

Uchwała Nr IX/72/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, J. Słowackiego w Rzepinie
- działki nr ewid. 917/129, 917/130, 917/131

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miejska w Rzepinie, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, J. Słowackiego w Rzepinie - działki nr ewid. 917/129, 917/130, 917/131, po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin.

§ 2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) rysunek zmiany planu, w skali 1: 1000 -załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

Dział I
Postanowienia ogólne

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

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie, o ile

z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce lub terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku zmiany planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować zabudowę; nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, wykusze - pod warunkiem, że nie są realizowane na I kondygnacji naziemnej i mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1m, detale architektoniczne, itp.;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku zmiany planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 60% szerokości ściany frontowej budynku, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, wykusze - pod warunkiem, że nie są realizowane na I kondygnacji naziemnej i mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1m, detale architektoniczne, itp.;
- 7) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową, sklasyfikowaną w Polskiej Klasyfikacji Działalności, wprowadzonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U. Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.);
- 9) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć fragment budynku wyróżniający się formą architektoniczną, np. wysokością,

§ 5. 1. Przedmiotem niniejszej uchwały jest zmiana ustaleń przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym zmianą planu.

2. Zakres ustaleń zmiany planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rzepinie Nr XLIX/58/10 z dnia 26 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H.Sawickiej, Kolejowej, J.Słowackiego w Rzepinie.

§ 6. 1. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni około 1000 m².

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w północno-wschodniej części miasta

Rzepin, przy ul. H. Sawickiej. Obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 917/129, 917/130 i 917/131 i pokazany został na rysunku zmiany planu.

3. Przedmiotowy obszar leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 – Dolina kopalna Wielkopolska.

4. Przedmiotowy obszar leży w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Chartów - Ośno Lubuskie” nr 26/99/p z dnia 29.09.1999 r. - ważnej do dnia 29.09.2014 r., przy czym dla obszaru objętego zmianą planu - brak ograniczeń w zagospodarowaniu.

§ 7. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 3 pkt. 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II **Postanowienia szczegółowe.**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów** **oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu** **lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 8. 1. Na obszarze zmiany planu ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZI**.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**, ustala się, że funkcja usługowa będzie realizowana w ramach pierwszej, nadziemnej kondygnacji budynku lub w kondygnacji podziemnej.

§ 9. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 10. Na obszarze zmiany planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności ustaleń Rozdziału 6.

§ 11. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do: wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o 5% wartości określonych w zmianie planu.

§ 12. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalno - usługowych w granicach działek.

§ 13. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW/U** dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej, o której mowa w § 4 pkt. 9.

2. Dominantę architektoniczną należy zharmonizować z całością zabudowy, zachowując dopuszczalną wysokość zabudowy, zgodnie z § 22 pkt 1 lit. c.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym zmianą planu ustala się wyposażenie każdej nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Dopuszcza się wyznaczenie jednego miejsca zbierania odpadów, dostępnego dla wszystkich użytkowników obszaru objętego zmianą planu.

§ 15. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru objętego zmianą planu musi uwzględniać położenie w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych oraz musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 16. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym zmianą planu, działalnością usługową, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisach prawa, w tym wykraczać poza granice nieruchomości, na której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 19. Przy zachowaniu § 29, ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej, na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **ZI**.

§ 20. 1. Ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, klinkier, drewno, metal).

2. Maksymalna wysokość ogrodzenia od frontu działki 1,50 m.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 21. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **MW/U**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, realizowanej jako budynki szeregowe lub bliźniacze, z zachowaniem ustaleń § 8 ust. 2.

2. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego wolno stojącego.

§ 22. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **MW/U** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) do III kondygnacji naziemnych i do 13,00 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, a w przypadku dachów płaskich do 11,50 m do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- b) dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji, jako podpiwniczenie,
- c) dla dominanty architektonicznej - maksymalna wysokość do 14,50 m, wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;

2) dachy:

- a) płaskie, tj. o kącie nachylenia do 20⁰, lub
- b) symetryczne: dwu lub wielospadowe, ponadto:
 - usytuowanie kalenicą budynku równoległe do frontu działki,
 - z zastrzeżeniem tiretu trzeciego i czwartego, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30⁰ do 45⁰,
 - dopuszcza się realizację dachu mansardowego,
 - plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych

koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

- ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych;

3) szerokość elewacji frontowej budynków:

a) w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej: minimalnie 6,00 m, maksymalnie 12,00 m,

b) w zabudowie wolno stojącej: minimalnie 14,00 m, maksymalnie 30,00 m.

§ 23. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy: 0,50;

2) minimalną intensywność zabudowy: 0,20.

§ 24. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **20%**, z zastrzeżeniem, że do bilansu terenów biologicznie czynnych można doliczyć powierzchnię terenu zieleni izolacyjnej.

§ 25. Ustala się następujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

1) obowiązującą przednią linię zabudowy: **5,00 m** od granicy działek z ulicą H. Sawickiej;

2) nieprzekraczalną tylną linię zabudowy: **18,00 m** od granicy działek z ulicą H. Sawickiej.

§ 26. 1. W granicach działek należy przewidzieć następujące ilości miejsc postojowych:

1) min. **1** miejsce na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;

2) min. **1** miejsce postojowe na **50 m²** powierzchni usług.

2. Do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc urządzonych w ramach pomieszczeń garażowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych lub wyznaczonych w liniach rozgraniczających ul. H. Sawickiej, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się, że realizacja miejsc postojowych leżących w graniach obszaru objętego planem odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki.

4. Konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, a usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 27. 1. Na obszarze zmiany planu ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem.

2. Przy zachowaniu ust. 3, ustala się, że dachy budynków będą posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany.

3. Ustala się zastosowanie jednolitego kolorystycznie pokrycia dachów, przy czym obowiązujące kolory pokrycia dachów to ceglasty, brązowy, grafitowy.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie ustala się.

Rozdział 8

**Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 28. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3, ustala się zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, jednak powstałe po podziale działki:
 - a) nie mogą być mniejsze niż 300 m²,
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację jednego budynku, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia zmiany planu.

Rozdział 9

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 29. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku symbolem **ZI** ustala się:

- 1) realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej zimozielonej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nasadzenia realizować w taki sposób, aby uzyskać jak najlepszy efekt izolacyjności akustycznej;
- 4) dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 30. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z ulicy H. Sawickiej, na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 31. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami. Zmiana planu dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego zmianą planu, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe: do sieci kanalizacyjnej;

2) wody opadowe i roztopowe:

a) z powierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem lit. b i c, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych z powierzchni dachów, w ramach działki lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w §§ 15 i 16,

c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia - ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami obszaru planu, na warunkach zarządcy tego systemu;

5) gaz: z istniejącej lub planowanej - poza granicami zmiany planu - sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;

6) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się

Dział III

Przepisy końcowe.

§ 32. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionych w zmianie planu numerów ewidencyjnych działek.

§ 33. Z dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały traci moc uchwała Nr XX/44/96 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 27 czerwca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H.Sawickiej, Kolejowej, J.Słowackiego Rzepin, zatwierdzonego (opubl. Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 8, poz. 88 z dnia 26.08.1996 r.), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 34. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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