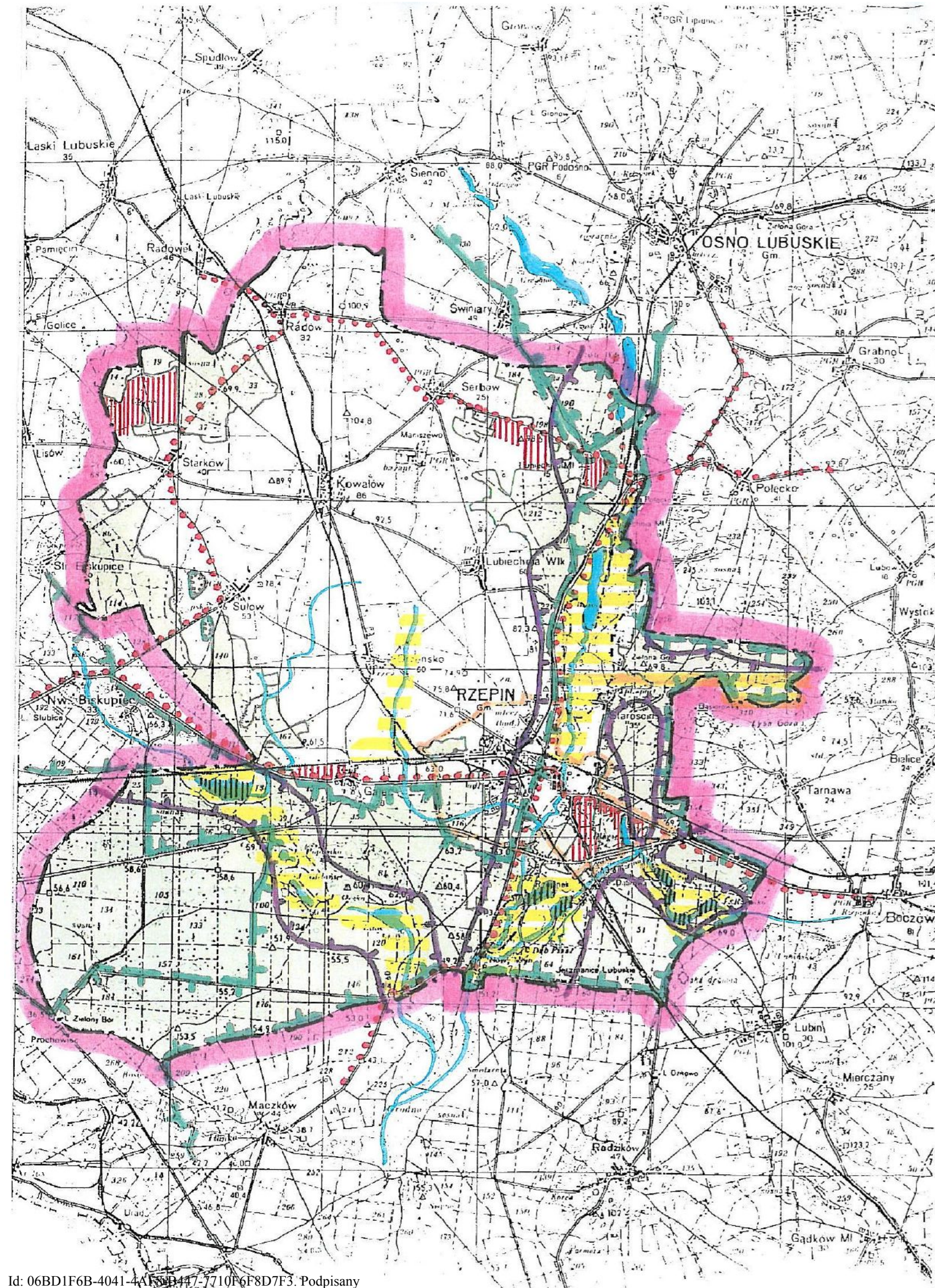
PLANOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE



KORYTARZE EKOLOGICZNE

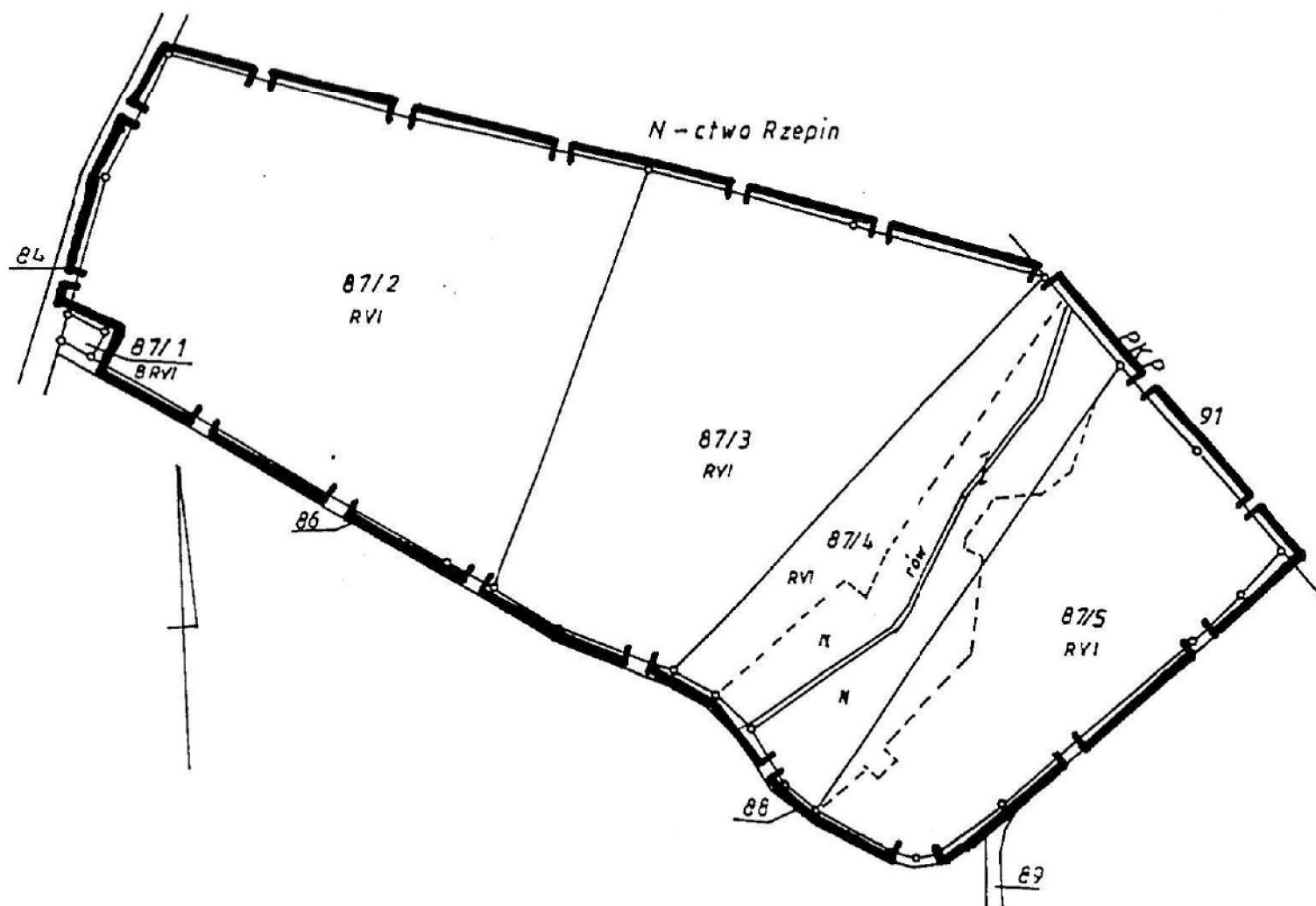


OBSZARY STRATEGICZNEGO ROZWOJU
USŁUG TURYST. - REKREACYJNYCH



Rys. nr 4.2.

GMINA RZEPIN
GAJEC – dz. nr 87/2,87/3,87/4,87/5
skala 1 : 5 000

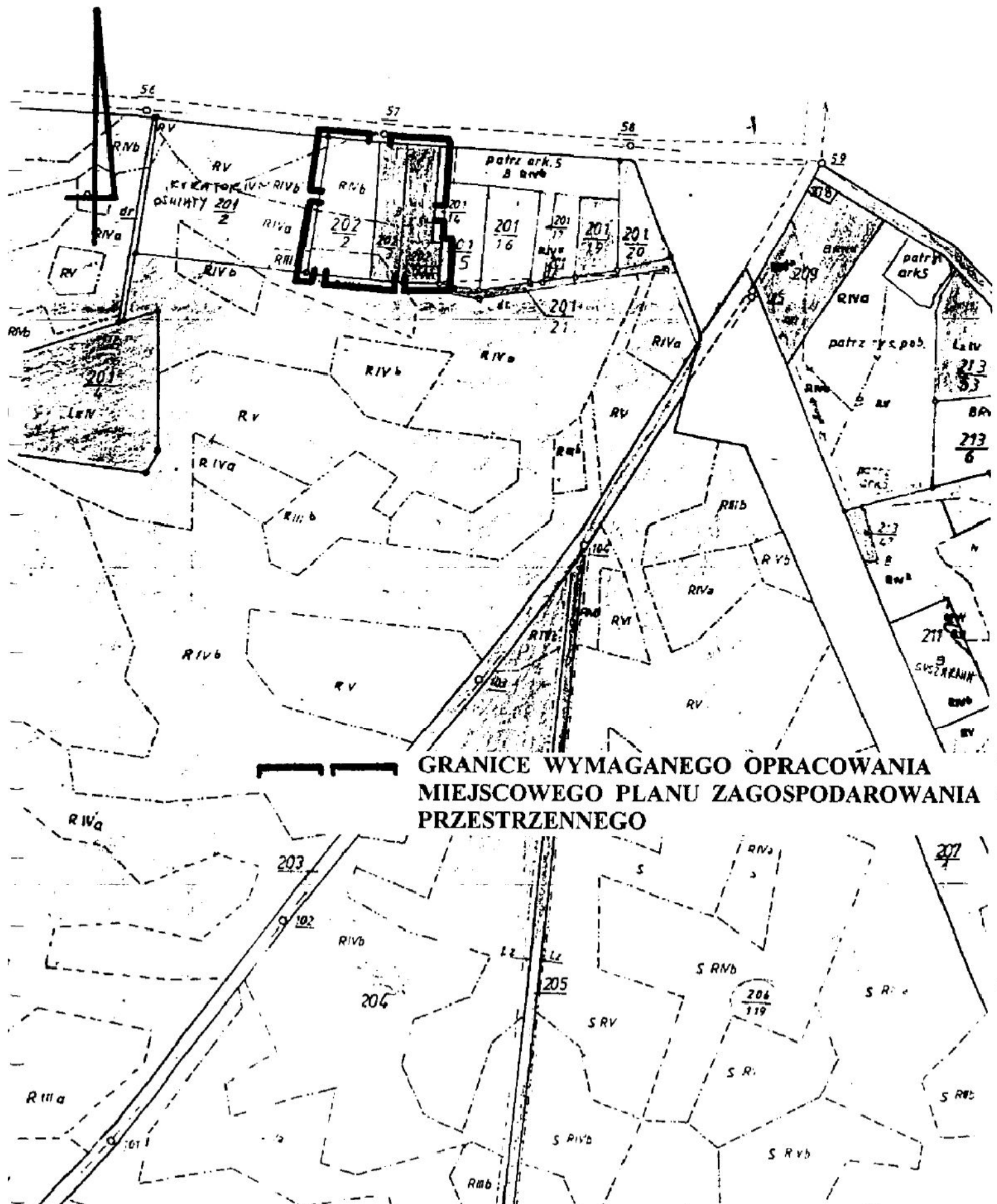


**GRANICE WYMAGANEGO OPRACOWANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



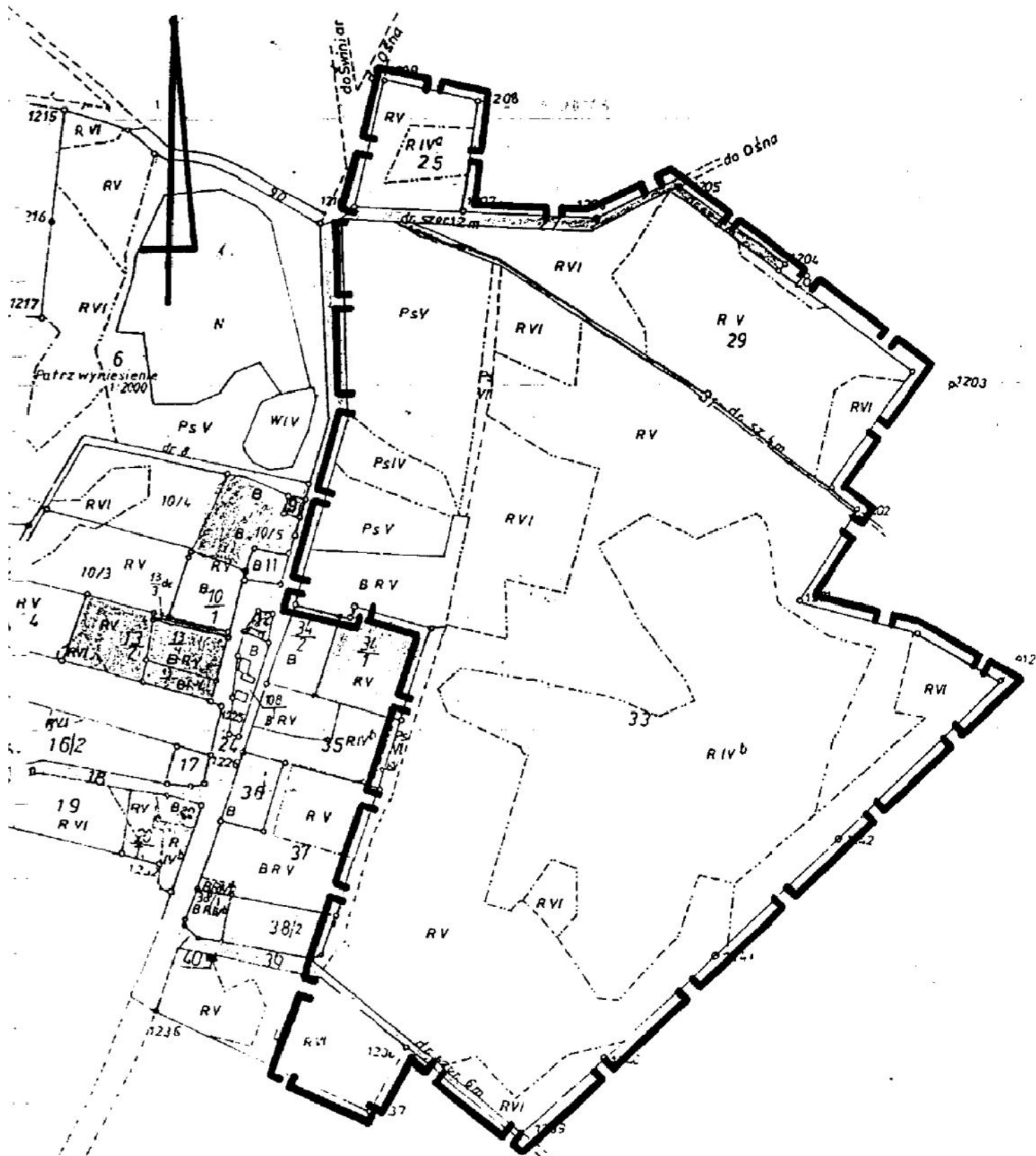
G M I N A R Z E P I N

KOWALÓW - dz. nr 202/1, 202/3, 202/4

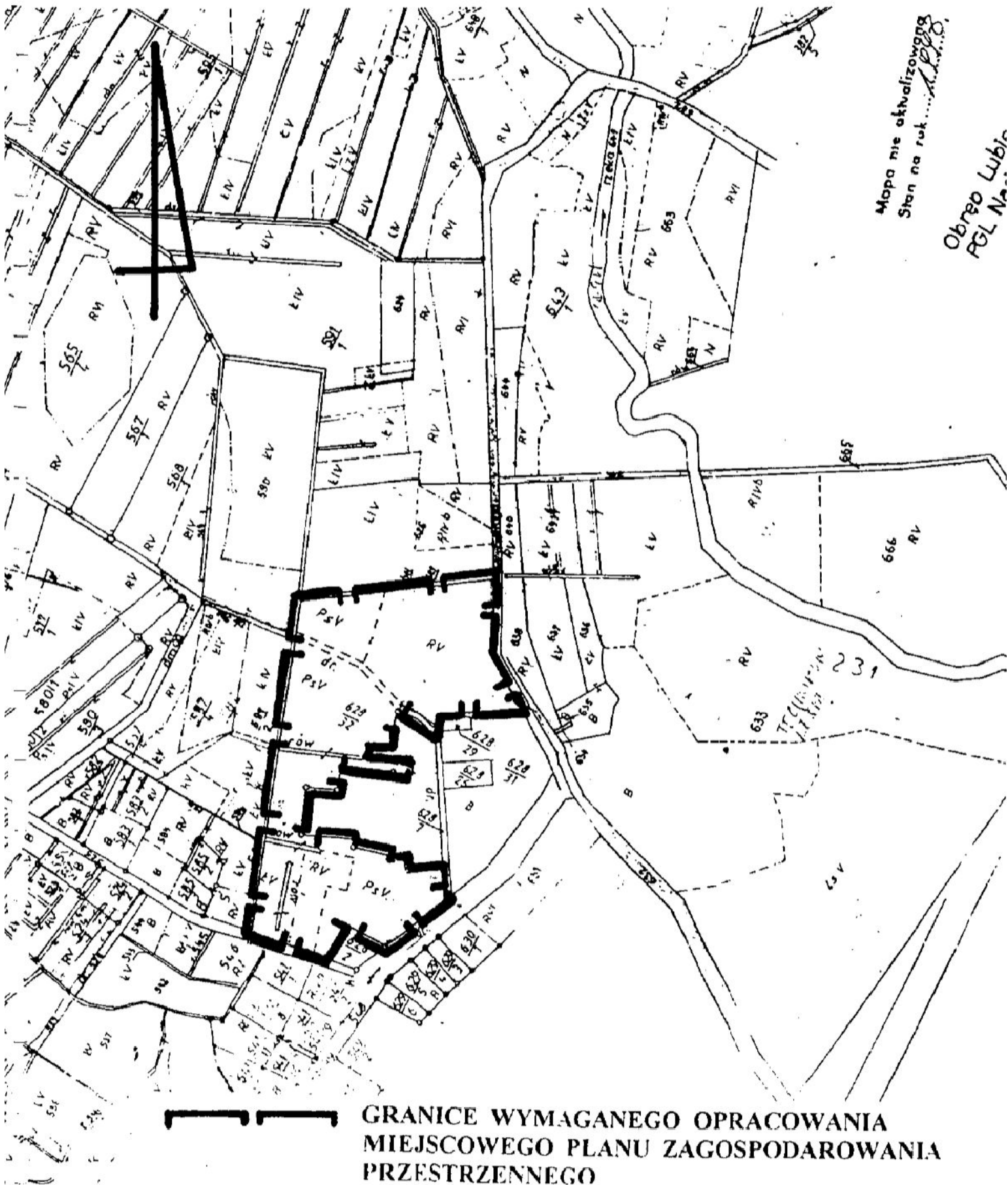
skala 1 : 5 000



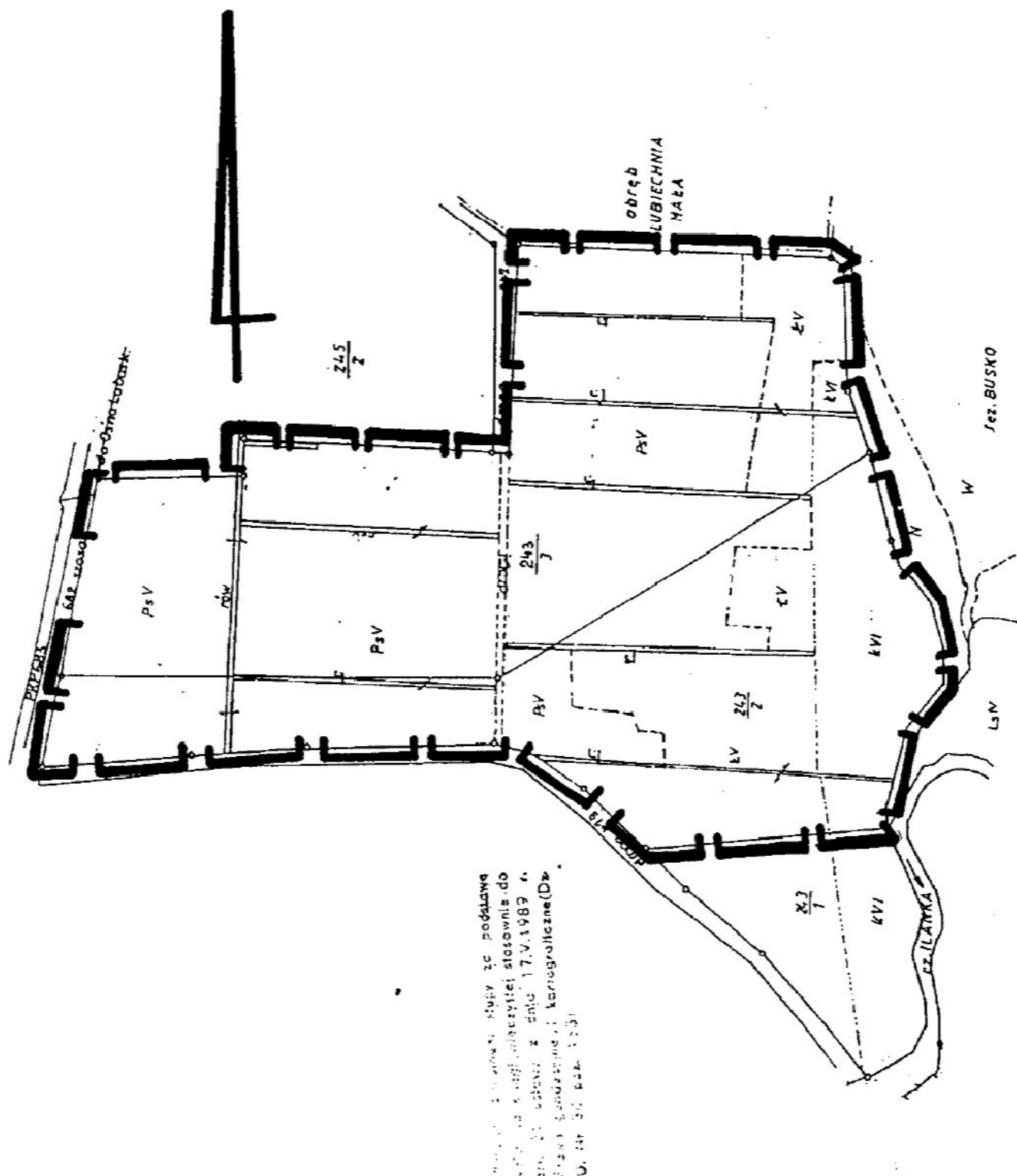
GMINA RZEPIN **LUBIECHNIA MAŁA - dz. nr 25, 29, 33/2** skala 1 : 5 000



**GRANICE WYMAGANEGO OPRACOWANIA
 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO**

skala 1 : 5 000

G M I N A R Z E P I N
LUBIECHNIA WIELKA – dz. nr 243/2 , 243/3
skala 1:5 000



**GRANICE WYMAGANEGO OPRACOWANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RZEPIN
UWARUNKOWANIA ARCHEOLOGICZNE

SKALA 1 : 50 000

LEGENDA:

- GRANICA GMINY
- 54-7 NUMER OBSZARU AZP
- STANOWISKA O NAJWIĘKSZEJ WARTOŚCI HISTORYCZNEJ
- STANOWISKA OSADNICZE O DUŻEJ WARTOŚCI HISTORYCZNEJ / OSADA , CMENTARZYSKO , GRODZISKO /
- ŚLAD OSADNICTWA
- STANOWISKO ZNANE Z LITERATURY / ZLOKALIZOWANE /
- 32 NUMER STANOWISKA AZP
- PROPONOWANA STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NR VII

- STANOWISKA O NAJWIĘKSZEJ WARTOŚCI HISTORYCZNEJ
- STANOWISKA OSADNICZE O DUŻEJ WARTOŚCI HISTORYCZNEJ / OSADA , CMENTARZYSKO , GRODZISKO /
- ŚLAD OSADNICTWA
- STANOWISKO ZNANE Z LITERATURY / ZLOKALIZOWANE /
- 19 NUMERY STANOWISK AZP
- PROPONOWANA STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

WYDANO DO CELÓW OPIKARSKICH
WYDANO DO CELÓW OPIKARSKICH

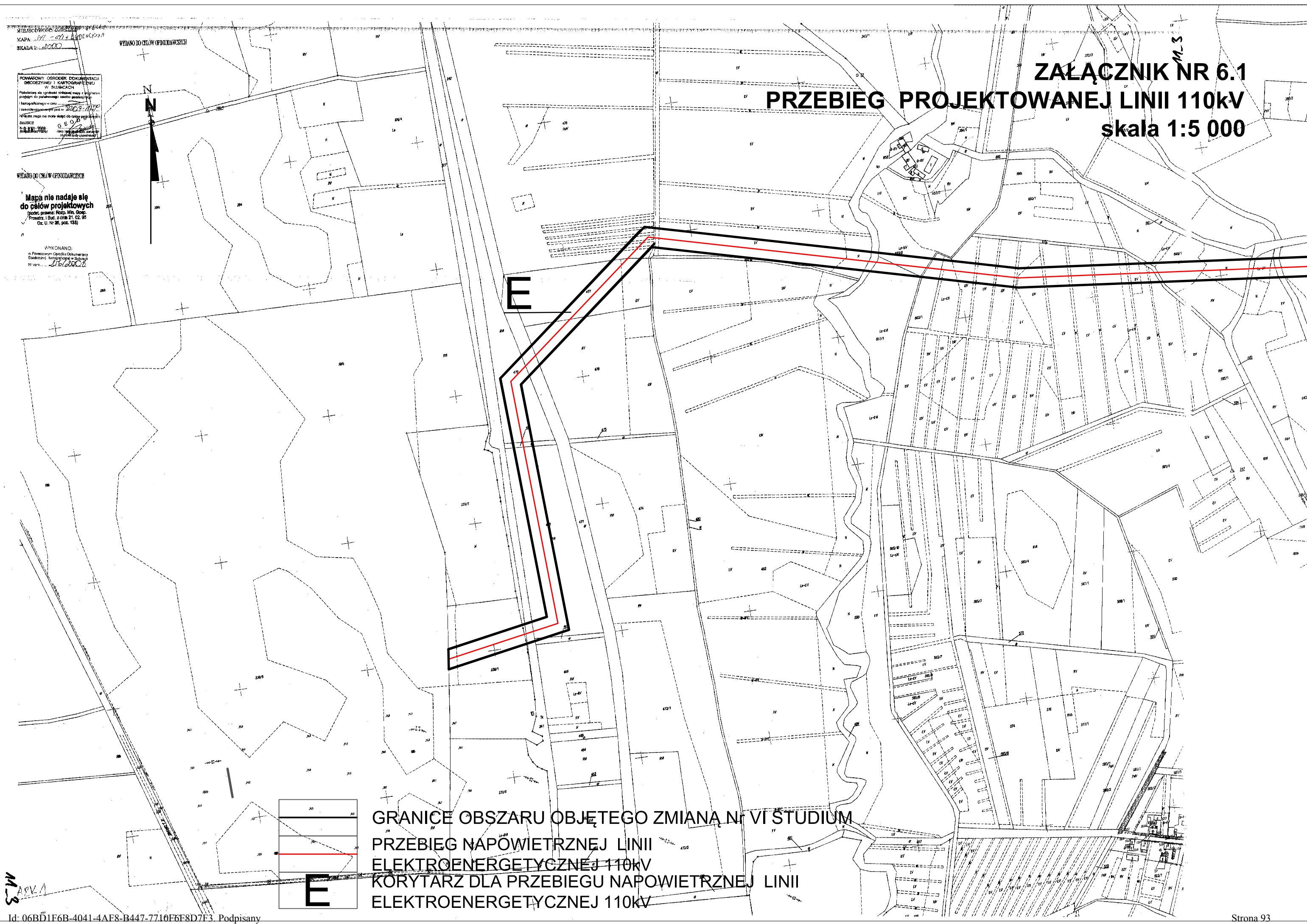
POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
W BŁYSZCACH
Pobudowa dla potrzeb inżynierskich mapy z uwzględnieniem
przebiegu do planowanego zasilania energetycznego
kartograficznego w celu
zastosowania w projekcie
Wskazanie mapy nie może służyć do celów projektowych
Załącznik nr 6.1
1:5 000
1:5 000
1:5 000

WYDANO DO CELÓW OPIKARSKICH

Mapa nie nadaje się
do celów projektowych
(podst. prawne: Rozp. Min. Gosp.
Przem. i Bud. z dnia 21.02.95
Dz. U. Nr 26, poz. 133)

WYKONANO:
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Błyszczach
Nr zad. 25/2508

ZAŁĄCZNIK NR 6.1
PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ LINII 110kV
skala 1:5 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ Nr VI STUDIUM
PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
KORYTARZ DLA PRZEBIEGU NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV

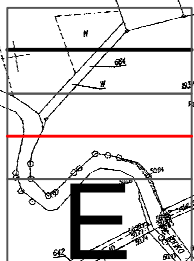
M.S.
A.P.V.A.

ZAŁĄCZNIK NR 6.2
PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ LINII 110kV
skala 1:5 000



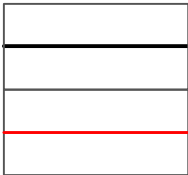
M-3

E



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ Nr VI STUDIUM
PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
KORYTARZ DLA PRZEBIEGU NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV

ZAŁĄCZNIK NR 6.3
PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ LINII 110kV
skala 1:5 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM
PRZEBIEG NAWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV



ZAŁĄCZNIK NR 6.4

OBREŚ GAJEC

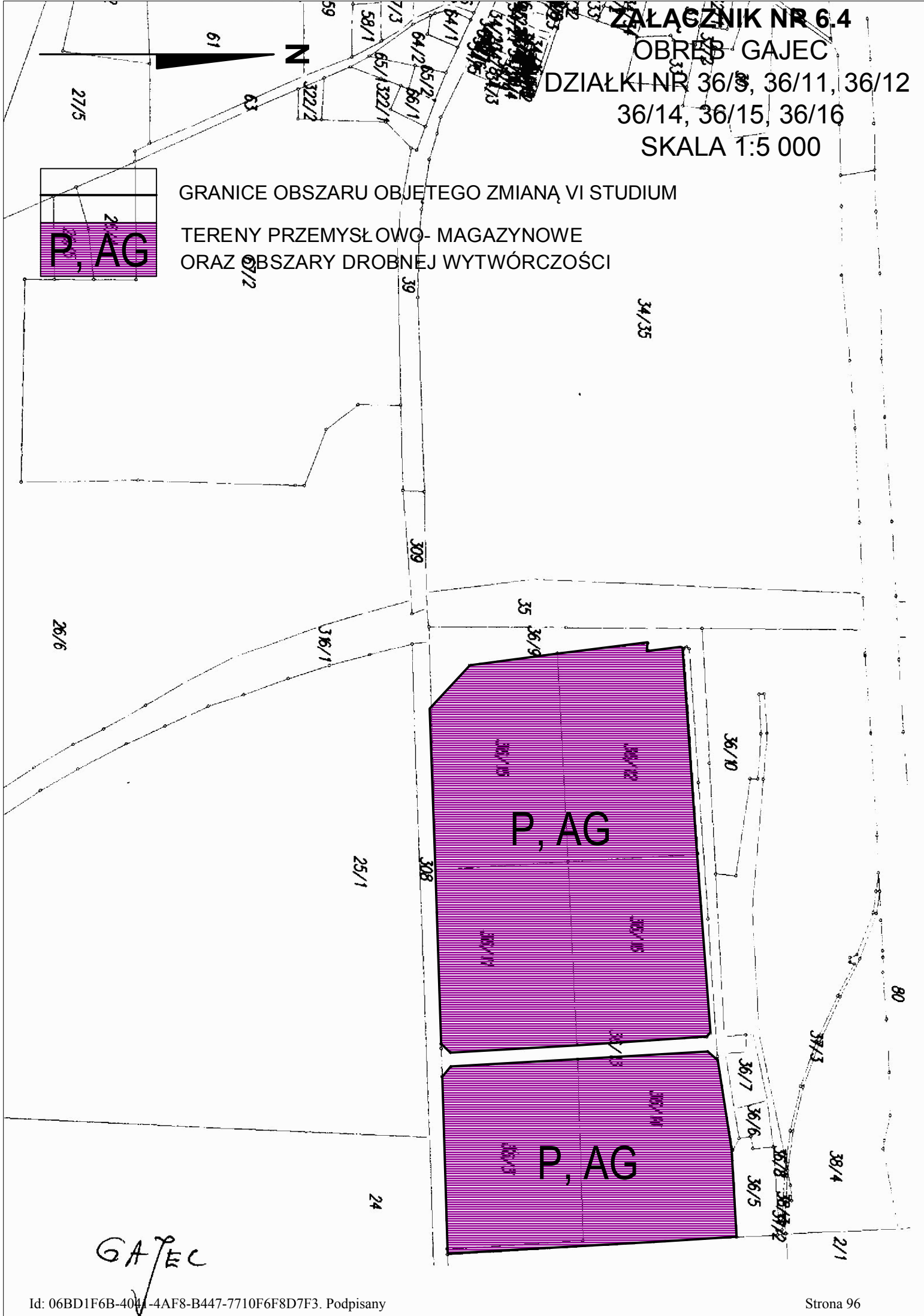
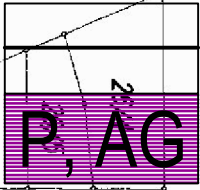
DZIAŁKI NR 36/9, 36/11, 36/12

36/14, 36/15, 36/16

SKALA 1:5 000

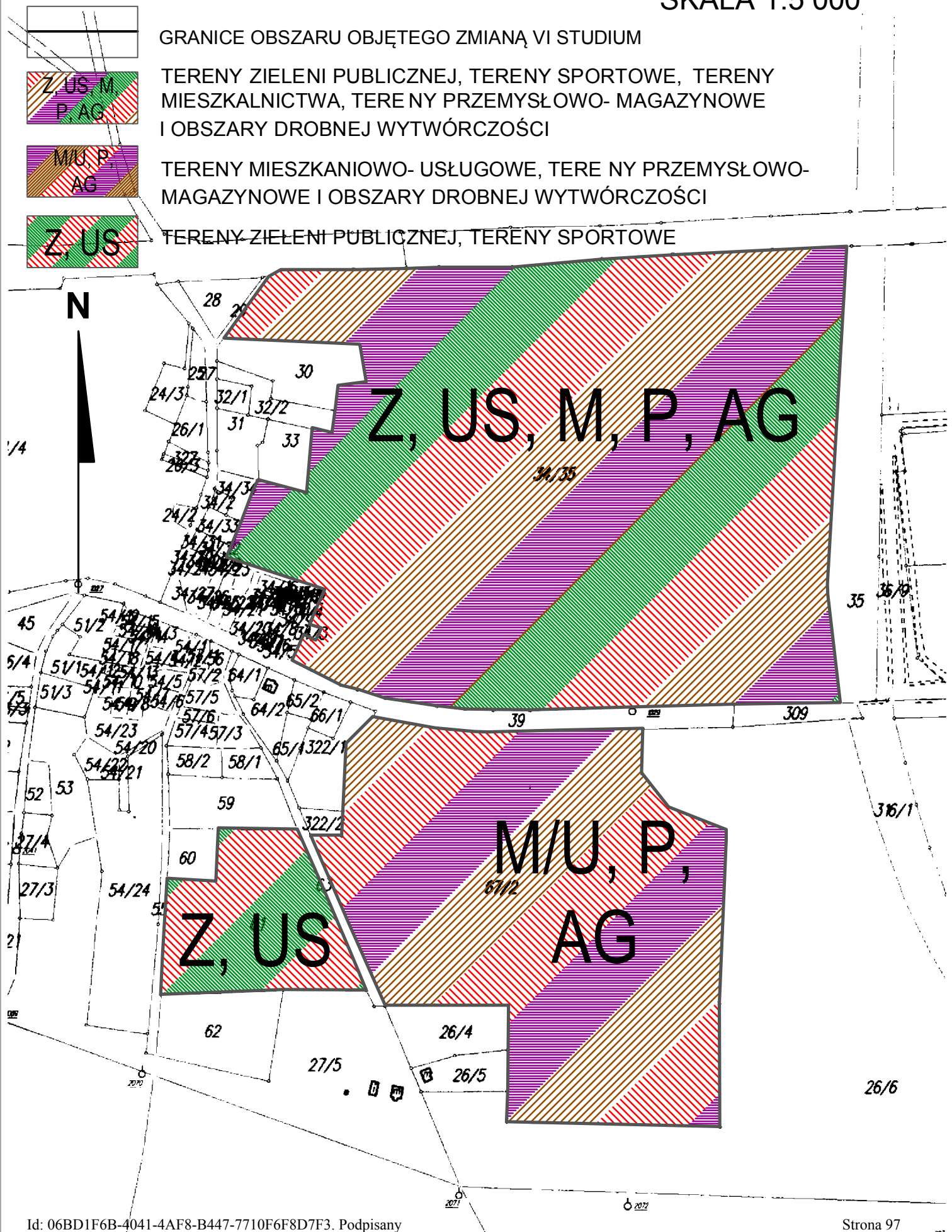
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM

TERENY PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE
ORAZ OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI



GAJEC

ZAŁĄCZNIK NR 6.5
OBRĘB GAJEC,
DZIAŁKI NR 34/35, 67/2, 61
SKALA 1:5 000

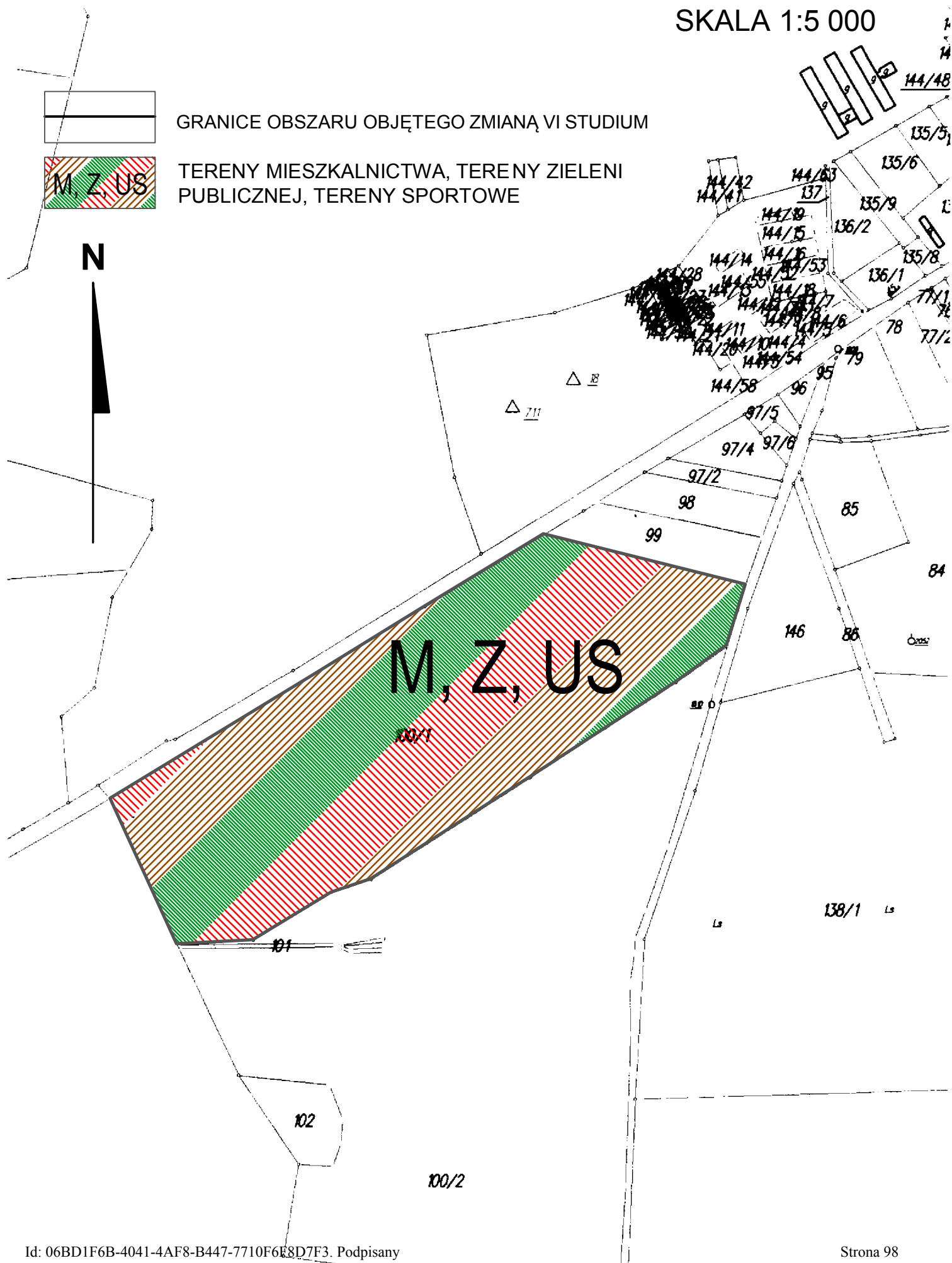


ZAŁĄCZNIK NR 6.6

OBRĘB SUŁÓW

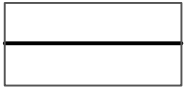
DZIAŁKA NR 100/1

SKALA 1:5 000



ZAŁĄCZNIK NR 6.7
OBRĘB RZEPIN
DZIAŁKI NR 444, 446,
474/6, 449, 473
SKALA 1:5 000

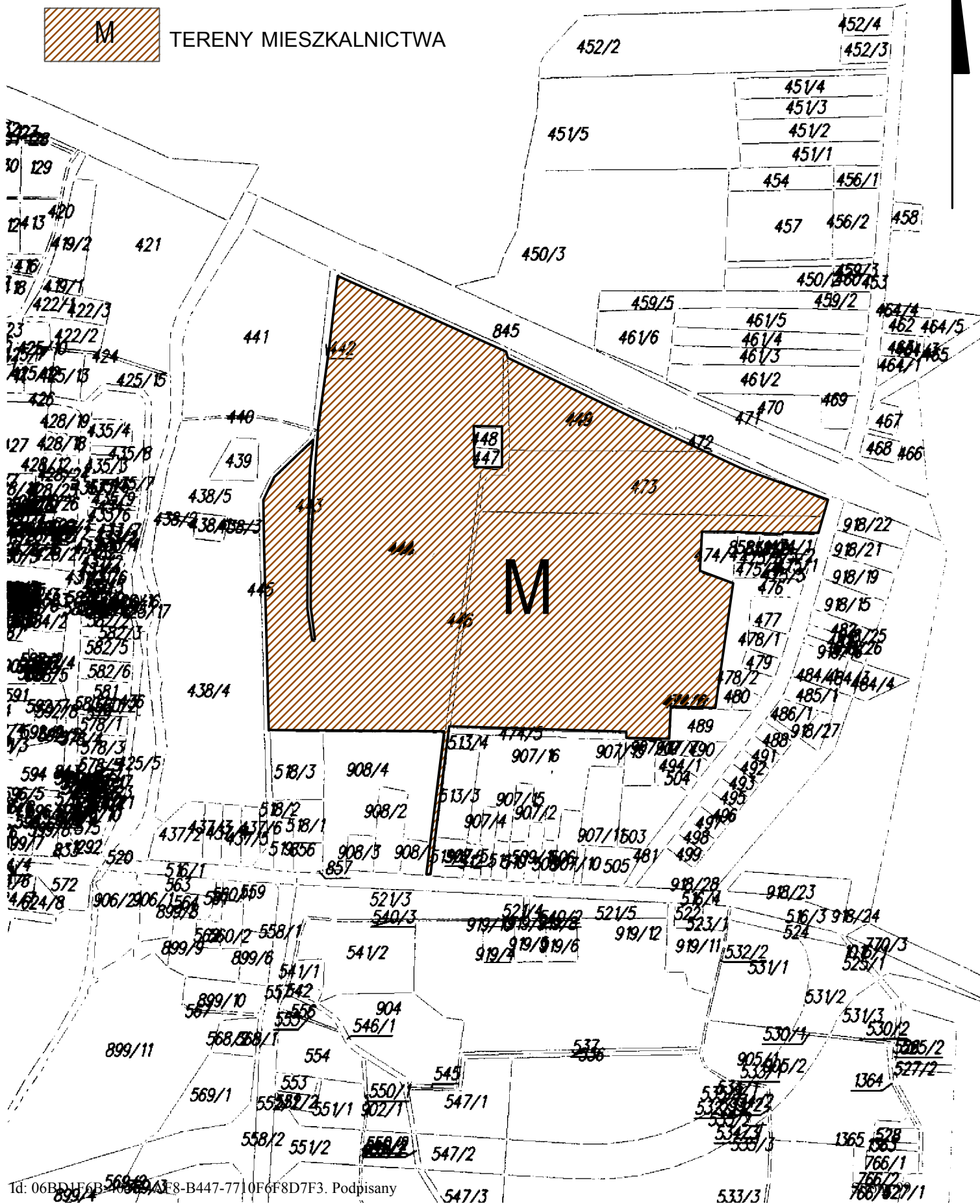
N



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM



TERENY MIESZKALNICTWA



ZAŁĄCZNIK NR 6.8
OBRĘB LUBIECHNIA WIELKA
DZIAŁKI NR 239/6, 235, 237
SKALA 1:10 000

87/2

N

208

204

208

300

211

218

219

220/2

220/3

225/1

235/99

233/1

234

239/5

240

239/6

239/1

239/3

468/1

474

469

475

470

476

477

480

481

667/1

668/5

670

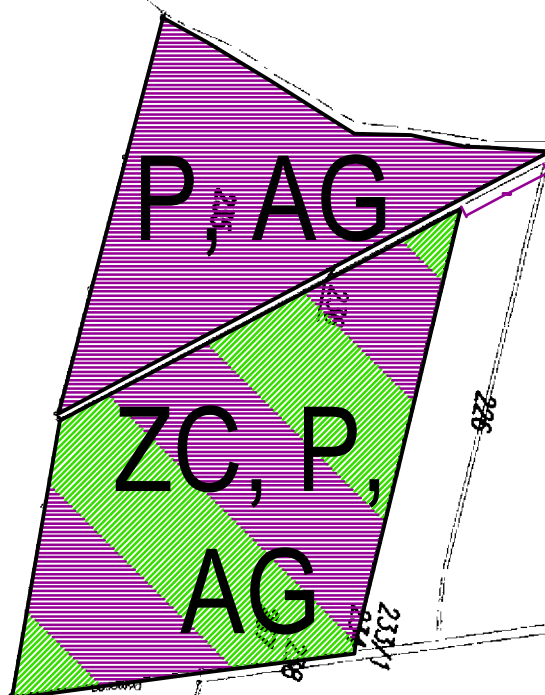
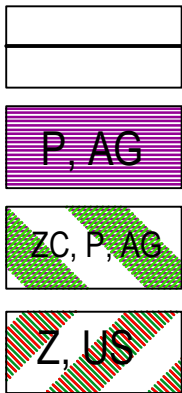
6

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM

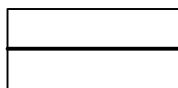
TERENY PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWE
I OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI

TEREN CMENTARZA ORAZ TERENY PRZEMYSŁOWO-
MAGAZYNOWE I OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI

TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ, TERENY SPORTOWE



ZAŁĄCZNIK NR 6.9
OBRĘB RZEPIN
DZIAŁKI NR 2/1, 2/2, 2/3
SKALA 1:5 000



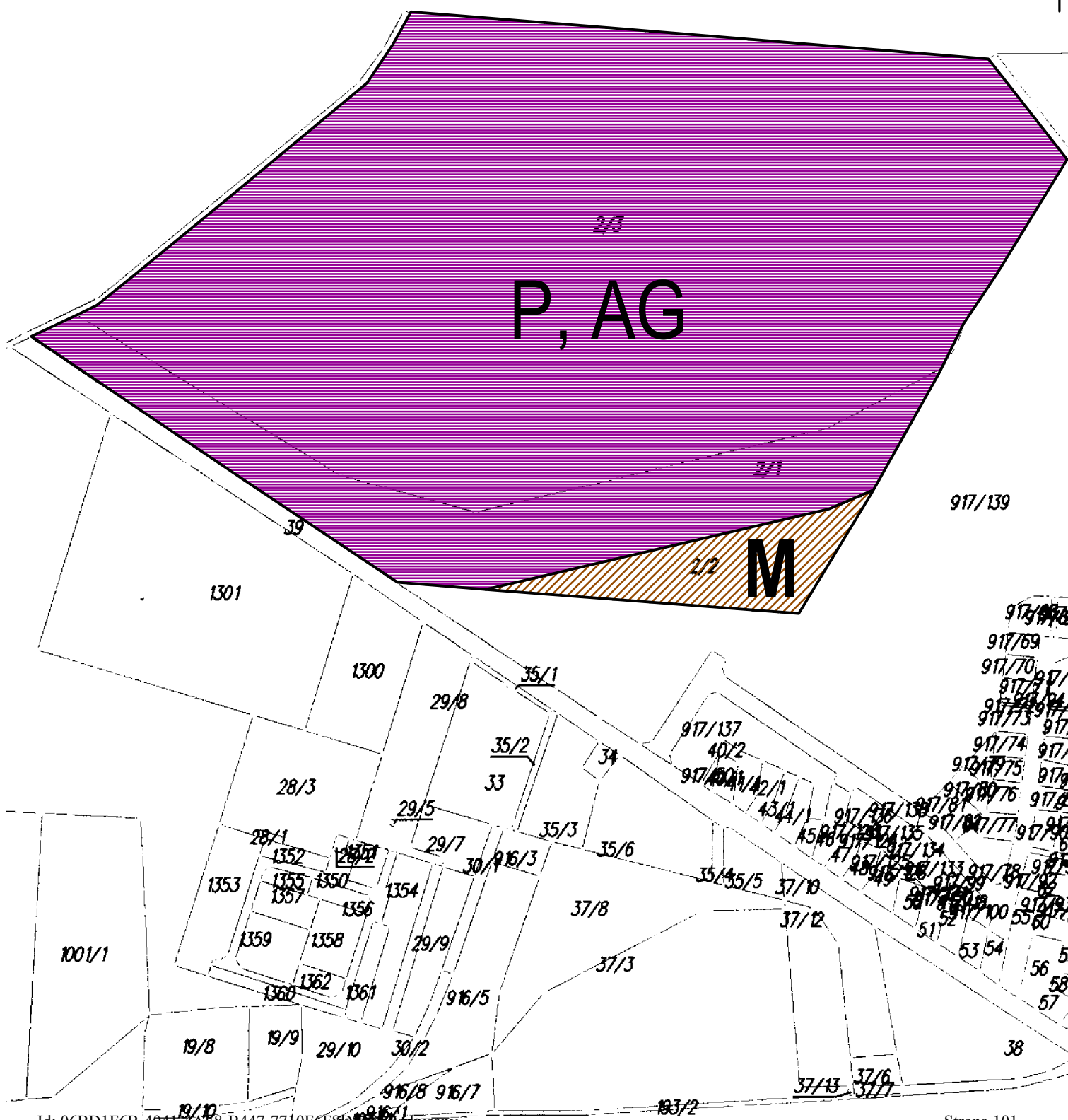
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM



TERENY PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE
I OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI

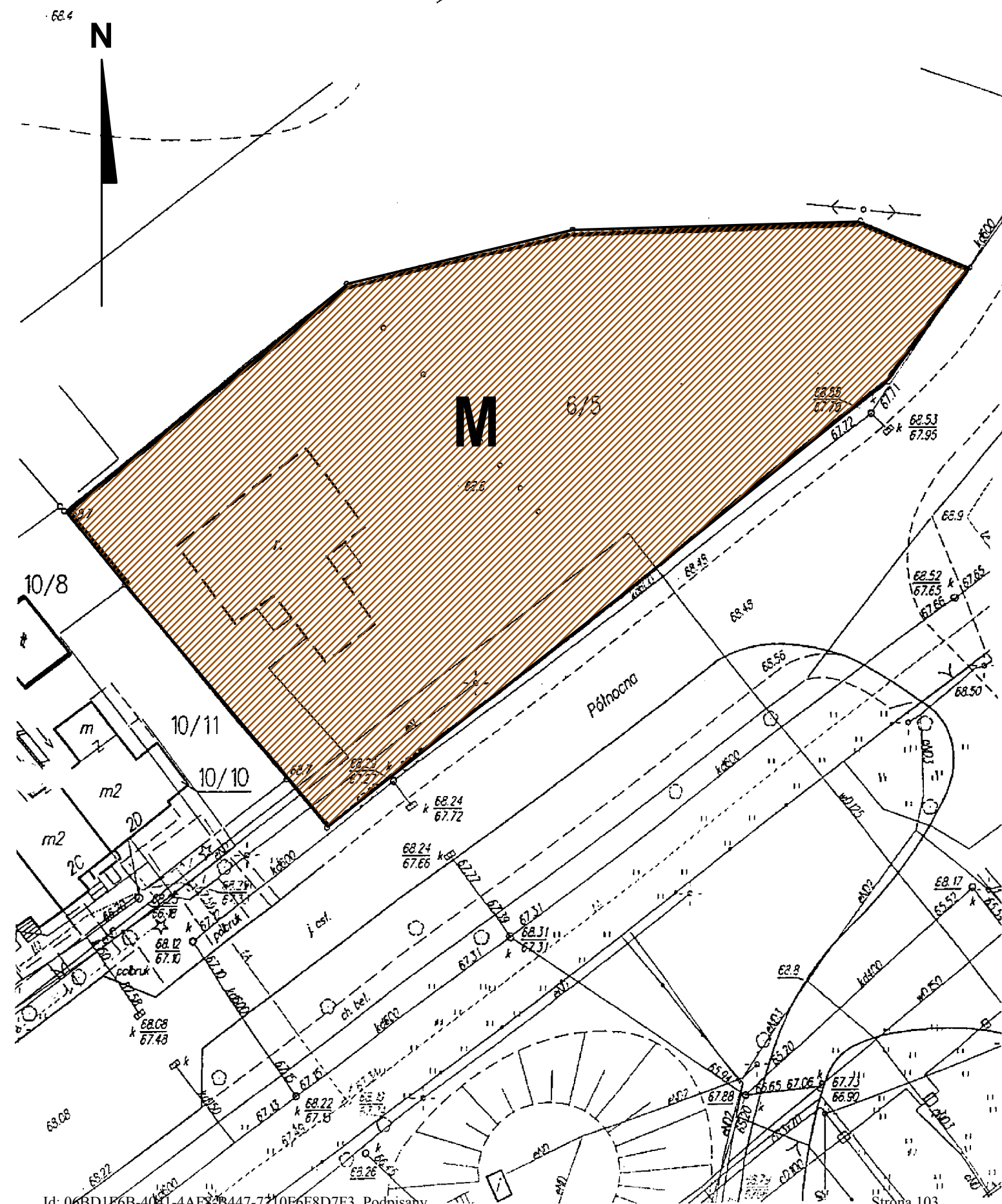


TERENY MIESZKALNICTWA

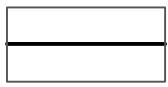


A diagram of a rectangular block. A horizontal line divides the block into two equal halves. The top half is white, and the bottom half is shaded with diagonal lines and labeled 'M'.

TERENY MIESZKALNICTWA



ZAŁĄCZNIK NR 6.12
OBRĘB RZEPIN
DZIAŁKA NR 6/7
SKALA 1:1 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM

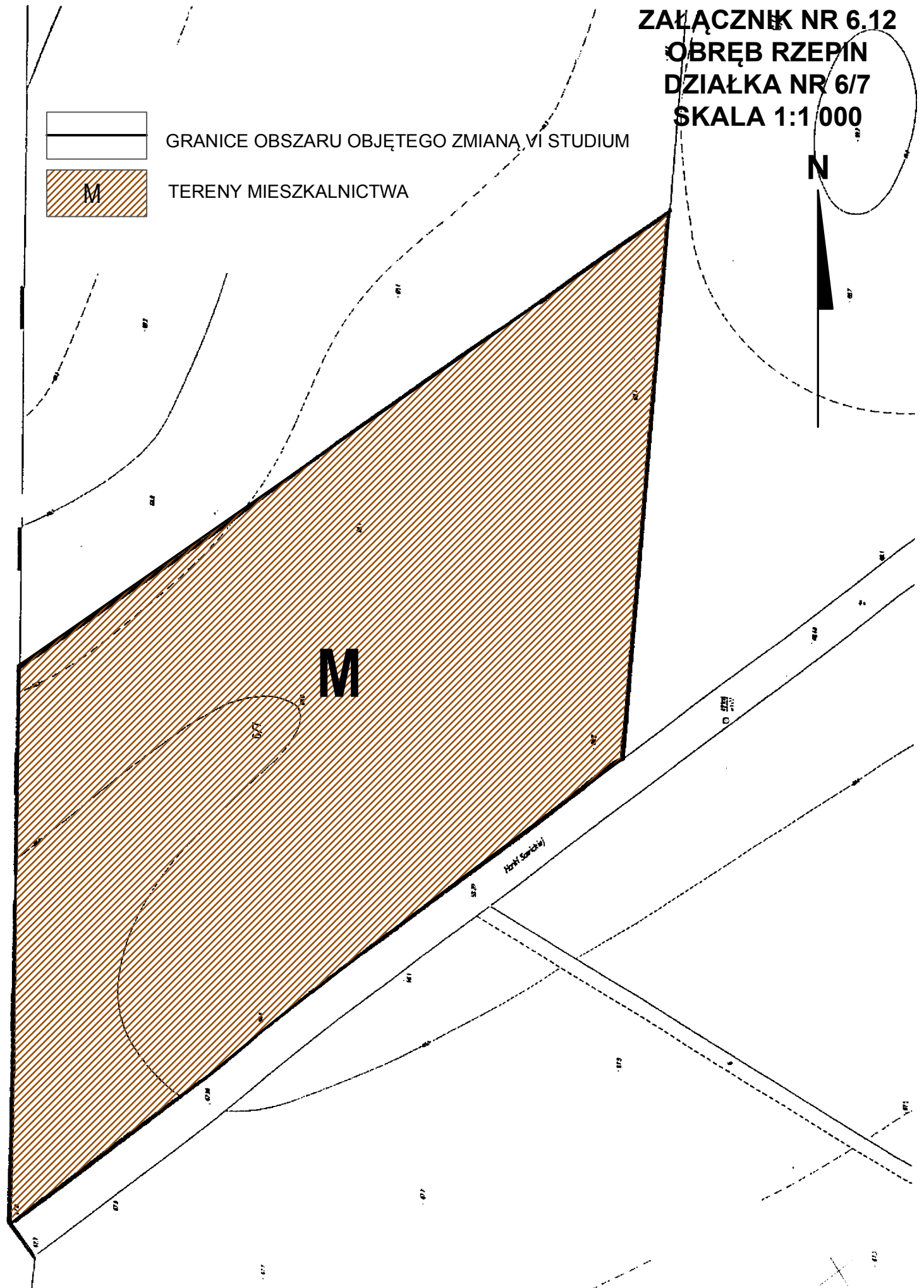


TERENY MIESZKALNICTWA

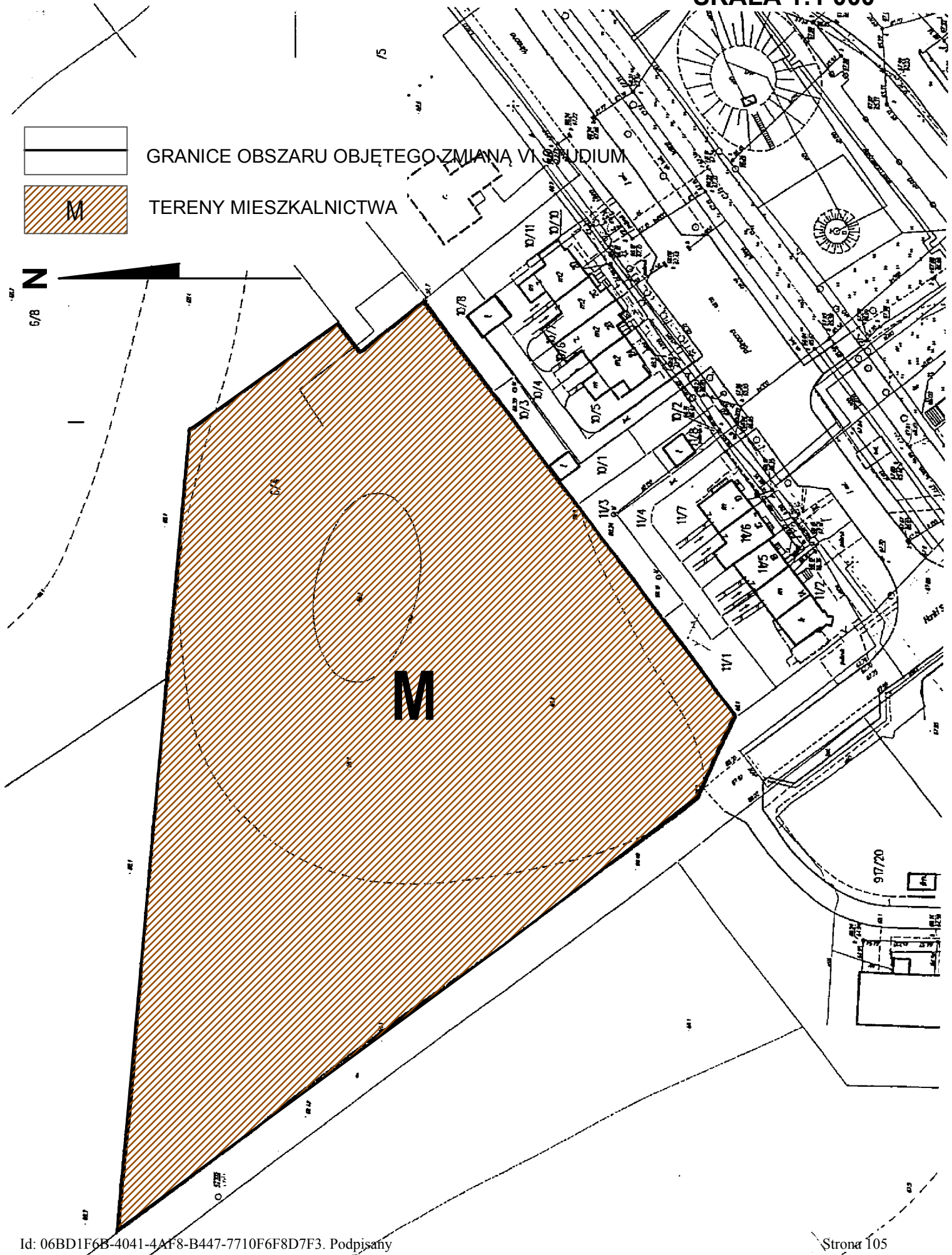
N

M

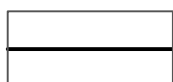
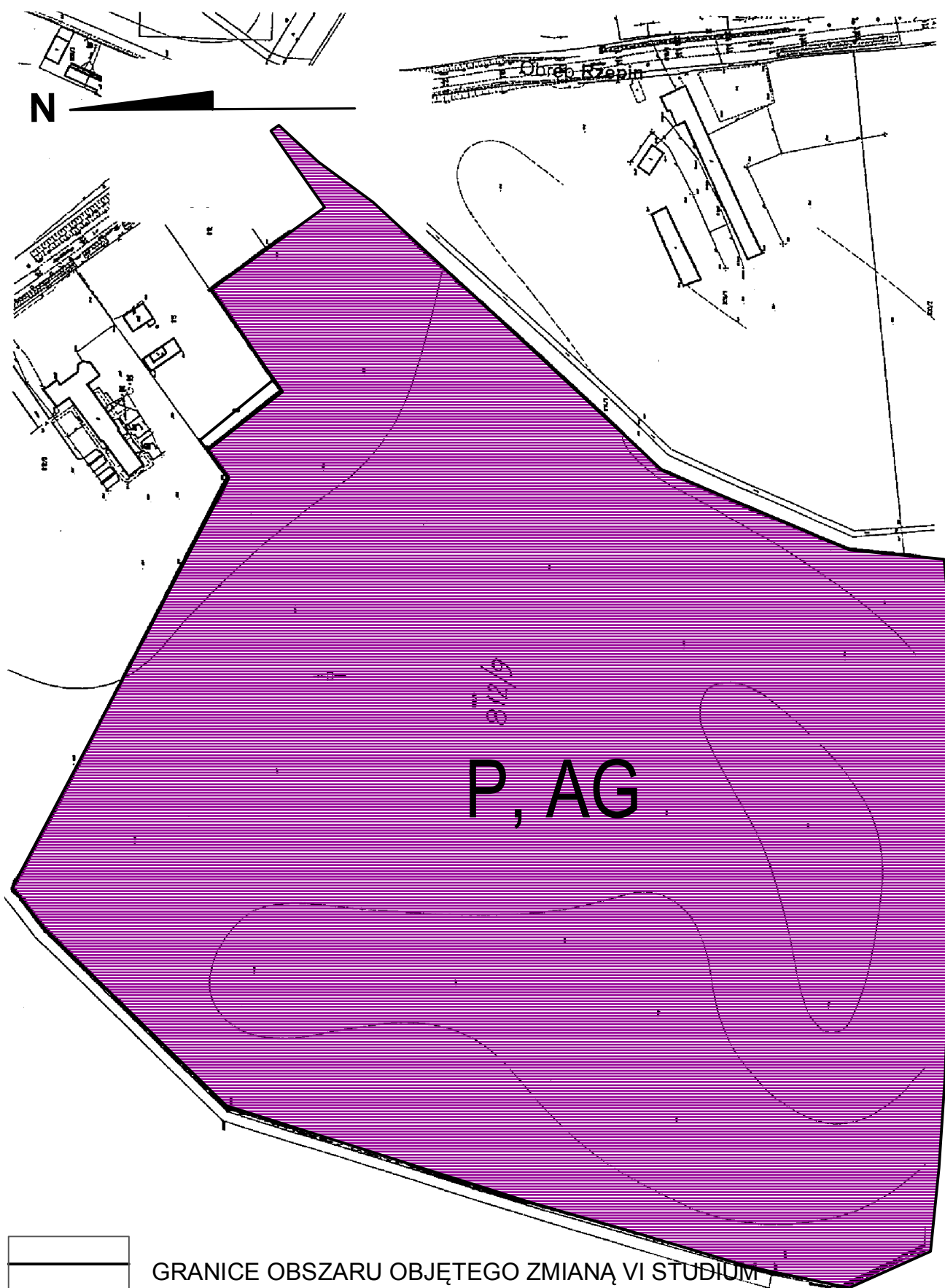
Przebieg Ścieżki



ZAŁĄCZNIK NR 6.13
OBRĘB RZEPIN
DZIAŁKA NR 6/4
SKALA 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 6.14
OBRĘB RZEPIN
DZIAŁKA NR 812/9
SKALA 1:2 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM



TERENY PRZEMYSŁOWO- MAGAZYNOWE
 ORAZ OBSZARY DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI

N

Z, US

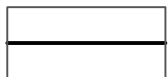
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ VI STUDIUM



TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ, TERENY SPORTOWE

ZAŁĄCZNIK NR 6.16
OBRĘB SUŁÓW
DZ. 144/58
SKALA 1:2 000

N



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ VI STUDIUM

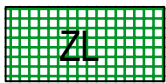


TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ,
TERENY SPORTOWE

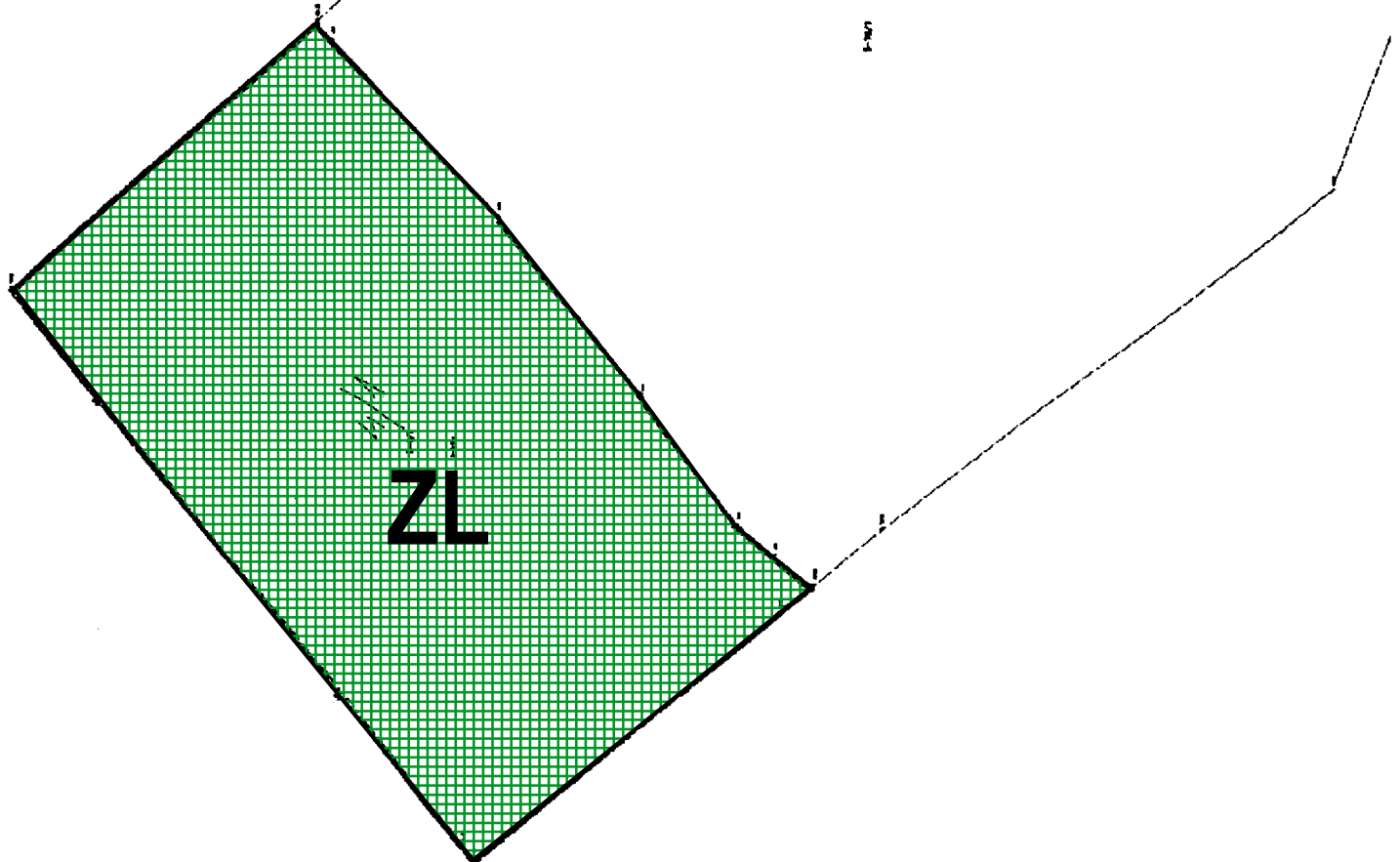
Z, US

ZAŁĄCZNIK NR 6.17
OBRĘB SUŁÓW
DZ. 4/1
SKALA 1:2 000

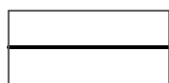
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ VI STUDIUM



TEREN POD ZALESIENIE



ZAŁĄCZNIK NR 6.18
OBRĘB SERBÓW
DZ. 61/4
SKALA 1:2 000

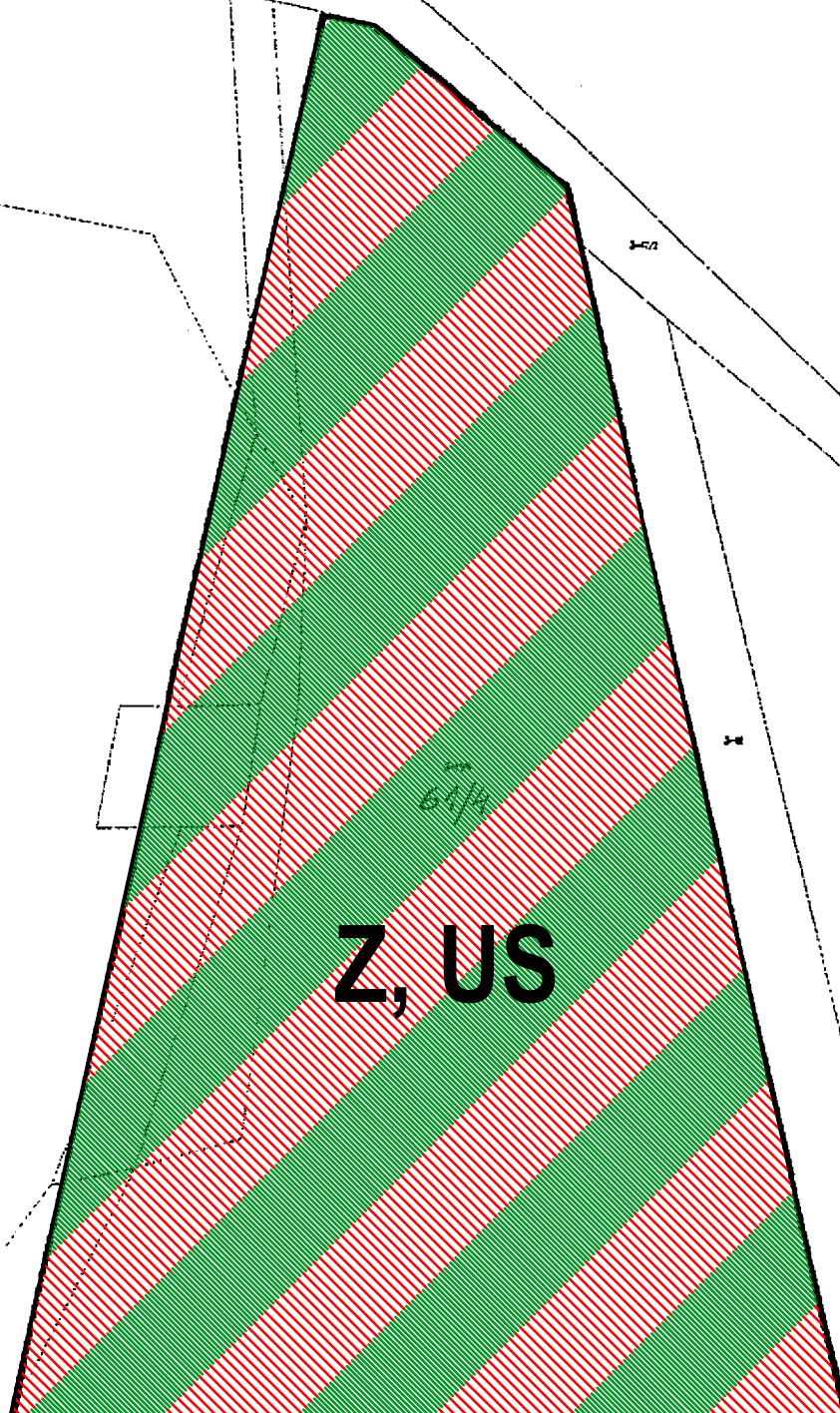


GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ VI STUDIUM



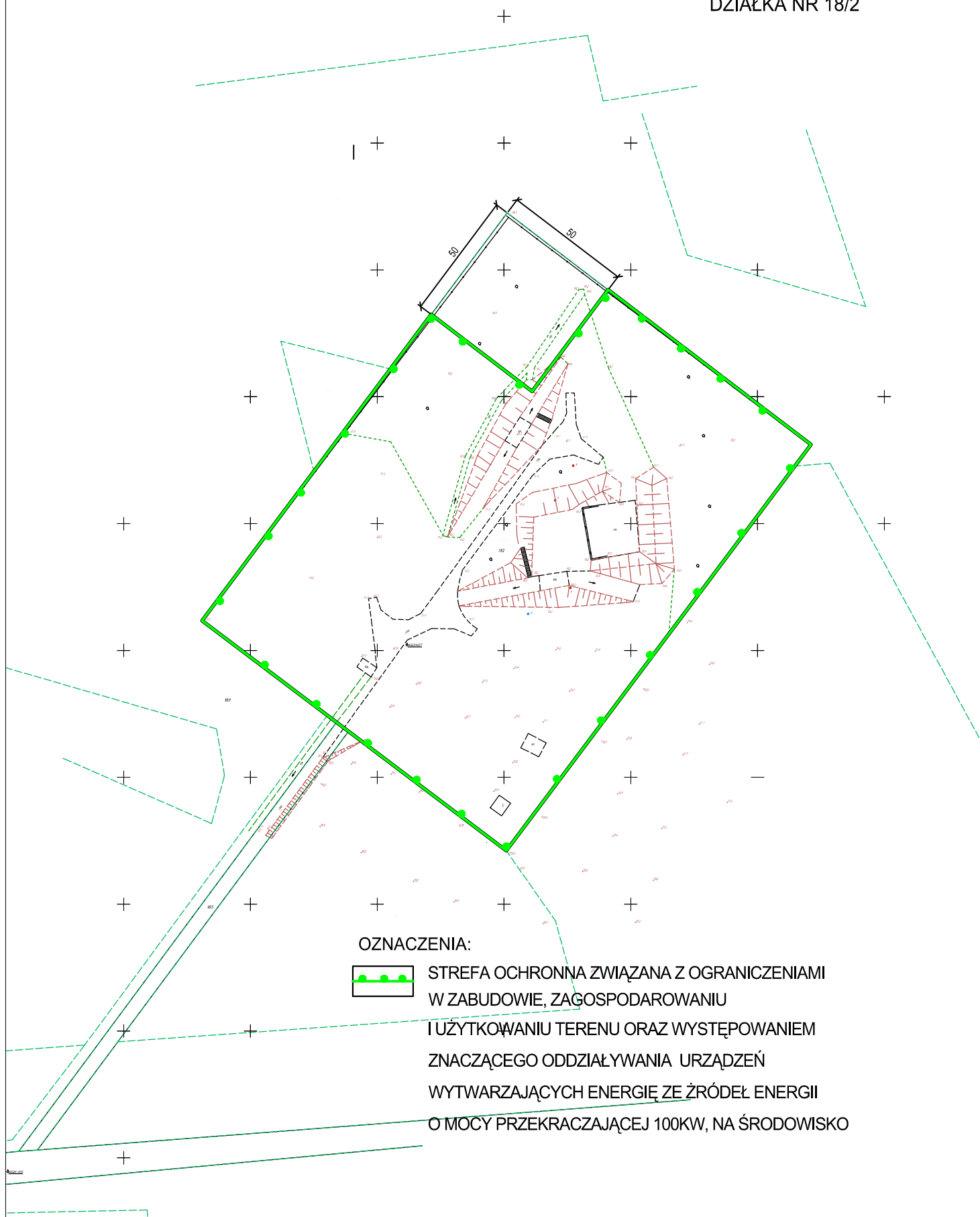
TEREN ZIELENI PUBLICZNEJ,
TERENY SPORTOWE

N



Z, US

ZAŁĄCZNIK NR 7.
OBRĘB DRZEŃSKO
DZIAŁKA NR 18/2



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/167/2016
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 7 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami), Rada Miejska w Rzepinie, rozstrzyga co następuje:

Na podstawie art. 11 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami), Burmistrz Rzepina, poinformował społeczność o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją projektu studium ze zmianami, w dniach od 15 czerwca do 6 lipca 2016 r. Dyskusja publiczna została wyznaczona na dzień 21 czerwca 2016 r., nikt z mieszkańców nie wziął w niej udziału. Uwagi przyjmowano do dnia 27 lipca 2016 r. W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia 27 lipca 2016 r nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym odstępuje się od podjęcia merytorycznego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Utracki

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały nr VII/51/2015 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz uchwały nr X/82/2015 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin.

Celem sporządzenia zmiany studium było zaktualizowanie przedmiotowego dokumentu, w tym, zgodnie ze złożonym wnioskiem mieszkańca jeszcze przed rozpoczęciem procedury zmiany studium, dostosowanie do potrzeb inwestycyjnych właściciela terenów, na których planowana jest realizacja obiektów instalacji fotowoltaicznej oraz do potrzeb gminy. Zmiana studium jest korzystna dla gminy z punktu widzenia ewentualnych korzyści, wynikających ze stworzenia możliwości do rozwoju inwestycji.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze 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. z 2016 r., poz. 353), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzenia zmiany studium. Po ukazaniu się w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do uzgadniania i opiniowania studium, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych, o wnioski. Równolegle wystąpiono o uzgodnienie zakresu prognozy do projektu zmiany studium, do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Następnie podjęto drugą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin – uchwała nr X/82/2015 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 30 września 2015 r. Po ukazaniu się w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do uzgadniania i opiniowania studium, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych, o wnioski. Równolegle wystąpiono o uzgodnienie zakresu prognozy do projektu zmiany studium, do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Na etapie przyjmowania wniosków do zmiany studium nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek.

Projekt zmiany studium został zaopiniowany przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe do uzgadniania studium. Po tym etapie, do projektu zmiany studium zostały wprowadzone zmiany wynikające z uzyskanych opinii lub uzgodnień.

Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca do 6 lipca 2016 r. Dyskusja publiczna została wyznaczona na dzień 21 czerwca 2016 r., jednak nikt z mieszkańców nie wziął w niej udziału. Uwagi przyjmowano do dnia 27 lipca 2016 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.

Wobec wyczerpania procedury, przewidzianej ww. przepisami prawa, przedłożono Radzie Miejskiej w Rzepinie, do uchwalenia, projekt uchwały uchwalającej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin ze zmianami.

Ze względu na poszerzenie możliwości inwestycyjnych dla gminy i jej mieszkańców oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Inspektor ds. Budownictwa i Gospodarki
Przestrzennej

Elżbieta Wiśniewska