

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Kowalów, obręb Kowalów, 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 Kowalów, obręb Kowalów, 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 Kowalów, obręb Kowalów, 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. Ileć 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) budynku mieszkalnym jednorodzinnym z usługami – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą lub równą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodzinną;
- 3) budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą lub równą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną wielorodzinną;
- 4) 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;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku;
- 6) 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;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000 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, stacji paliw, myjni samochodowych;
 - 11) 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) wielkości wymiarowe;
- 7) korytarz techniczny elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV;
- 8) teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 10) granice nieczynnego, dawnego cmentarza ewangelickiego przykościelnego;
- 11) teren parku dworskiego;
- 12) teren zespołu folwarcznego;
- 13) teren zabytkowego układu ruralistycznego;
- 14) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
- 15) strefa ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów wynikającymi z przepisów

odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

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, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;**
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MW/U;**
- 5) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem: **UK;**
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;**
- 7) tereny zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczone symbolami: **1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU;**
- 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony symbolem: **RU;**
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP;**
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS;**
- 11) teren wód i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **W/ZP;**
- 12) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG;**
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL;**
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW;**
- 15) teren obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KOW;**
- 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E;**
- 17) teren kolejowy, oznaczony symbolem: **KK.**

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 oraz obowiązującej 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

- wysunąć 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) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
- c) z zachowaniem § 32 pkt 3, § 33 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) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN/U, MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) RM/RU – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) ZP, W/ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) 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;
- 5) usługi na obszarze planu realizować zgodnie z § 4 pkt 10.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu: nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zieleńców, 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 zabudowy, wskazanych na rysunku planu:
 - a) ujętego w rejestrze zabytków nr rej.: 271, KOK-I-40/76 z dn. 10.04.1961 r., 26.10.1976 r. dawnego kościoła ewangelickiego ob. kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła, działka nr ewid. 157,
 - b) ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin:
 - nieczynnego, dawnego cmentarza ewangelickiego przykościelnego, działka nr ewid. 157,

- terenu zespołu folwarcznego, działka nr ewid. 194/64,
 - owczarni, ob. garażu, działka nr ewid. 194/64,
 - terenu parku dworskiego, działka nr ewid. 194/64,
 - budynku mieszkalnego, ul. Radowska 19, działka nr ewid. 183/1,
 - budynku mieszkalnego, ul. Słubicka 12, działka nr ewid. 109/2,
 - budynku mieszkalnego, ul. Słubicka 22, działka nr ewid. 129/1,
 - terenu zabytkowego układu ruralistycznego;
- 2) nakaz ochrony konserwatorskiej terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 2, obszar AZP 52-07/17 – osada z okresu wpływów rzymskich i ślad osadnictwa z okresu średniowiecza, pokazanego na rysunku planu;
- 3) w przypadku robót ziemnych na terenie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej: teren usług sakralnych **UK**, tereny zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP**, teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**, tereny dróg publicznych klasy głównej **1KDG, 2KDG, 3KDG**, tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**;
- 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, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**:

- 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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
- a) dla terenu 1MN w odległości od 1,2 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenów 2MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 10MN w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3MN w odległości od 0,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 6MN w odległości 0,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) dla terenu 9MN w odległości 2,6 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - f) dla terenu 11MN w odległości od 0,9 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - g) dla terenu 12MN w odległości od 0,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - h) dla terenów 13MN w odległości 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu,

- i) dla terenu 14MN w odległości 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - 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,
 - 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: 20% 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15MN, 16MN, 17MN, 18MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

- c) dach:
- dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - 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:
- dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - 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.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW, 3MW:

- 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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
- a) dla terenów 1MW, 2MW w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- b) dla terenu 3MW w odległości 0,0 m i 3,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- c) dach:
- płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 50°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - 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,
 - 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: 2,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% 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.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,
 - c) 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) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 0,0 m i 3,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 0,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 0,0 m do 7,2 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 4MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) dla terenu 5MN/U:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m i 11,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - f) dla terenu 6MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 0,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego

z usługami, 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:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - 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,
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - 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: 15% 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, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej **MW/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami;
- 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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, w odległości od 2,2 m do 7,3 m od linii rozgraniczających terenu,
- 4) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, ustala się:

- a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 50°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - 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,
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - 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: 3,00,
 - 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,
 - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 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 usług sakralnych UK:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice,
 - b) budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych towarzyszących budynkom kultu religijnego;
- 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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, w odległości 3,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość:
 - a) dla budynków kultu religijnego: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci

- dachowej, z dopuszczeniem wysokości dla wieży do 25,0 m,
- b) dla budynków mieszkalnych towarzyszących budynkom kultu religijnego: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 5) dach:
- a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 75°,
 - c) pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - d) 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: 0,90,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% 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) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 400 m² usługowej powierzchni użytkowej,
 - c) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 18. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U:

- 1) ustala się lokalizację budynków i obiektów usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1U w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2U w odległości od 0,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3U w odległości 1,7 m i 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 4U w odległości 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) dla terenu 5U w odległości od 1,5 m do 7,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - f) dla terenu 6U w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia 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) 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:
 - dla terenu 1U: 3,00,
 - dla terenów 2U, 3U, 4U, 5U, 6U: 1,50,
- b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 1U: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów 2U, 3U, 4U, 5U, 6U: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenu 1U: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów 2U, 3U, 4U, 5U, 6U: maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 19. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich 1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1RM/RU w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2RM/RU w odległości 0,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3RM/RU w odległości od 0,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) dla budynku służącego gospodarce rolnej, budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:

- płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 7) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami służącymi gospodarce rolnej: 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: 1,5,
 - b) minimalna: 0,01;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 500 m² produkcyjnej powierzchni użytkowej,
 - c) 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 obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, 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, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, przy czym dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie więcej niż 15,0 m;
- 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) 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: 0,6,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% 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.

§ 21. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) ustala się zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni terenu.

§ 22. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS:

- 1) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem zbiornika;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 23. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wód i zieleni urządzonej W/ZP:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 5, ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny;
- 4) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem zbiornika;
- 5) ustala się zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni terenu.

§ 24. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obsługi komunikacji wewnętrznej KOW:

- 1) ustala się lokalizację obiektów służących obsłudze komunikacji, w tym chodnika, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej lub technicznej;
- 2) ustala się zakaz sytuowania budynków i wiat.

§ 25. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu 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) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, w odległości 3,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 10,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 4) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,8,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu kolejowego KK:

- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z obsługą linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni terenu.

§ 27. Granice i sposoby 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, ustala się zgodnie z przepisami: nakaz ochrony wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

§ 28. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) za wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU i terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, 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 w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu.

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

- 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;
- 3) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza pokazanej na rysunku planu, wyznaczonej w odległości 150,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się nakaz zachowania strefy ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów, wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, wyznaczonej na rysunku planu, ponadto:
 - a) na terenach z funkcją mieszkaniową, przy sytuowaniu zabudowy nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych,
 - b) jeżeli na terenach z funkcją usługową będzie realizowana funkcja, dla której przepisy odrębne przewidują normy hałasu, nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL i z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, a także z innych dróg leżących poza granicami planu;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz:
 - a) zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc postojowych, 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 stanowisk postojowych, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego,
 - na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych na terenach w przypadku rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

§ 31. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej **1KDG, 2KDG, 3KDG** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu 1KDG: od 10,2 m do 34,9 m,
 - b) terenu 2KDG: od 13,2 m do 22,6 m,
 - c) terenu 3KDG: od 0,0 m do 14,7 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.

§ 32. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu 1KDL: od 6,7 m do 25,2 m,
 - b) terenu 2KDL: od 7,9 m do 9,0 m,
 - c) terenu 3KDL: od 8,1 m do 8,5 m,
 - d) terenu 4KDL: od 15,0 m do 19,8 m,
 - e) terenu 5KDL: od 17,9 m do 26,6 m,
 - f) terenu 6KDL: od 11,6 m do 15,1 m,
 - g) terenu 7KDL: od 12,2 m do 21,7 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.

§ 33. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu 1KDW: 10,0 m,
 - b) terenu 2KDW: od 7,0 m do 12,8 m,
 - c) terenu 3KDW: od 2,2 m do 8,4 m,
 - d) terenu 4KDW: od 7,2 m do 18,2 m,
 - e) terenu 5KDW: od 7,5 m do 8,6 m,
 - f) terenu 6KDW: od 3,6 m do 11,0 m,
 - g) terenu 7KDW: od 4,0 m do 9,1 m,
 - h) terenu 8KDW: od 5,1 m do 10,1 m,
 - i) terenu 9KDW: od 3,4 m do 12,9 m,
 - j) terenu 10KDW: od 4,9 m do 5,7 m,
 - k) terenu 11KDW: od 11,2 m do 21,9 m,
 - l) terenu 12KDW: od 11,7 m do 19,7 m,
 - m) terenu 13KDW: od 10,6 m do 23,2 m,
 - n) terenu 14KDW: od 10,0 m do 23,1 m,
 - o) terenu 15KDW: od 8,0 m do 18,7 m;
- 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) obiektów związanych z retencją wód,
 - k) zieleni;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy dla budynków zlokalizowanych na terenie drogi.

§ 34. 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;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 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 gaz: z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego 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;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

§ 36. 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, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN** – w wysokości 1%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **1MW, 2MW, 3MW** – w wysokości 1%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,**

- 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** – w wysokości 1%;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, **MW/U** – w wysokości 1%;
 - 5) teren usług sakralnych, **UK** – w wysokości 1%;
 - 6) tereny zabudowy usługowej, **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** – w wysokości 1%;
 - 7) tereny zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, **1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU** – w wysokości 1%;
 - 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, **RU** – w wysokości 1%;
 - 9) tereny zieleni urządzonej, **1ZP, 2ZP** – w wysokości 1%;
 - 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, **WS** – w wysokości 1%;
 - 11) teren wód i zieleni urządzonej, **W/ZP** – w wysokości 1%;
 - 12) tereny dróg publicznych klasy głównej, **1KDG, 2KDG, 3KDG** – w wysokości 1%;
 - 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** – w wysokości 1%;
 - 14) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** – w wysokości 1%;
 - 15) teren obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, **KOW** – w wysokości 1%;
 - 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, **E** – w wysokości 1%;
 - 17) teren kolejowy, **KK** – w wysokości 1%.

§ 37. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ustala się położenie części obszaru objętego planem w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych. Granice terenu zamkniętego zostały pokazane na rysunku planu.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 Kowalów, obręb Kowalów, gm. Rzepin**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXX/226/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kowalów, obręb Kowalów, gm. Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 45,2 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, a obszar leży w odległości mniejszej niż 10-krotna wysokość pobliskich elektrowni wiatrowych. Wobec przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) koniecznym było opracowanie planu miejscowego.

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.), 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, właścicieli działek objętych 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 i obszary strategicznego rozwoju mieszkalnictwa. Ponadto w studium dla działki nr ewid. 194/44, obręb Kowalów, przewidziano zapis o przeznaczeniu terenu „na cele zieleni publicznej w zakresie określonym w rys. nr 4.3. - wymagane opracowanie m.p.z.p.”. W tym miejscu należy wyjaśnić, że działka nr ewid. 194/44 na przestrzeni lat upływających od uchwalenia zmiany wprowadzającej ww. zapis w studium ulegała podziałom, a jej zasięg przestrzenny znacznie wykraczał poza obszar pokazany na rys. nr 4.3.

W projekcie planu uwzględniono powyższy zapis poprzez wyznaczenie w granicach dawnej działki nr ewid. 194/44 terenu zieleni urządzonej 2ZP jako obszaru przestrzeni publicznej.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie wsi Kowalów i stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia 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 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 i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym. 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 dróg.

W planie wyznaczono drogi publiczne: klasy głównej – w oparciu o granice działek ewidencyjnych z istniejącym przebiegiem drogi wojewódzkiej oraz klasy lokalnej – w oparciu o granice działek ewidencyjnych z istniejącym przebiegiem dróg gminnych. Również większość dróg wewnętrznych jest w ten sposób wyznaczona. Ustalając w planie wskaźniki i parametry kierowano się istniejącą zabudową. Po analizie istniejącego zagospodarowania dla jednego z terenów zabudowy usługowej, ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 100% i co się z tym wiąże dla powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zerową stawkę. Wysokość tych wskaźników uzasadnia to, iż granice terenu są wyznaczone w oparciu o granice działki ewidencyjnej, na której są usytuowane budynki.

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 niewielkiej części obszaru objętego planem obowiązywały plany miejscowe uchwalone uchwałami:

- nr XXXV/62/2002 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 30 września 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin (konieczna aktualizacja),
- nr XIX/65/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 17 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kowalowie w rejonie ulicy Rzepińskiej (plan aktualny).

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały przez Radę Miejską w Rzepinie, ww. plany tracą moc.

Z uwagi na upływ czasu oraz porządkowanie sytuacji formalno-prawnej wsi Kowalów dla zabudowy i zagospodarowania, podjęto decyzję o pracach nad planem.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany, które polegały m.in. na zmianie klas dróg oraz dodaniu brakujących zapisów w uchwale. Po zmianach projekt skierowano ponownie do opiniowania i uzgodnienia z wybranymi organami.

Decyzją z dnia 10 marca 2022 r. (znak: DN.tr.602.4.2022) uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,3986 ha gruntów rolnych klasy III. Zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przewidywana jest m.in. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia była niezbędna dla terenu o powierzchni 1,4285 ha gruntów rolnych zabudowanych klasy IIIa, 7,6177 ha gruntów rolnych zabudowanych klasy IIIb, 0,6089 ha gruntów ornych klasy IIIa, 2,5757 ha gruntów ornych klasy IIIb, 0,1108 ha pastwisk trwałych klasy III oraz 0,0570 ha sadów klasy IIIb. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Następnie projekt planu został poddany ponownej procedurze uzgadniania tylko z wybranymi organami.

Dalej 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 4 maja 2022 r. do 25 maja 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 10 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 8 czerwca 2022 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 szczegółowo 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 Kowalów, obręb Kowalów, 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.