

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

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

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

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/167/2016 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 7 września 2016 r.

§ 2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice zatwierdzenia i określone są na rysunku planu.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, będący integralną częścią graficzną uchwały, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.

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

- 1) agroturystyce – należy przez to rozumieć działalność turystyczną polegającą na wynajmowaniu pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczeniu 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) budynku mieszkalnym jednorodzinnym z usługami – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą lub równą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodzinną;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynki, wiaty;
- 5) 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;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 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 powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

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

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 4) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem: **UK**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM**;
- 6) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z usługami, oznaczony symbolem: **RM/U**;

- 7) tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1ZP/US, 2ZP/US**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**;
- 10) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **ZP/WS**;
- 11) teren wód – rów, oznaczony symbolem: **W**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i pokazana na rysunku planu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, ponadto:
 - a) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - dociepleń istniejących budynków, przy czym docieplenia w pasie drogowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - gzymsów, okapów dachów, podokienników, przy czym elementy te w pasie drogowym należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - balkonów, wykuszy, ryzalitów, tarasów, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami, które można wysunąć przed linię zabudowy na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym zakazuje się realizacji wysunięć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,
 - obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych,
 - obiektów małej architektury,
 - b) z zachowaniem § 22 pkt 3, § 29 pkt 3, § 30 pkt 3, dla budynków istniejących i ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczoną linią zabudowy;
- 2) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, z dopuszczeniem zwiększenia o 10% parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- d) RM, RM/U – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- e) ZP/US, ZP, ZP/WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

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

- 1) nakaz ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin:
 - dawnego kościoła ewangelickiego, obecnie kościoła filialnego p.w. MB Różańcowej, działka nr ewid. 24,
 - nieczynnego, dawnego cmentarza ewangelickiego przykościelnego, działka nr ewid. 24,
 - budynku mieszkalnego, Lubiechnia Wielka 5, 5A, działka nr ewid. 52/1,
 - budynku gospodarczego, Lubiechnia Wielka 35, działka nr ewid. 68/2,
 - teren zabytkowego układu ruralistycznego;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej: teren usług sakralnych **UK**, tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji **1ZP/US, 2ZP/US**, tereny zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 4ZP**, teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych **ZP/WS**, tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL**, tereny dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, przy czym nakazuje się:
 - a) zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1MN w odległości od 0,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenów 2MN, 6MN, 9MN w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,

- c) dla terenu 3MN w odległości od 3,5 m do 9,5 m od linii rozgraniczających terenu,
- d) dla terenu 4MN w odległości 0,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- e) dla terenów 5MN, 8MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 0,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- f) dla terenu 7MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 1,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,80,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1MW w odległości od 7,9 m do 10,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MW w odległości od 4,0 m do 13,6 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3MW w odległości od 0,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:

- a) wysokość: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie III kondygnacje nadziemne,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- c) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,2,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) w ramach funkcji usługowej można lokalizować działalność w zakresie usług: publicznych, komunalnych (remiza strażacka), administracyjnych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z żywnością, zakwaterowania, finansowych, ubezpieczeniowych, związanych z obsługą rynku nieruchomości, profesjonalnych, naukowych, technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, pomocy społecznej, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, naprawy i konserwacji, działalności członkowskich, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów

kosmetycznych, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych, opieki nad zwierzętami domowymi, ogrodnich, stacji napraw i obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1MN/U w odległości 2,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN/U w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, budynku usługowego, ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej;
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 30° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 7) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,80,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum:
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, z dopuszczeniem wysokości dla wieży do 30,0 m;

- 5) dach:
 - a) dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 80°,
 - c) pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - d) nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,3,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 1RM, 2RM, 3RM, 4RM:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako towarzyszące budynkom lub obiektom służącym gospodarce rolnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:
 - a) dla terenu 1RM, 3RM w odległości 0,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2RM w odległości od 2,2 m do 5,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 4RM w odległości 0,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) dla budynku służącego gospodarce rolnej, budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 7) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, służącymi gospodarce rolnej, ustala

- się: wysokość nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,5,
 - b) minimalna: 0,01;
 - 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 500 m² produkcyjnej powierzchni użytkowej,
 - c) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z usługami RM/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynków usługowych dla działalności w zakresie rolnictwa oraz agroturystyki, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - c) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe dla działalności w zakresie rolnictwa oraz agroturystyki należy lokalizować jako towarzyszące budynkom lub obiektom służącym gospodarce rolnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1: w odległości 3,2 m i 3,9 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego dla działalności w zakresie rolnictwa oraz agroturystyki ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie III kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) dla budynku służącego gospodarce rolnej, budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowymi elementami

- wielkowymiarowymi, papą, folią, membraną,
- nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 7) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, służącymi gospodarce rolnej, ustala się: wysokość nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,5,
 - b) minimalna: 0,01;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w ilości minimum 1 miejsca postojowego dla 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 500 m² produkcyjnej powierzchni użytkowej,
 - d) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 18. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji 1ZP/US:

- 1) ustala się formy zagospodarowania terenu: ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej,
 - b) wiat,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1: w odległości 0,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - nakaz stosowania pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,10,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji **2ZP/US**:

- 1) ustala się formy zagospodarowania terenu: ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingów rowerowych,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów związanych z retencją wód;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni terenu.

§ 21. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**:

- 1) utrzymuje się istniejące zbiorniki wodne;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem zbiorników;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 22. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych **ZP/WS**:

- 1) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem zbiornika;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zbiorników wodnych oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) obiektów związanych z retencją wód;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania budynków i wiat, przy czym dopuszcza się remont i przebudowę budynków zlokalizowanych na tym terenie;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Zasady zagospodarowania terenu wód – rów W:

- 1) utrzymuje się istniejący rów melioracyjny;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) ustala się możliwość przebudowy lub skanalizowania rowu.

§ 24. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E:

- 1) ustala się lokalizację obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 10,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,8,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami: nakaz ochrony wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 26. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) za wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 1RM, 2RM, 3RM, 4RM i terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z usługami RM/U, dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
 - d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu.

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

- 1) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii) i pokazanym na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego;

- 2) dopuszcza się roboty budowlane przy linii elektroenergetycznej 15 kV, w tym skablowanie linii.

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

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

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu **1KDL**: od 10,6 m do 27,5 m,
 - b) terenu **2KDL**: od 7,2 m do 79,9 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - j) obiektów związanych z retencją wód,
 - k) zieleni;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy dla budynków zlokalizowanych na terenie drogi.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu **1KDW**: od 4,0 m do 9,0 m,
 - b) terenu **2KDW**: od 4,1 m do 9,0 m,
 - c) terenu **3KDW**: od 5,3 m do 11,8 m,
 - d) terenu **4KDW**: od 2,9 m do 16,9 m,
 - e) terenu **5KDW**: od 4,0 m do 9,0 m,
 - f) terenu **6KDW**: od 5,0 m do 10,1 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,

- b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - j) obiektów związanych z retencją wód,
 - k) zieleni;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy dla budynków zlokalizowanych na terenie drogi.

§ 31. 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, a do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej; zakaz lokalizowania studni;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł pozyskujących energię z wiatru oraz biogazowni;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł pozyskujących energię z wiatru oraz biogazowni;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** – w wysokości 1%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **1MW, 2MW, 3MW** – w wysokości 1%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, **1MN/U, 2MN/U** – w wysokości 1%;
- 4) teren usług sakralnych, **UK** – w wysokości 1%;

- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** – w wysokości 1%;
- 6) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z usługami, **RM/U** – w wysokości 1%;
- 7) tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, **1ZP/US, 2ZP/US** – w wysokości 1%;
- 8) tereny zieleni urządzonej, **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** – w wysokości 1%;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** – w wysokości 1%;
- 10) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, **ZP/WS** – w wysokości 1%;
- 11) teren wód – rów, **W** – w wysokości 1%;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, **1KDL, 2KDL** – w wysokości 1%;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** – w wysokości 1%;
- 14) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, **E** – w wysokości 1%.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXX/224/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin, która została zmieniona uchwałą Nr LV/367/2022 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/224/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 20,9 ha.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru objętego planem, w związku z faktem, że dla części terenu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, a obszar leży w odległości mniejszej niż 10-krotna wysokość pobliskich elektrowni wiatrowych. Wobec przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) koniecznym było opracowanie planu miejscowego.

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

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Przy opracowywaniu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców okolicznych miejscowości. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, *Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, Warszawa 2008, s. 27-28). *Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.* – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

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

Planowany charakter i parametry zabudowy nawiązują do zabudowy na terenie wsi

Lubiechnia Wielka i stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego, poprzez przyjęcie parametrów i wskaźników zagospodarowania, które wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę, oraz poprzez zaplanowanie odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – poprzez odpowiednie zapisy planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2020 poz. 1062). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg.

W planie wyznaczono drogi publiczne w oparciu o granice działek ewidencyjnych z istniejącym przebiegiem drogi powiatowej i dróg gminnych. Również większość dróg wewnętrznych jest w ten sposób wyznaczona. Ustalając w planie wskaźniki i parametry kierowano się istniejącą zabudową. W planie odstąpiono od ustalenia nakazu realizacji miejsc postojowych na terenie usług sakralnych UK. Uznano, iż z uwagi na istniejące uwarunkowania: ujęcie w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin dawnego cmentarza ewangelickiego przykościelnego, który obejmuje całą działkę nr ewid. 24 (czyli teren UK w całości), oraz otoczenia ww. działki murem, wprowadzenie nakazu realizacji miejsc postojowych wpłynęłoby negatywnie na obiekty objęte ochroną konserwatorską. Nie zmienia się możliwości zagospodarowania dla terenu usług sakralnych, plan ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym.

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

którego podjęto uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze objętym planem aktualnie nie obowiązują żadne plany miejscowe.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany, które polegały m.in. na zmianie klas dróg oraz dodaniu zapisów w uchwale.

Zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przewidziano m.in. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskowano o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dla powierzchni 10,1324 ha gruntów rolnych klas III: 2,4076 ha gruntów ornych klasy IIIb (RIIIb), 0,0709 ha pastwisk trwałych klasy III (PsIII) i 7,6539 ha gruntów rolnych zabudowanych (Br-RIIIb). Decyzją z dnia 28 marca 2022 r. (znak: DNI.tr.602.6.2022) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 9,8989 ha gruntów rolnych klas III oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2335 ha gruntów rolnych klas III.

Dla gruntów ornych klasy IIIb (RIIIb) na działkach nr ewid. 14/1 i 13/2, 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, grunty orne klasy IIIb (RIIIb), które nie uzyskały stosownej zgody na zmianę przeznaczenia, zostały wyłączone z granic obszaru planu uchwałą Nr LV/367/2022 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/224/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin.

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

Dalej projekt uchwały skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu, ponadto na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym z projektem planu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

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

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

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

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