

UCHWAŁA NR LXXV/479/2023
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sąsiedztwie ul. Bursztynowej i ul. Rubinowej w Rzepinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz uchwały Nr LXI/400/2022 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sąsiedztwie ul. Bursztynowej i ul. Rubinowej w Rzepinie, Rada Miejska w Rzepinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sąsiedztwie ul. Bursztynowej i ul. Rubinowej w Rzepinie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/167/2016 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 7 września 2016 r.

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

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 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 i 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) 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.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**.

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) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pokazanymi na rysunku planu;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) gzymsów, okapów dachów, podokienników,
 - b) 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,
 - c) stacji transformatorowych;
- 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 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń przewidzianą w przepisach;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

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

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN:

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- a) dla terenu 1MN w odległości od 3,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- b) dla terenu 2MN w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenu;

3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:

- a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu połaci dachowej, a w przypadku dachów płaskich do 9,5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach:

- symetryczny: dwuspadowy, wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówka, blachodachówka, blacha, gont,
- płaski, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 20°, pokrycie: dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta, papa,
- kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
- dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;

4) dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty ustala się:

- a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach:

- płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
- pokrycie: dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta, papa,
- kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;

5) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna: 1,20,

b) minimalna: 0,01;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

8) 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: ustala się zgodnie z przepisami:

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

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°.

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

- 1) nakazuje się sytuowanie obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla istniejących urządzeń wodnych ustala się:
 - a) nakaz zachowania funkcji urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zachowania dostępu do urządzeń wodnych w stopniu wystarczającym do jego eksploatacji,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych na obszarze występowania urządzeń wodnych, z wyłączeniem obiektów służących do kształtowania zasobów wodnych i korzystania z tych zasobów oraz prowadzoną gospodarką wodną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz nasadzenia krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do wód,
 - e) dopuszczenie likwidacji urządzeń wodnych, przeniesienia lub innych robót, przy czym wykonane roboty i nowe zagospodarowanie nie może doprowadzić do niekorzystnych zmian stosunków wodnych oraz szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg sąsiadujących bezpośrednio z obszarem planu, a leżących poza granicami planu oraz z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: **KR**;
- 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 w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 5 miejsc postojowych, sposób ich realizacji - w formie parkingu terenowego.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym od 6,0 m do 12,0 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni lub pieszo-jezdni,

- b) chodników, dróg rowerowych,
- c) drogowych obiektów inżynierskich,
- d) obiektów małej architektury,
- e) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
- f) tablic informacyjnych,
- g) zieleni.

§ 18. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacyjnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

§ 20. 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** – w wysokości 30%;
- 2) teren drogi wewnętrznej, **KR** – w wysokości 1%.

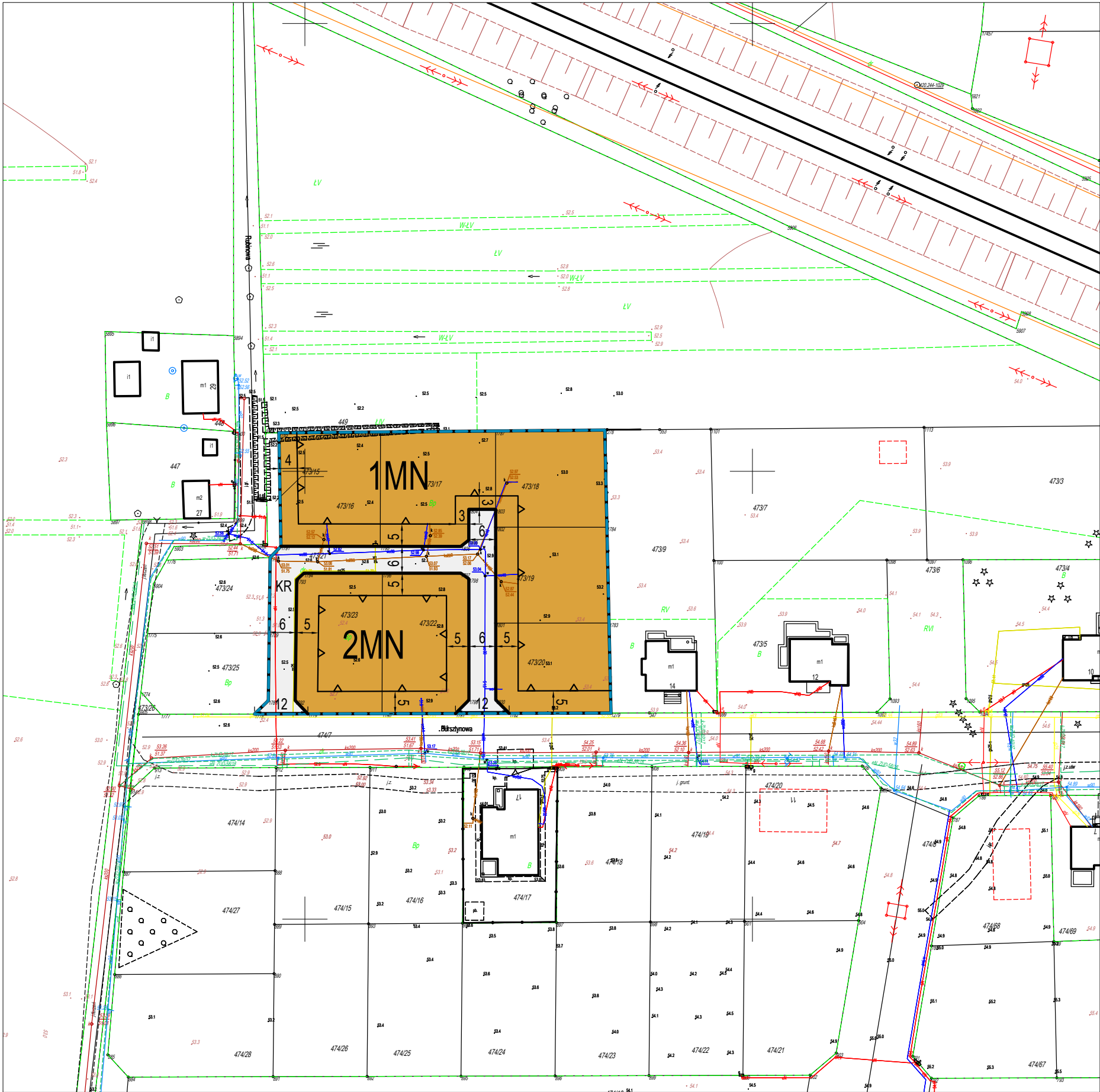
§ 21. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLI/251/2021 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego w sąsiedztwie ul. Moniuszki w Rzepinie, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 14 maja 2021 r., poz. 1102.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

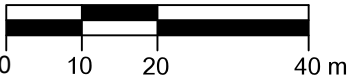
Dariusz Wąsowicz



INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO
I KARTOGRAFICZNEGO, O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989 R. PRAWO GEODEZYJNE
I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2021 R. POZ. 1990 ZE ZM.):
MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ SŁUBICKIEGO, LICENCJA NR GK.6642.1.38.0805_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH PL-2000 STREFA 5

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/479/2023
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 30 czerwca 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W SĄSIEDZTWIE UL. BURSZTYNOWEJ I UL. RUBINOWEJ W RZEPINIE



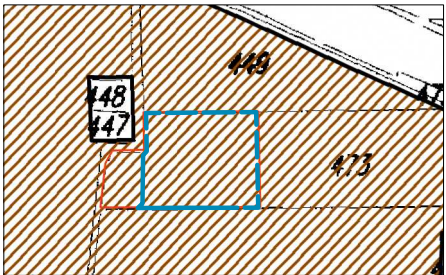
SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KR TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- 5 WIELKOŚCI WYMIAROWE

OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
- ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RZEPIN"

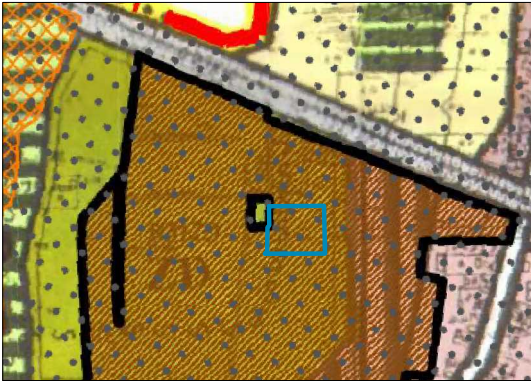
Wrys z załącznika nr 6.7 do studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Rzepin



SKALA 1: 5 000

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY MIESZKALNICTWA

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin



SKALA 1: 10 000

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY OBJĘTE STUDIUM ZE ZMIANĄ NR VI
- TERENY MIESZKALNICTWA
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA
WĘGLA BRUNATNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/479/2023
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 30 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), Rada Miejskiej w Rzepinie, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 kwietnia 2023 r. do 22 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 maja 2023 r., uwagi przyjmowano do 5 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym Rada Miejska w Rzepinie postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), Rada Miejskiej w Rzepinie, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

- § 1.** 1. Teren opracowania jest uzbrojony, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. Ponadto ze względu na dotychczas obowiązujący plan miejscowy, nie przewiduje konieczności budowy innych sieci wodociagowych i kanalizacyjnych aniżeli przewidziane były w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Zatem gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Nie przewiduje konieczności wykupu i urządzania nowych dróg publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/479/2023
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 30 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023r. poz.977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr LXI/400/2022 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sąsiedztwie ul. Bursztynowej i ul. Rubinowej w Rzepinie. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,47 ha.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego w sąsiedztwie ul. Moniuszki w Rzepinie przyjęty uchwałą Nr XLI/251/2021 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 kwietnia 2021 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 14 maja 2021 r., poz. 1102. Celem sporządzanego nowego planu miejscowego jest nieznaczna zmiana sposobu zagospodarowania obszaru objętego niniejszą uchwałą. Ze względu na prawdopodobieństwo modyfikacji przebiegu dróg wewnętrznych, a zatem i linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z dostosowaniem zasad zagospodarowania do nowego podziału funkcjonalnego, nastąpiła konieczność podjęcia prac nad planem miejscowym. Ostatecznie po analizie zagospodarowania terenu objętego planem i podziału na działki budowlane, zmodyfikowano przebieg linii zabudowy, dopuszczono zabudowę bliźniaczą wraz z dostosowaniem oznaczeń i zapisów planu do aktualnie obowiązujących przepisów.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Przy opracowywaniu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem oraz mieszkańców okolicznych miejscowości. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). *Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.* – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

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

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie miasta Rzepin i stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych wprowadzono nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, który należy rozumieć jako takie planowanie usytuowania zabudowy na działce, aby pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi lub objęte ochroną akustyczną były usytuowane możliwie najdalej od terenów kolejowych. Ponadto przy projektowaniu budowy takich obiektów należy wykorzystać materiały o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i 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. 2022 r. poz. 2240). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem znajduje się na obszarze, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna, ale teren ten leży w sąsiedztwie o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne częściowo są przewidziane w analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Rzepinie Nr XXXVII/280/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dniu podejmowania uchwały w sprawie wyników analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru objętego planem obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Nad Ilanką”, leżącego w sąsiedztwie ul. Moniuszki i ul. Poznańskiej w Rzepinie – uchwała Nr XVIII/140/2012 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 22 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 4 maja 2012 r. poz. 971). W powyższej uchwale z 2017 r. stwierdzono, że obowiązujący dotychczas na omawianym obszarze plan miejscowy jest aktualny. Kolejne plany miejscowe opracowane zostały dla wprowadzenia nowych możliwości zagospodarowania, z wyznaczeniem terenu komunikacyjnego w granicach ww. działki oraz dla zwiększenia możliwości zagospodarowania nowo wydzielonych działek, a Rada Miejska w Rzepinie w obecnej kadencji nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Dalej projekt uchwały skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu, ponadto na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, społeczność mogła 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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 27 kwietnia 2023 r. do 22 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 maja 2023 r., uwagi przyjmowano do 5 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sąsiedztwie ul. Bursztynowej i ul. Rubinowej w Rzepinie, został przekazany do przedstawienia Radzie Miejskiej w Rzepinie.

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

Sporządziła:

Joanna Pych

Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomościami