

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miejska w Rzepinie, uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/167/2016 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 7 września 2016 r.
- § 2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice zatwierdzenia i określone są na rysunku planu.
- § 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, będący integralną częścią graficzną uchwały, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.
- § 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynki, wiaty;
 - 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego

określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², związanych z żywnością, zakwaterowania, finansowych, ubezpieczeniowych, związanych z obsługą rynku nieruchomości, naukowych, technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, pomocy społecznej, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, naprawy i konserwacji, działalności członkowskich, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych, opieki nad zwierzętami domowymi, ogrodnich, stacji napraw i obsługi pojazdów, myjni samochodowych;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe;
- 6) korytarz techniczny elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV;
- 7) teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 9) granice nieczynnego, dawnego cmentarza przykościelnego ewangelickiego;
- 10) teren zabytkowego układu ruralistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony symbolem: **RM**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony symbolem: **RM/RU**;
- 6) teren obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony symbolem: **RU**;

- 7) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem: **UK**;
 - 8) teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **U/ZP**;
 - 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
 - 10) tereny wód z zielenią urządzoną, oznaczone symbolami: **1W/ZP, 2W/ZP, 3W/ZP**;
 - 11) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem: **KDG**;
 - 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**;
 - 13) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem: **E**.
2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, ponadto:
 - a) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - dociepleń istniejących budynków, przy czym docieplenia w pasie drogowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - gzymsów, okapów dachów, podokienników, przy czym elementy te w pasie drogowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - balkonów, wykuszy, ryzalitów, tarasów, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami, które można wysunąć przed linię zabudowy na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym zakazuje się realizacji wysunięć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany;
 - obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych,
 - obiektów małej architektury,
 - b) z zachowaniem § 28 pkt 3, dla budynków istniejących i ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, z dopuszczeniem zwiększenia o 10% parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM, RM/RU – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) U/ZP, ZP, W/ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) nakaz stosowania w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) usługi na obszarze planu realizować zgodnie z § 4 pkt 7.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu: nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zielenców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

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

- 1) nakaz ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów zabytkowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin, pokazanych na rysunku planu:
 - a) dawnego kościoła ewangelickiego, obecnie kościoła filialnego p.w. M.B. Królowej Polski, działka nr ewid. 4,
 - b) nieczynnego, dawnego cmentarza przykościelnego ewangelickiego, działka nr ewid. 4,
 - c) dawnej szkoły, obecnie budynku mieszkalnego, Serbów 9, działka nr ewid. 8,
 - d) parku dworskiego, działki nr ewid. 1/68, 1/94,
 - e) zabytkowego układu ruralistycznego;
- 2) nakaz ochrony konserwatorskiej terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 3, obszar AZP 51-07/46 – ślad osadnictwa epoki kamienia, z okresu późnego średniowiecza i nowożytności oraz stanowiska archeologicznego nr 4, obszar AZP 51-07/47 – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, pokazanego na rysunku planu;
- 3) w przypadku robót ziemnych w obrębie w/w stanowisk archeologicznych, zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej: teren usług sakralnych **UK**, teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej **U/ZP**, teren zieleni urządzonej **ZP**, teren drogi publicznej klasy głównej **KDG**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, przy czym nakazuje się:
 - a) zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) miejsc postojowych,

- c) obiektów i urządzeń małej architektury,
- d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1MN w odległości od 1,7 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN, 3MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 4MN, 8MN w odległości 0,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 5MN, 7MN, 9MN w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) dla terenu 6MN w odległości od 0,0 m do 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - f) dla terenu 10MN w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, papą,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,

- d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 0,0 m i 4,5 m od linii rozgraniczających terenu,
- 4) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 18°,
 - pokrycie: płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 3,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowo-mieszkalnych,
 - d) budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1MN/U w odległości od 1,0 m do 2,0 m od linii rozgraniczających terenu,

- b) dla terenu 2MN/U w odległości 0,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowo-mieszkalnego, budynku usługowego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, papą,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum:
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, wbudowane lub dobudowane.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako towarzyszące budynkom lub obiektom służącym gospodarce rolnej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie

- II kondygnacje,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- c) dach:
- dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż: 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) dach:
- płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) dla budynku służącego gospodarce rolnej ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż: 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) dach:
- płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 7) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami służącymi gospodarce rolnej ustala się: wysokość nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,50,
- b) minimalna: 0,01;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM/RU:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
- b) miejsc postojowych,

- c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako towarzyszące budynkom lub obiektom służącym gospodarce rolnej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, papą,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż: 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 7) dla budynku służącego gospodarce rolnej ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż: 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 8) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami służących gospodarce rolnej ustala się: wysokość nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 9) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU:

- 1) ustala się lokalizację budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, przy czym dla obiektów nie będących budynkami nie więcej niż 20,0 m;
- 5) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, folie, membrany,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 500 m² produkcyjnej powierzchni użytkowej,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 18. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu usług sakralnych UK:

- 1) ustala się lokalizację budynków i innych obiektów kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, wyznaczona w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, z dopuszczeniem wysokości dla wieży do 30,0 m;
- 5) dach:
 - a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 70°,
 - c) pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytkowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - d) kolor pokrycia: zakaz stosowania odcieni: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;

- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej U/ZP:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 5) dach:
 - a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - c) pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - d) kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 20. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej ZP:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- e) obiektów związanych z retencją wód;
- 2) ustala się zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni terenu.

§ 21. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wód z zielenią urządzoną **1W/ZP, 2W/ZP, 3W/ZP:**

- 1) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem zbiornika;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów związanych z retencją wód;
- 4) ustala się zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni terenu.

§ 22. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **E:**

- 1) ustala się lokalizację obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 10,0 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Nie ustala się granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 24. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) za wyjątkiem terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM, terenu zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM/RU oraz terenu obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU, dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 500 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
- d) podane wyżej parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV o szerokości 2,6 m (po 1,3 m z każdej strony od osi linii) i pokazanym na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane przy linii elektroenergetycznej 15 kV, w tym skablowanie linii.

§ 26. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy głównej KDG oraz terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, a także z drogi wojewódzkiej nr 137 i innych dróg leżących poza granicami planu;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz:
 - a) zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 miejsc parkingowych, sposób ich realizacji - w formie parkingu terenowego,
 - na terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie wymaga się realizacji miejsc parkingowych na terenach w przypadku rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

§ 27. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej **KDG** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,9 m do 25,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - j) zieleni;
- 3) w przypadku przebudowy drogi w granicach istniejącego pasa drogowego dopuszcza się utrzymanie parametrów klasy technicznej drogi Z — zbiorczej.

§ 28. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDW od 3,6 m do 13,6 m,
 - b) 2KDW od 7,5 m do 18,1 m,
 - c) 3KDW od 8,0 m do 13,5 m,
 - d) 4KDW od 7,3 m do 13,1 m
 - e) 5KDW od 4,3 m do 10,4 m,
 - f) 6KDW od 6,0 m do 16,0 m,
 - g) 7KDW od 8,0 m do 11,3 m,
 - h) 8KDW od 6,5 m do 60,1 m,
 - i) 9KDW od 4,4 m do 49,0 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - e) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - f) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) obiektów związanych z retencją wód,
 - j) zieleni;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy dla budynków zlokalizowanych na terenie drogi.

§ 29. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł pozyskujących energię z wiatru oraz biogazowni;
- 6) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł pozyskujących energię z wiatru oraz biogazowni;

- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 30. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 31. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** – w wysokości 1%;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **MW** – w wysokości 1%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, **1MN/U, 2MN/U** – w wysokości 1%;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, **RM** – w wysokości 1%;
- 5) teren zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, **RM/RU** – w wysokości 1%;
- 6) teren obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, **RU** – w wysokości 1%;
- 7) teren usług sakralnych, **UK** – w wysokości 1%;
- 8) teren zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej, **U/ZP** – w wysokości 1%;
- 9) teren zieleni urządzonej, **ZP** – w wysokości 1%;
- 10) tereny wód z zielenią urządzoną, **1W/ZP, 2W/ZP, 3W/ZP** – w wysokości 1%;
- 11) teren drogi publicznej klasy głównej, **KDG** – w wysokości 1%;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** – w wysokości 1%;
- 13) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, **E** – w wysokości 1%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości
Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXX/225/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 14 ha.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru objętego planem w związku z faktem, że dla części terenu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Przy opracowywaniu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem oraz mieszkańców okolicznych miejscowości. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, *Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, Warszawa 2008, s. 27-28). *Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.* – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, obszaru planu został określony jako tereny mieszkalnictwa.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie wsi Serbów i stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględniania walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania

wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego, poprzez przyjęcie parametrów i wskaźników zagospodarowania, które wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę oraz poprzez zaplanowanie odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – poprzez odpowiednie zapisy planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2020 poz. 1062). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego, prawo własności i walory ekonomiczne przestrzeni. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a jedynie w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż istniejących dróg.

W planie wyznaczono drogę publiczną klasy głównej – w oparciu o granice działek ewidencyjnych z istniejącym przebiegiem drogi wojewódzkiej. Również większość dróg wewnętrznych jest w ten sposób wyznaczona, przy czym część dróg jest powiększona. Tylko drogi wewnętrzne 6KDW oraz część 3KDW są wyznaczone jako nowy teren komunikacyjny. W planie odstąpiono od ustalenia nakazu realizacji miejsc postojowych na terenie usług sakralnych UK. Uznano, iż z uwagi na ujęcie w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin nieczynnego, dawnego cmentarza ewangelickiego przykościelnego, który obejmuje całą działkę nr ewid. 4 (czyli teren UK w całości), wprowadzenie nakazu realizacji miejsc postojowych wpłynęłoby negatywnie na obiekty objęte ochroną konserwatorską. Nie zmienia się możliwości zagospodarowania dla terenu UK, plan ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Rzepinie podjęła uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie Nr XXXVII/280/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której określono stopień aktualności studium i miejscowych planów. W uchwale tej obszar objęty planem jest ujęty jako teren, dla którego podjęto uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze objętym planem aktualnie nie obowiązują żadne plany miejscowe.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany, które polegały na zmianie klas dróg, ustaleniu przeznaczenia dróg wewnętrznych zamiast publicznych. Ponadto ze względu na niezgodnienia

projektu planu przez Zarząd Dróg Wojewódzkich, dodano teren wód z zielenią urządzoną. Po tych zmianach projekt skierowano ponownie do uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich oraz z zarządcą dróg gminnych.

Decyzją z dnia 18 stycznia 2022 r. (znak: DN.tr.602.277.2021) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,5535 ha gruntów rolnych klas III. Zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przewidziano na terenie zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej oraz na terenie zieleni urządzonej. Wnioskowano o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dla powierzchni 0,0642 ha gruntów rolnych zabudowanych na gruntach ornych klasy IIb, 0,1468 ha gruntów rolnych zabudowanych na pastwiskach trwałych klasy III oraz 0,3425 ha gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na pastwiskach trwałych klasy III.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Przy ostatecznej weryfikacji projektu planu, po uzyskaniu ww. zgody, uaktualniono projekt planu wprowadzając niezbędne zmiany, które wiązały się z ponownym opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu. Zmiany nie wprowadzały funkcji, która powodowałaby konieczność ponownego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III. Ostatecznie dla części działki nr ewid. 1/104, która była objęta zgodą na zmianę przeznaczenia, zostało ustalone przeznaczenie na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, a zatem zgoda Ministra nie została wykorzystana.

Po ponowieniu opiniowania i uzgadniania, projekt uchwały skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu, ponadto na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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 społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym z projektem planu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rzepin. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami szczególnymi i odrębnymi, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin został skierowany przez Burmistrza Rzepina do przedstawienia Radzie Miejskiej w Rzepinie.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.