

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla gruntów leżących w obrębie miasta Rzepin oraz w obrębie Lubiechnia Wielka,
przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie 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 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Miejska w Rzepinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gruntów leżących w obrębie miasta Rzepin oraz w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie 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 gruntów leżących w obrębie miasta Rzepin oraz w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie 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 zawierający dane przestrzenne.

§ 4. Ilekróć 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć powierzchnię pokrytą roślinnością o układzie wielogatunkowym oraz strukturze wielowarstwowej, składającą się z warstwy wysokich drzew i krzewów, w rozmieszczeniu wielorzędowym;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) 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;
- 10) zapleczu – należy przez to rozumieć budynki i budowle towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową, np. magazynowe, socjalno-biurowe, sanitarne, gospodarczo-garażowe.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa sanitarna od cmentarza wyznaczona w odległości 150 m od cmentarza;
- 7) korytarz techniczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 8) korytarz techniczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) wielkości wymiarowe.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P**;
- 2) teren cmentarza, oznaczony symbolem: **ZC**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R**;
- 4) tereny obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KOW, 2KOW**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**;
- 7) tereny infrastruktury towarzyszącej dla cmentarza, oznaczone symbolami: **1IT-ZC, 2IT-ZC**.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) okapów, gzymsów, podokienników,
 - b) schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami, ramp zewnętrznych,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków garażowo-gospodarczych i wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz gospodarowania odpadami 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;
- 4) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń przewidzianą w przepisach ze względu na położenie w zasięgu izolacji hałasu 40 dBA związanej z elektrowniami wiatrowymi, usytuowanymi poza granicami planu;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 6) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie rozwiązań służących eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
- 7) nakaz urządzenia strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 8) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu, czerni;
- 2) na terenie cmentarza **ZC** zieleni kształtować jako nasadzenia wielogatunkowe i wielowarstwowe.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: 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:
 - a) teren cmentarza **ZC**,
 - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**,

- c) tereny infrastruktury towarzyszącej dla cmentarza **1IT-ZC, 2IT-ZC**;
- 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 usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1U/P, 2U/P, 3U/P:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków, budowli usługowych,
 - b) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
 - c) budynków, budowli magazynowych,
 - d) budynków, budowli składowych,
 - e) budynków administracyjno-biurowych,
 - f) budynków handlowych, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
 - g) terminali przeładunkowych i centrów logistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zbiorników przemysłowych, podziemnych i naziemnych na cele retencji wody, w tym zbiorników przeciwpożarowych i retencji wód deszczowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) portierni,
 - e) placów składowych,
 - f) placów postojowych,
 - g) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością,
 - h) miejsc postojowych,
 - i) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - j) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) w odległości 6 m i 20 m od linii rozgraniczających terenu 1U/P,
 - b) w odległości od 6 m do 20 m od linii rozgraniczających terenu 2U/P,
 - c) w odległości 15 m od linii rozgraniczających terenu 3U/P;
- 5) wysokość:
 - a) obiektów wymienionych w pkt 1 i pkt 2 lit. a: nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat, portierni: nie więcej niż 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 6) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 7) dach:
 - a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie: dowolne;
- 8) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 2,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) miejsca postojowe:
 - a) dla samochodów osobowych nakaz zapewnienia:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - b) dla samochodów ciężarowych nakaz zapewnienia: dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działce,
 - c) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 10 i w § 8 pkt 7.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu cmentarza ZC:

- 1) ustala się lokalizację:

- a) kaplicy cmentarnej,
- b) domu pogrzebowego,
- c) kostnicy,
- d) krematorium,
- e) kolumbarium,
- f) pomników,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych,
- h) zaplecza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów związanych z retencją wód,
 - e) dojeżdż i dojazdów;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1: w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość:
 - a) kaplicy cmentarnej: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) pozostałych obiektów: nie więcej niż 8,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego;
- 5) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°: blachy, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, gonty,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°: blachy, papy, gonty, dachówki lub blachodachówki;
- 7) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,30,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów rolniczych 1R, 2R, 3R:

- 1) ustala się rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - b) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów obsługi komunikacji wewnętrznej 1KOW, 2KOW:

- 1) ustala się przeznaczenie na cele obsługi komunikacji wewnętrznej i obiektów związanych z elektrownią wiatrową leżącą poza granicami planu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszczenie sytuowania:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów związanych z retencją wód;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 1% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów infrastruktury towarzyszącej dla cmentarza 1IT-ZC, 2IT-ZC:

- 1) ustala się lokalizację infrastruktury towarzyszącej funkcji cmentarnej, w tym:
 - a) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów związanych z retencją wód;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 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: nakaz ochrony wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

§ 18. 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 terenów rolniczych **1R, 2R, 3R**, dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek:
 - na terenach **1U/P, 2U/P, 3U/P** - 2000 m²,
 - pozostałych terenach - 25 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 3,0 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 oraz dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach strefy sanitarnej od cmentarza wyznaczonej w odległości 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym: w korytarzu technicznym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) oraz w korytarzu technicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14 m (po 7 m z każdej strony od osi linii) i wyznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego,
 - d) dopuszczenie robót budowlanych przy linii elektroenergetycznej, w tym skablowania linii,
 - e) po skablowaniu linii elektroenergetycznej, ustalenia dla zagospodarowania korytarzy technicznych tracą moc.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** oraz z terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**, a także z innych dróg publicznych i wewnętrznych 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.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 13 m do 15 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) tablic informacyjnych,
 - h) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - i) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) obiektów związanych z retencją wód.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDW: od 4 m do 10 m,
 - b) terenu 2KDW: od 7 m do 20 m,
 - c) terenu 3KDW: od 6 m do 17 m,
 - d) terenu 4KDW: od 9 do 14 m,
 - e) terenu 5KDW: od 12 m do 24 m,
 - f) terenu 6KDW: 10 m,
 - g) terenu 7KDW: od 8 m do 10 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) tablic informacyjnych,
 - h) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - i) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) obiektów związanych z retencją wód.

§ 23. 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 dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 za wyjątkiem źródeł energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **1U/P, 2U/P, 3U/P** – w wysokości 10%;
- 2) teren cmentarza **ZC** – w wysokości 1%;
- 3) tereny rolnicze **1R, 2R, 3R** – w wysokości 1%;
- 4) tereny obsługi komunikacji wewnętrznej **1KOW, 2KOW** – w wysokości 1%;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** – w wysokości 1%;
- 6) tereny dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** – w wysokości 1%;
- 7) tereny infrastruktury towarzyszącej dla cmentarza **1IT-ZC, 2IT-ZC** – w wysokości 1%.

§ 26. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XIV/104/2007 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w rejonie miejscowości Lubiechnia Wielka (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 11 z dnia 4 lutego 2008 r. poz. 285).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 28. 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 gruntów leżących w obrębie miasto Rzepin oraz w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie Rzepin

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXIX/182/2020 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gruntów leżących w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie Rzepin, zmienionej uchwałą Nr LX/391/2022 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 22 lipca 2022 r. o zmianie uchwały Nr XXIX/182/2020 Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gruntów leżących w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 43,3 32,5 ha.

Opracowanie przedmiotowego planu miało na celu określenie możliwości zagospodarowania terenu działki nr ewid. 237/2 na cele cmentarza. Ze względu na zadanie własne gminny, wynikające z art. 7 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) podjęte zostały czynności dla wyznaczenia terenu dla lokalizacji cmentarza komunalnego.

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 ze zm.), 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.

Obecnie w części dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w rejonie miejscowości Lubiechnia Wielka – uchwała Nr XIV/104/2007 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 11 z dnia 4 lutego 2008 r. poz. 285).

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 2022 r. poz. 1029 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, 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 obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszary preferowane dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, tereny przemysłowo-magazynowe oraz obszary drobnej wytwórczości, teren cmentarza oraz tereny przemysłowo-magazynowe oraz obszary drobnej wytwórczości.

Projekt planu spełnia 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 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 odpowiedni zapis planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony 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 (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1062 ze zm.). 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. 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. Teren objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w sąsiedztwie 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 niniejszym planie podjęto ustalenia dla zagospodarowania terenu działki nr ewid. 237/2 na cele cmentarza, wskazując możliwości budowy obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem cmentarza. Jednocześnie, kierowano się orzecznictwem sądowo-administracyjnym, w którym orzeczono iż *„grób nie stanowi obiektu budowlanego, a problematyka związana z lokalizacją i wykonywaniem grobu nie jest poddana reglamentacji administracyjnoprawnej, lecz składa się na prawo do grobu, którego istota i treść mają charakter cywilnoprawny (por. wyroki NSA: z 15.12.2016 r., I OSK 435/15; z 19.03.2001 r., II SA/Ka 1110/99 – CBOSA)”* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 29 marca 2018 r. sygn. IV SA/Po 1190/17. W związku z powyższym w planie miejscowym nie zapisuje się ustaleń dla sytuowania grobów.

Wyznaczone granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikają ze szczególnego charakteru opracowywanego planu miejscowego, tj. na cele cmentarza. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III. Dla tych gruntów należałoby ustalić funkcje terenów rolniczych, które byłyby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin. W związku z powyższym zmniejszono obszar objęty planem. Z uwagi na pilną potrzebę urządzenia nowego cmentarza w gminie Rzepin przyjęto minimalne granice obszaru planu zawierające teren cmentarza wraz ze strefą sanitarną wyznaczoną w odległości 150 m od granic cmentarza.

Rysunek planu miejscowego przygotowuje się na kopii mapy zasadniczej w wersji wektorowej pobranej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w układzie współrzędnych 2000, na której wyznaczono granice planu miejscowego, zatem obszar objęty planem miejscowym wyznaczony jest w sposób jednoznaczny i posiadający konkretnie definiowane współrzędne. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: *„ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie (...) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, (...)”*.

Z kolei jak wskazano w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez działkę budowlaną należy rozumieć *„nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”*. Pojęcie działki gruntu definiuje w art. 4 pkt 3 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako *„niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej”*. Natomiast w art. 4 pkt 1 ww. ustawy nieruchomość gruntowa została zdefiniowana jako *„grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”*. Jak wynika z powyższego, ustalenia odnoszące się do powierzchni działki budowlanej, należy odnieść do nieruchomości gruntowej lub działki gruntu mogącej stanowić częścią działki ewidencyjnej, dla której przepisy planu pozwalają na zabudowę.

Wobec powyższych definicji, działka budowlana jest niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej, stanowiąca odrębną własność, która ze względu na wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Zatem po uchwaleniu planu, obecne części działek będą mogły być traktowane jako odrębne działki budowlane.

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, miejscowy plan uchwalony uchwałą Nr XIV/104/2007 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 listopada 2007 r., który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru, został uznany za aktualny. W związku z nowymi potrzebami gminy związanymi z lokalizacją cmentarza komunalnego, konieczne stało się przystąpienie do prac nad planem. Obszar planu obejmuje również fragment terenu, dla którego została podjęta uchwała Nr XVIII/144/2016 z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego w obrębach Drzeńsko oraz Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin. Ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, bez zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego plan dla tego terenu nie może zostać uchwalony. Zatem dla uporządkowania sytuacji formalno-prawnej uchylono ww. uchwałę z dnia 25 maja 2016 r.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. Wnioskowano o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów ornych klasy IIIb (RIIIb) o powierzchni 3,9714 ha. Decyzją z dnia 28 czerwca 2022 r. (znak: DNI.tr.602.126.2022) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze ww. gruntów rolnych klasy III. Dla gruntów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w planie miejscowym należałoby ustalić funkcje terenów rolniczych. Jednak takie przeznaczenie byłoby niezgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin. W związku z powyższym podjęto uchwałę Nr LX/391/2022 Rady

Miejskiej w Rzepinie z dnia 22 lipca 2022 r. o zmianie uchwały Nr XXIX/182/2020 Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gruntów leżących w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie Rzepin, w której zmniejszono obszar objęty planem. Ponadto zmianie uległ tytuł planu, ponieważ granice obszaru planu obejmują niewielki fragment gruntów leżących w granicach miasta Rzepin.

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

Ponowiono etap przyjmowania wniosków do planu. Przez mieszkańców nie został złożony żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, opracowano ostateczny projekt planu, który ponownie został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych kolejnych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany.

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 zapoznać się 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 31 marca 2023 r. do 25 kwietnia 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 5 kwietnia 2023 r., uwagi przyjmowano do 10 maja 2023 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 gruntów leżących w obrębie miasta Rzepin oraz w obrębie Lubiechnia Wielka, przy północnej granicy z miastem Rzepin w gminie 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.