

**UCHWAŁA NR X/73/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Rzepinie, uchwala, co następuje:

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

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

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, będący integralną częścią graficzną uchwały, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą lub równą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodziną;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynki, wiaty, obiekty małej architektury oraz budowle wymienione w planie, obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
  - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie,
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) 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, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 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) przebieg korytarza technicznego elektroenergetycznej linii napowietrznej 15kV;
- 6) wielkości wymiarowe;
- 7) obszar leżący w zasięgu izolinii hałasu 45 dBA związanej z elektrowniami wiatrowymi, istniejącymi poza granicami planu.

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 i oznaczonymi linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**.

2. Na terenie **MN/U** dopuszcza się:

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

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

4. 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 wyznaczonymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) dociepleń istniejących budynków, przy czym docieplenia w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) gzymsów, okapów dachów, podokienników, przy czym elementy te w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 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 wysunąć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany;
- 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) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń przewidzianą w przepisach, przy sytuowaniu zabudowy w granicach, pokazanego na rysunku planu, obszaru leżącego w zasięgu izolinii hałasu 45 dBA związanej z elektrowniami wiatrowymi, istniejącymi poza granicami planu;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 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: nie ustala się.**

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

- 1) z zachowaniem § 6 ust. 3, ustala się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 0,6 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
  - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
    - pokrycie: dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
    - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu,
    - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,

- dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty ustala się:
  - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dach:
    - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
    - pokrycie: dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
    - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu,
    - 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: 1,80,
  - b) minimalna: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% 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.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**:

- 1) z zachowaniem § 6 ust. 2 i 3, ustala się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości od 3,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczających terenu; zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego ustala się:
  - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
    - pokrycie: papa, dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
    - dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu,
    - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
    - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynku usługowego, budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty ustala się:
  - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach:

- płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
- pokrycie: papa, dachówka, blachodachówka, blacha, gont, płyta,
- dopuszczenie realizacji ogrodu na dachu,
- 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,
- 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

**§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej ZP:**

1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt. 2, wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;

3) ustala się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej,
- c) parkingów rowerowych;

4) zakazuje się lokalizowania budynków.

**§ 15.** 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: uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

**§ 16.** 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 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,

- d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii) i pokazanym na rysunku planu, ustala się:
  - a) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
  - b) dopuszczenie robót budowlanych przy linii elektroenergetycznej 15 kV, w tym przeniesienie lub skablowanie linii.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Północnej, ul. Elizy Orzeszkowej, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wyznaczonych w planie oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 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 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych, sposób ich realizacji - w formie parkingu terenowego;
- 3) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych na terenach w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
  - a) terenu 1KDW: od 5,0 m do 11,5 m,
  - b) terenu 2KDW: od 8,0 m do 13,0 m,
  - c) terenu 3KDW: od 3,2 m do 4,7 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników, dróg rowerowych,
  - c) drogowych obiektów inżynierskich,
  - d) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
  - e) tablic informacyjnych,
  - f) zieleni.

**§ 20.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
  - a) ścieki komunalne: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, tymczasowo – do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - b) wody opadowe i roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody, o wydajności nie większej niż 5 m<sup>3</sup>/dobę,

d) energia elektryczna:

- z sieci energetycznej,
- dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się biogazowni,

e) gaz: z sieci gazowej,

f) ciepło: przy zachowaniu przepisów odrębnych

- z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
- dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zakazuje się biogazowni,

g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1MN, 2MN** – w wysokości 15%;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **MN/U** – w wysokości 15%;
- 3) teren zieleni urządzonej, **ZP** – w wysokości 1%;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW** – w wysokości 1%.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Dudzis**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU LEŻĄCEGO PRZY UL. PÓŁNOCNEJ I UL. ELIZY ORZESZKOWEJ W RZEPINIE

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR X/73/2019  
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE  
Z DNIA 25 KWIETNIA 2019 R.  
OPUBLIKOWANY W DZ.URZ. WOJ. LUB.  
Z DNIA..... POZ.....

OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH  
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Rzepin

SKALA 1: 10 000  
0 150 300 600 m



TERENY MIESZKALNICTWA I USŁUG  
TOWARZYSZĄCYCH  
**TERENY MIESZKALNICTWA**  
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (odsunięte o 1 m)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KORYTARZ TECHNICZNY ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPOWIETRZNEJ 15 kV
- OBSZAR LEŻĄCY W ZASIĘGU IZOLINII HAŁASU 45 dBA ZWIĄZANEJ Z ELEKTROWNIAMI WIATROWYMI, ISTNIEJĄCYMI POZA GRANICAMI PLANU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/73/2019  
Rady Miejskiej w Rzepinie  
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Rzepinie, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 marca 2019 r. do 28 marca 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 19 marca 2019 r., uwagi przyjmowano do 11 kwietnia 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie, inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Rzepinie, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

1) § 1. Plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Gmina poniesie wydatki związane z uzbrojeniem w sieci wodociągową i kanalizacyjną.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Rzepin oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji opisanych w §1 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXX/229/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Hanki Sawickiej w Rzepinie oraz uchwały Nr XXXVII/279/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/229/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Hanki Sawickiej w Rzepinie.

Zgodnie z ww. uchwałą z dnia 25 października 2017 r. w tytule uchwały posługiwać się należy nazwą ulicy: Elizy Orzeszkowej, zamiast Hanki Sawickiej, ponieważ uchwałą Nr XXXIII/253/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 czerwca 2017 r. zmieniono nazwę ulicy Hanki Sawickiej na ulicę Elizy Orzeszkowej.

Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 3,6 ha. Granice terenu objętego planem wyznaczone są poprzez ulicę Północną i ulicę Elizy Orzeszkowej.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru objętego planem w związku z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 961).

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Przy opracowywaniu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem oraz mieszkańców okolicznych miejscowości. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). *Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.* – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

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

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie miasta Rzepin i stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – poprzez odpowiednie zapisy planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i interes publiczny. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i

bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym zapisując wytyczne Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Rzepinie Nr XXXVII/280/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej obszar objęty planem jest ujęty jako teren, dla którego podjęto uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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. Dalej projekt uchwały skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu, ponadto na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś 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 uuiś, miało miejsce w terminie od 6 marca 2019 r. do 28 marca 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 19 marca 2019 r., uwagi przyjmowano do 11 kwietnia 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami szczególnymi i odrębnymi, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Elizy Orzeszkowej w Rzepinie został skierowany przez Burmistrza Rzepina do przedstawienia Radzie Miejskiej w Rzepinie.

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