

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Drzeńsko, obręb Drzeńsko, 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 Drzeńsko, obręb Drzeńsko, 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 Drzeńsko, obręb Drzeńsko, 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) 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) 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;
- 3) 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;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej,

przyrodniczej lub porządkowej;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000 m², związanych z żywnością, zakwaterowania, finansowych, ubezpieczeniowych, związanych z obsługą rynku nieruchomości, naukowych, technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, pomocy społecznej, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, naprawy i konserwacji, działalności członkowskich, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych, opieki nad zwierzętami domowymi, ogrodniczych, stacji napraw i obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

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

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM**;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: **UK**;
- 6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 7) teren rolniczy, oznaczony symbolem: **R**;
- 8) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem:

ZP/WS;

- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS**;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem: **KDG**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**.

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, ponadto:
 - a) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy 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 § 25 pkt 3, § 26 pkt 3, § 27 pkt 3, dla budynków istniejących i ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, z dopuszczeniem zwiększenia o 10% parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) **ZP/WS** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) nakaz stosowania w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

6) usługi na obszarze planu realizować zgodnie z § 4 pkt 7.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu: nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zielenców, 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:
 - a) ujętego w rejestrze zabytków nr rej.: 991 z 09.03.1964 r. dawnego kościoła ewangelickiego ob. kościoła filialnego p.w. Jezusa Miłosiernego, działka nr ewid. 169,
 - b) ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin:
 - nieczynnego, dawnego cmentarza ewangelickiego przykościelnego, działka nr ewid. 169,
 - budynku mieszkalnego, Drzeńsko 17, działka nr ewid. 49/1,
 - dawnej oficyny folwarcznej, obecnie budynku mieszkalnego, Drzeńsko 25, działka nr ewid. 4/21,
 - budynku mieszkalnego, Drzeńsko 29/1-2, działki nr ewid. 150, 149,
 - budynku mieszkalnego, Drzeńsko 43, działka nr ewid. 188/2,
 - budynku mieszkalnego, Drzeńsko 45, działka nr ewid. 186/1,
 - budynku mieszkalnego, Drzeńsko 47, działka nr ewid. 184/2,
 - budynku mieszkalnego, Drzeńsko 49, 49A, działka nr ewid. 177/1, 176,
 - zabytkowego układu ruralistycznego;
- 2) nakaz ochrony konserwatorskiej terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 39, obszar AZP 52-07/12 – osada z okresu wpływów rzymskich i ślad osadnictwa z okresu średniowiecza, pokazanego na rysunku planu;
- 3) w przypadku robót ziemnych na terenie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej: teren usług kultu religijnego **UK**, teren zabudowy usługowej **U**, teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych **ZP/WS**, teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**, teren drogi publicznej klasy głównej **KDG**, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, przy czym nakazuje się:
 - a) zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 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 3,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN, 9MN w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3MN w odległości od 1,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 4MN, 5MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) dla terenu 6MN, 7MN w odległości 0,0 m i 3,5 m od linii rozgraniczających terenu,
 - f) dla terenu 8MN w odległości 0,0 i 3,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - g) dla terenu 12MN, 15MN w odległości 0,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego, 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,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 35% 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.

mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**:

- 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: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego, 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,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 2,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 35% 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 mieszkaniowo-usługowej **1MN/U, 2MN/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynku mieszkalno-usługowego,
 - c) budynku usługowo-mieszkalnego,
 - d) budynków usługowych;
- 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: w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowo-mieszkalnego, budynku usługowego ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego, 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,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
- a) w ilości minimum:
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 15. Zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych 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) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako towarzyszące budynkom lub obiektom służącym gospodarce rolnej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1: w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego, wiaty ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 8,0 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,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 7) dla budynku służącego gospodarce rolnej ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 12,0 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,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 8) dla obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem, służącego gospodarce rolnej ustala się: wysokość nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego;
- 9) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 12) 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.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu usług kultu religijnego **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;
- 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 16,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, z dopuszczeniem wysokości dla wieży do 25,0 m;
- 5) dach:
 - a) dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt pochylenia połaci dachowych: od 20° do 75°,
 - c) pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - d) kolor pokrycia: zakaz stosowania odcieni: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,60,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej **U**:

- 1) ustala się lokalizację budynku usługowego, w tym budynku ochotniczej straży pożarnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1: w odległości od 0,0 m do 6,9 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość: nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, z dopuszczeniem akcentu architektonicznego do 10,0 m;
- 5) dach:
 - a) dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt pochylenia połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - c) pokrycie: dachówką,
 - d) kolor pokrycia: zakaz stosowania odcieni niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,10,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsca postojowego dla 100 m² powierzchni użytkowej budynku

usługowego,

- b) 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 rolniczego R:

- 1) ustala się rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej,
 - b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) dla budynków służących gospodarce rolnej ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż: 9,0 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,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 4) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,00,
 - b) minimalna: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 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) zbiornika wodnego oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów związanych z retencją wód;
- 4) zakazuje się sytuowania budynków i wiat oraz miejsc parkingowych;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej.

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

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

§ 21. 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:

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

§ 22. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) za wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM i terenu rolniczego R, 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.

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

- 1) dla wszystkich projektowanych stałych i tymczasowych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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:
 - a) zakazuje się zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane przy linii elektroenergetycznej 15 kV, w tym skablowanie linii;
- 4) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezinwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym:
 - a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych,
 - b) nakazuje się zapewnić dostęp do tych urządzeń,
 - c) na istniejącej sieci do czasu wykonania prac określonych w lit. a zakazuje się:
 - ustawiania ogrodzeń na podmurówce,
 - realizacji nasadzeń roślinnością krzewiastą lub drzewiastą.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy głównej KDG, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD oraz terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, a także z drogi

wojewódzkiej nr 139 i 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.

§ 25. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej **KDG** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,7 m do 43,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 dla budynków zlokalizowanych na terenie drogi.

§ 26. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDD: od 8,6 m do 19,2 m,
 - b) terenu 2KDD: od 11,5 m do 52,2 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.

§ 27. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDW: od 8,5 m do 11,1 m,
 - b) terenu 2KDW: od 8,0 m do 16,0 m,
 - c) terenu 3KDW: od 8,2 m do 16,9 m,
 - d) terenu 4KDW: od 8,0 m do 18,2 m,
 - e) terenu 5KDW: od 8,0 m do 18,0 m,
 - f) terenu 6KDW: od 5,0 m do 15,4 m,
 - g) terenu 7KDW: od 6,3 m do 13,7 m,
 - h) terenu 8KDW: od 8,0 m do 18,0 m,
 - i) terenu 9KDW: od 4,3 m do 10,7 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - j) obiektów związanych z retencją wód,
 - k) zieleni;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy dla budynków zlokalizowanych na terenie drogi.

§ 28. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł pozyskujących energię z wiatru oraz biogazowni;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł pozyskujących energię z wiatru oraz biogazowni;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym

w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej oraz realizacji urządzeń wodnych.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** – w wysokości 1%;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **MW** – w wysokości 1%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **1MN/U, 2MN/U** – w wysokości 1%;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** – w wysokości 1%;
- 5) teren usług kultu religijnego, **UK** – w wysokości 1%;
- 6) teren zabudowy usługowej, **U** – w wysokości 1%;
- 7) teren rolniczy, **R** – w wysokości 1%;
- 8) teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, **ZP/WS** – w wysokości 1%;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, **WS** – w wysokości 1%;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej, **KDG** – w wysokości 1%;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, **1KDD, 2KDD** – w wysokości 1%;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** – w wysokości 1%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 32. 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 Drzeńsko, obręb Drzeńsko, gm. Rzepin**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XIX/122/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Drzeńsko, obręb Drzeńsko, gm. Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 20 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 oraz przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

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

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

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

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie wsi Drzeńsko i 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. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami

PROJEKT WYŁOŻENIE

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. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a jedynie w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg.

W planie odstąpiono od ustalenia nakazu realizacji miejsc postojowych na terenie usług kultu religijnego 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. 169 (czyli teren UK w całości), oraz otoczenia ww. działki kamiennym murem, wprowadzenie nakazu realizacji miejsc postojowych wpłynęłoby negatywnie na obiekty objęte ochroną konserwatorską. Nie zmienia się możliwości zagospodarowania dla terenu UK, plan ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym.

Ponadto ze względu na występującą zabudowę zagrodową, określoną na podstawie obecnego użytkowania terenu oraz danych z ewidencji gruntów i budynków wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzoną 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. Następnie projekt wysłano do ponownych

PROJEKT WYŁOŻENIE

uzgodnień z wybranymi organami. Decyzją z dnia 19 stycznia 2022 r. uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 10,7757 ha gruntów rolnych klas III. Zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przewidywana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, terenie usług kultu religijnego, terenie zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenach komunikacyjnych. Wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia była niezbędna dla terenu o powierzchni 0,4000 ha gruntów rolnych zabudowanych klasy IIIa, 5,0062 ha gruntów rolnych zabudowanych klasy IIIb, 1,3244 ha gruntów ornych klasy IIIa, 3,7236 ha gruntów ornych klasy IIIb oraz 0,3215 ha pastwisk trwałych klasy III. 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 4 maja 2022 r. do 25 maja 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 10 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 8 czerwca 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został 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 Drzeńsko, obręb Drzeńsko, 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.