

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie**

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 ze zm.) Rada Miejska w Rzepinie, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie, 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, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – 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; w ramach funkcji mieszkalnej jednorodzinnej można wyznaczyć maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 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 i wiaty, obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy stacji transformatorowych;
- 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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) 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;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomicznych, zakwaterowania, finansowych, ubezpieczeniowych, związanych z obsługą rynku nieruchomości, naukowych i technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, pomocy społecznej, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, informacji i komunikacji, naprawy i konserwacji, działalności członkowskich, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych, przy czym na terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U zakazuje się sytuowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali oraz domów opieki społecznej;
- 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,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe;

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

2. Na terenie **MN/U** dopuszcza się:

- 1) realizację jednej z wymienionych funkcji;
- 2) występowanie obu funkcji w jednakowych proporcjach;
- 3) dominowanie jednej z funkcji.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi terenu, zostały oznaczone linią ciągłą i zostały pokazane na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym
 - a) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy takich części budynku jak:
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality na głębokość nie większą niż 0,5 m,
 - balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym elementy te nie mogą przekraczać linii rozgraniczających terenu, na którym są usytuowane,
 - b) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy:
 - dociepleń istniejących budynków,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów małej architektury,
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad 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 terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń przewidzianą w przepisach przy sytuowaniu zabudowy w granicach, pokazanego na rysunku planu, obszaru leżącego w zasięgu izolinii hałasu 40 dBA związanej z elektrowniami wiatrowymi, istniejącymi poza granicami planu;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) lokalizowanie usług zgodnie z § 4 pkt 9, przy czym zakazuje się sytuowania:
 - a) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - b) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - c) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), z wyjątkiem miejsc zbierania

- odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
- d) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
 - e) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - f) stolarni, lakierni, ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się:

- 1) realizacji budynków z bali drewnianych,
- 2) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nakazuje się zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

- 1) z zachowaniem § 6 ust. 2 i 3, lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) dla terenu 1MN/U w odległości od 0,6 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN/U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: papa, dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
 - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynku usługowego, budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: papa, dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
 - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu lub tarasu,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego,

- różowego, fioletowego;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nakaz realizacji 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 lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej **U** ustala się:

- 1) z zachowaniem § 6 ust. 2 i 3, lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- 3) dla budynku usługowego, budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: papa, dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
 - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu lub tarasu,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz realizacji 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 lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 13. W zakresie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt. 2,

- wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej,
 - c) parkingów rowerowych,
 - d) wiat;
 - 4) zakaz lokalizowania budynków;
 - 5) dla wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: papa, dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
 - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu lub tarasu,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
 - 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,4,
 - b) minimalna: 0,001;
 - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. W zakresie granice i sposobów 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 nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony wód, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 200 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 oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się realizowanie wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:

- a) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznych,
- b) dopuszczenie skablowania i wszelkich robót budowlanych dla linii elektroenergetycznej,
- c) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, wyznaczenie korytarza technicznego, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii), pokazanego na rysunku planu, w granicach którego:
 - a) zakazuje się sadzenia roślinności osiagającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego,
 - c) dopuszcza się zabudowę, przy zachowaniu odległości zgodnej z warunkami budowy urządzeń energetycznych.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Północnej, ul. Elizy Orzeszkowej, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolami: **KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakazuje się:
 - a) zabezpieczenie wymaganej ilości miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - b) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach budowanych parkingów 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;
- 3) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych na terenach w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) zieleni.

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu 1KDW: od 21,8m do 12,0 m,
 - b) terenu 2KDW: od 5,0 m do 10,0 m,
 - c) terenu 3KDW: od 3,2 m do 4,7 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - f) tablic informacyjnych,

g) zieleni.

§ 20. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacyjnej, tymczasowo 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 przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody, o wydajności nie większej niż 5 m³/dobę, wykonywanie wierceń zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - 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 nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
 - c) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **1MN/U**, **2MN/U** – w wysokości 1%;
- 2) tereny zabudowy usługowej, **U** – w wysokości 1%;
- 3) teren zieleni urządzonej, **ZP** – w wysokości 1%;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, **KDD** – w wysokości 1%;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** – w wysokości 1%.

§ 23. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr X/73/2019 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 8 maja 2019 r. poz. 1414).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 25. 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 obszaru
leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XVIII/115/2019 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 3,6 ha. Granice terenu objętego planem wyznaczone są poprzez ulicę Północną i ulicę Elizy Orzeszkowej.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 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. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie - uchwała Nr X/73/2019 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 8 maja 2019 r. poz. 1414). Opracowanie nowego miejscowego planu podjęto ze względu na zmianę koncepcji zagospodarowania terenu i wyznaczenie innego układu komunikacyjnego.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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. z 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 tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących oraz tereny mieszkalnictwa.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie miasta Rzepin 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. 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 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. 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 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 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.

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, której wyniki zostały zawarte w uchwale 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 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. Jak podano na wstępie na omawianym obszarze obowiązuje plany miejscowe, niniejsza uchwała ma na celu zmianę układu komunikacyjnego w stosunku do obowiązującego. Rada w obecnej kadencji nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono zmiany. Przede wszystkim, ze względu na wniesione uwagi dotyczące sąsiedztwa elektrowni wiatrowych ustalono teren zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach ustalonej funkcji usługowej zakazano realizacji funkcji chronionych akustycznie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Ze względu na istotne zmiany w projekcie planu, ponowiono etap opiniowania i uzgadniania.

Po zakończonym etapie opiniowania i uzgadniania, projekt uchwały 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 29 września 2021 r. do 21 października 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 października 2021 r., uwagi przyjmowano do 05 listopada 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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 obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie 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.