

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w granicach miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gmina Rzepin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska w Rzepinie, uchwała, co następuje:

- § 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gmina 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 terenu położonego w granicach miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gmina Rzepin”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.
- § 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) agroturystyce – należy przez to rozumieć działalność turystyczną polegającą na wynajmowaniu przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów;
 - 2) 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;
 - 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 7;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 7) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 8) usługach – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem działalności rolniczej oraz agroturystyki,
 - 9) 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;
 - 10) 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. 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) symbol określający przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) pas technologiczny,
- 6) wielkości wymiarowe,

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

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **RM/U**,
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak:

- 1) gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, 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,
- 2) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych,
- 3) obiektów małej architektury.

§ 8. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 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 terenie oznaczonym symbolem **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć wymienionych w niniejszej uchwale;
- 5) zakaz hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 39 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska, w tym gleby i wód podziemnych, przy realizacji wszelki robót ziemnych i budowlanych.

§ 9. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług, **RM/U**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - c) budynków i budowli służących gospodarce rolnej,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) placów manewrowych,
 - g) miejsc postojowych,
 - h) obiektów i urządzeń małej architektury,

- i) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizację:
 - a) budynków usługowych dla działalności rolniczej oraz agroturystycznej,
 - b) budynków i obiektów zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego realizowanych w ramach działalności agroturystycznej,
 - c) stacji transformatorowej oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków usługowych dla działalności rolniczej oraz agroturystycznej, budynków i obiektów zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego realizowanych w ramach działalności agroturystycznej, wiat:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 10,0 m do głównej kalenicy dachu,
 - b) dach:
 - dwu lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 20° do 45°,
 - pokrycie: blacha, papy, gonty, dachówka lub inny materiał dachówko podobny,
 - możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 4) dla budynków innych niż wymienione w punkcie 3 oraz dla budowli, z wyłączeniem obiektów inwestycji celu publicznego:
 - a) maksymalną wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu: 12,0 m,
 - b) dachy:
 - dwu lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°,
 - pokrycie: blacha, papy, gonty, dachówka lub inny materiał dachówko podobny, w kolorze ceglastym, brązowym,
 - możliwość doświetlenia dachów stromych lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,24,
 - b) minimalna: 0,0001;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 12% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc postojowych:
 - a) w ilości nie mniejszej niż:
 - dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - jedno miejsce postojowe dla 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego innego niż zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego,
 - jedno miejsce postojowe dla 200 m² powierzchni użytkowej budynku zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego,
 - jedno miejsce postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu rolniczego R ustala się:

- 1) rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) lokalizację ziemnych stawów rybnych o powierzchni nie przekraczającej 1,6 ha, głębokości nie większej niż 2,99 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych,
 - b) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz zabudowy budynkami, budowlami służącymi gospodarce rolnej, wiatami, tymczasowymi obiektami budowlanymi oraz zakaz sytuowania miejsc postojowych.

§ 12. 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:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) nakaz ochrony udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Rzepin” WB 5604;
- 3) nakaz ochrony obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Ilanki”.

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznych,
 - b) dopuszczenie skablowania i wszelkich robót budowlanych dla linii elektroenergetycznej, przy czym do czasu skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, wyznaczenie pasa technologicznego, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii), pokazanego na rysunku planu, w granicach którego należy zachować przepisy odrębne oraz:
 - zakazuje się zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - zakazuje się sadzenia roślinności osiagającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) dla istniejących urządzeń wodnych ustala się:
 - a) nakaz zachowania funkcji urządzeń wodnych zgodnie przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz zachowania dostępu do urządzeń wodnych oraz cieku Kanał A Rzepin leżącego przy granicy obszaru objętego planem, w stopniu wystarczającym do jego eksploatacji;
 - c) z zastrzeżeniem lit. e, zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych na obszarze występowania urządzeń wodnych, z wyłączeniem obiektów służących do kształtowania zasobów wodnych i korzystania z tych zasobów oraz prowadzoną gospodarką wodną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz nasadzenia krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do wód;
 - e) dopuszczenie likwidacji urządzeń wodnych, przeniesienia lub innych robót, przy czym wykonane roboty i nowe zagospodarowanie nie może doprowadzić do niekorzystnych zmian stosunków wodnych oraz szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną;
- 3) nakazuje się sytuowanie obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) grodzenie terenu przyległego do cieku naturalnego – Kanał A Rzepin leżącego poza granicami planu oraz zakazywanie lub uniemożliwianie przechodzenia przez teren cieku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną ustala się z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu;
- 3) ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:
 - a) ścieki bytowe:
 - do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie do szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe
 - b) wody opadowe i roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) woda przeznaczona 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 z zachowaniem przepisów prawa, w tym w szczególności dla wierceń głębszych od 30 m poniżej powierzchni terenu;
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem energii otrzymywanej z wiatru;
 - e) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem energii otrzymywanej z wiatru;
 - f) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej oraz realizacji urządzeń wodnych.

§ 15. Określa się stawkę procentową:

- 1) dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **RM/U** w wysokości – 10%
- 2) dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem **R** w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 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 terenu położonego w granicach miejscowości Starościn, obręb Lubiechnia Wielka, gmina Rzepin

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXVIII/213/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 10 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Starościn, obręb Lubiechnia Wielka, gmina Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 7,4 ha i obejmuje teren działki nr ewid. 672, położonej w obrębie Lubiechnia Wielka. Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru objętego planem, w związku z wydanymi warunkami zabudowy na działce nr ewid. 672 oraz przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 610 ze zm.).

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 741 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.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 247 ze zm.), zwanej dalej „oos”, 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, obszar planu został określony jako teren zabudowy zagrodowej z gospodarstwem rolnym z możliwością prowadzenia usług. Przeznaczenie to umożliwia realizację zabudowy zagrodowej (w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych) z gospodarstwem rolnym z możliwością prowadzenia działalności usługowej (w tym rekreacyjnej), z własną oczyszczalną ścieków.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenie pobliskiej wsi Starościn, stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględniania walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. 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 (t. j. Dz.U. 2020 r. 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 interes publiczny i prawo własności. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym zapisując wytyczne Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostki osadniczej.

Ze względu na przedmiot ustaleń planu, nie podejmuje się ustaleń dotyczących, zasady kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej oraz nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania. Ponadto nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału obszaru planu. Ponieważ plan jest objęta jedna działka o nr ewid. 672. Ponadto ustalana jest funkcja zabudowy zagrodowej i teren rolniczy, które to tereny jako rolnicze podlegają przepisom odrębnym w sytuacji podziału oraz scalenia.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, realizacja ustaleń planu nie będzie wpływać na wzrost wydatków z budżetu gminy. Przeciwnie, spowoduje wpływy do budżetu.

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

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Jednocześnie ze względu na odmowę uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz negatywną opinię Ministra Klimatu i Środowiska, do projektu planu wprowadzono istotne zmiany polegające na ograniczeniu terenu inwestycji i wyznaczeniu terenu rolniczego. Ze względu na istniejącą wiatę na półwyspie teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług objął również ten półwysp wraz z dojściem i dojazdem do niego. Ustalenie funkcji rolniczej dla terenu, na którym usytuowano obiekt budowlany w postaci wiaty, mogłoby rodzić problemy przy konieczności wykonywania robót budowlanych dla tej wiaty. Na terenie rolniczym, ze względu na uwarunkowania przyrodnicze wprowadzono zakaz zabudowy budynkami, wiatami, miejscami postojowymi z dopuszczeniem tylko urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej. Ze względu na istotny charakter tych zmian, powtórzono etap opiniowania i uzgadniania. Po drugim opiniowaniu i uzgodnieniu, wprowadzono nieznaczne zmiany. Etap opiniowania powtórzono tylko z operatorem linii elektroenergetycznej przebiegającej przez obszar planu.

Dalej projekt skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu, ponadto na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ooś 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 ooś, miało miejsce w terminie od 06 września 2021 r. do 28 września 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 14 września 2021 r., uwagi przyjmowano do 12 października 2021 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 terenu położonego w granicach miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gmina 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.