

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 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. 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miejska w Rzepinie, uchwala, co następuje:

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

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

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) 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; w ramach budynku można wyznaczyć maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynki, wiaty, obiekty małej architektury oraz budowle wymienione w planie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną

- przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 7) 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) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomicznych, zakwaterowania, finansowych, ubezpieczeniowych, związanych z obsługą rynku nieruchomości, profesjonalnych, naukowych i technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, 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, biurowe, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali;
 - 10) wskaźnik powierzchni zabudowy - 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. 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**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
 - 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R**;
 - 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US**;
 - 6) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **U/US**;
 - 7) teren usług kultury i usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **UK/US**;
 - 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;
 - 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
 - 10) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem: **E**.
2. Na terenach **1MN/U, 2MN/U, U/US, UK/US** 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 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.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi 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 oraz schodów zewnętrznych i ramp zewnętrznych, przy czym zakazuje się realizacji wysunięć w linii rozgraniczające tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,
 - 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 wysunięć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych,
 - e) obiektów małej architektury.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz gospodarowania 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - d) US, U/US, UK/US – 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 lokalizowane na obszarze planu realizować zgodnie z § 4 pkt 9;
- 7) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 8) nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz realizacji pokrycia dachowego w kolorze ciemniejszym niż elewacja budynku;
- 2) zakaz:
 - a) realizacji budynków z bali drewnianych,
 - b) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytkowa zabudowa, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin:
 - a) z 2 poł. XIX w., zespół folwarczny w skład, którego wchodzi:
 - budynek mieszkalny z końca XIX w., Staroścín 18-22,

- obecnie budynek mieszkalny, dawniej rządcówka z końca XIX w., Starościn 23,
 - obecnie świetlica i budynek mieszkalny, dawniej magazyn, sklep i biura z końca XIX w.;
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren sportu i rekreacji US,
 - b) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji U/US,
 - c) teren usług kultury i usług sportu i rekreacji UK/US,
 - d) teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - e) tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
 - a) dla terenu 1MN, 2MN, 3MN w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 4MN w odległości od 2,5 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 5MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 6MN w odległości od 1,1 m do 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) dla terenu 7MN w odległości od 3,8 m do 11,7 m od linii rozgraniczających terenu;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacji nadziemnej, w tym jedna realizowana w poddaszu,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy, z dopuszczeniem dachu mansardowego,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 3) dla budynku gospodarczo-garażowego oraz dla wiat ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż I kondygnacja nadziemna:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;
 - b) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci do 12°: pokryciem blaszanym, pokryciem bezspoinowym, płytą, papą, gontem, folią, membraną,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci powyżej 12°: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe;
- 8) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
 - a) dla terenu 1MW w odległości od 1,4 m do 2,5 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MW w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - dwuspadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż I kondygnacja nadziemna:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;
 - b) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci do 12°: pokryciem blaszanym, pokryciem bezspoinowym, płytą, papą, gontem, folią, membraną,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci powyżej 12°: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe;
- 9) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - a) dla terenu 1MN/U w odległości od 5,1 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN/U w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) dla budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne, w tym jedna realizowana w poddaszu,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy, z dopuszczeniem dachu mansardowego,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż I kondygnacja nadziemna:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu

- głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;
- b) dach:
- płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci do 12°: pokryciem blaszanym, pokryciem bezspoinowym, płytą, papą, gontem, folią, membraną,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci powyżej 12°: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - 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: 1,50,
- b) minimalna: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum:
- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- b) miejsca parkingowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów rolniczych 1R, 2R, 3R:

- 1) ustala się rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków służących gospodarce rolnej;
- 3) dla budynków służących gospodarce rolnej ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski, 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: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sportu i rekreacji US:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, mini boiska

- sportowego lub siłowni zewnętrznej,
 - c) parkingów rowerowych,
 - d) wiat;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2, wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla wiaty ustala się:
 - a) wysokość nie więcej niż I kondygnacja nadziemna:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°,
 - b) dach:
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci do 12°: pokryciem blaszanym, pokryciem bezspoinowym, płytą, papą, gontem, folią, membraną,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci powyżej 12°: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,150,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji U/US:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków usługowych związanych z kulturą, oświatą, edukacją i sportem;
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej,
 - e) parkingów rowerowych,
 - f) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2, wyznaczona w odległości od 6,0 m do 10,1 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) dla budynku usługowego ustala się:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i maksymalnie II kondygnacje nadziemne, w tym jedna realizowana w poddaszu,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - dwuspadowy, wielospadowy, z dopuszczeniem dachu mansardowego,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, folie, membrany,

- kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat ustala się:
- a) wysokość: nie więcej niż I kondygnacja nadziemna:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;
 - b) dach:
 - płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci do 12°: pokryciem blaszanym, pokryciem bezspoinowym, płytą, papą, gontem, folią, membraną,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci powyżej 12°: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - 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: 1,20,
 - b) minimalna: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu usług kultury i usług sportu i rekreacji UK/US:

- 1) ustala się lokalizację inwestycji publicznych w zakresie krzewienia kultury fizycznej, w szczególności:
 - a) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - b) budynków zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego,
 - c) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) parkingów rowerowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2, wyznaczona w odległości od 4,4 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) dla budynków innych niż gospodarczo-garażowe oraz dla hal sportowych:
 - a) wysokość: nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

- c) dach:
- dwuspadowy, wielospadowy, z dopuszczeniem dachu mansardowego,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 4) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
- a) wysokość: nie więcej niż I kondygnacja nadziemna:
- 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;
- b) dach:
- płaski, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci do 12°: pokryciem blaszanym, pokryciem bezspoinowym, płytą, papą, gontem, folią, membraną,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci powyżej 12°: dachówką, blachodachówką, blachą, gontem,
 - kolor pokrycia: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) dla przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych:
- a) wysokość nie więcej niż 12,0 m,
- b) dach: dowolny;
- 5) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,00,
- b) minimalna: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 400 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- b) miejsca parkingowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie urządzeń elektroenergetycznych E:

- 1) ustala się lokalizację obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2, wyznaczona w odległości od 1,7 m do 3,3 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 10,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 4) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy,

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 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) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Rzepin”;
- 3) ochronę obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Ilanki”.

§ 20. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 800 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 wyżej parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§ 21. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy:

- 1) dla wszystkich projektowanych stałych i czasowych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w korytarzu technicznym elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV o szerokości 2,6 m (po 1,3 m z każdej strony od osi linii) i pokazanym na rysunku planu, ustala się zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane przy linii elektroenergetycznej 15 kV, w tym przeniesienie lub skablowanie linii;
- 4) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych;
- 5) nieczynne ujęcia wody zlikwidować po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) nakazuje się zachowanie funkcji urządzeń wodnych zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zachowanie dostępu do urządzenia wodnego w stopniu wystarczającym jego eksploatacji;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych na obszarze występowania urządzenia wodnego, z wyłączeniem obiektów służących do kształtowania zasobów wodnych i korzystania z tych zasobów oraz prowadzoną gospodarką wodną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakazuje się nasadzenia krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do wód;

- 10) nakaz sytuowania obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 1255F oraz dróg gminnych, leżących poza granicami planu, bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi publicznej dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz:
 - a) zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc parkingowych, 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 miejsc parkingowych, sposób ich realizacji - w formie parkingu terenowego,
 - na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie wymaga się realizacji miejsc parkingowych na terenach w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

§ 23. Dla terenu drogi publicznej dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu KDD: od 6,6 m do 10,9 m,
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) 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.

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

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu 1KDW: od 5,9 m do 8,4 m,
 - b) terenu 2KDW: od 5,0 m do 17,0 m,
 - c) terenu 3KDW: od 4,4 m do 14,6 m,
 - d) terenu 4KDW: od 8,0 m do 18,0 m,
 - e) terenu 5KDW: od 8,0 m do 19,2 m;
- 4) dopuszczenie realizacji:
 - a) 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.

§ 25. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacyjnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię dróg wewnętrznych i publicznych,
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się wykorzystania energii otrzymywanej z wiatru;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się wykorzystania energii otrzymywanej z wiatru;
- 8) zaopatrzenie 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.

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

§ 27. 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** – w wysokości 1%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **1MW, 2MW** – w wysokości 1%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **1MN/U, 2MN/U** – w wysokości 1%;
- 4) tereny rolnicze, **1R, 2R, 3R** – w wysokości 1%;
- 5) teren sportu i rekreacji, **US** – w wysokości 1%;
- 6) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, **U/US** – w wysokości 1%;
- 7) teren usług kultury i usług sportu i rekreacji, **UK/US** – w wysokości 1%;
- 8) terenu drogi publicznej dojazdowej, **KDD** – w wysokości 1%;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** – w wysokości 1%;
- 10) teren urządzeń elektroenergetycznych, **E** – w wysokości 1%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 90 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 Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXX/228/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 10,9 ha.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru objętego planem, w związku z faktem, że dla części terenu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, a obszar leży w odległości mniejszej niż 10-krotna wysokość pobliskich elektrowni wiatrowych. Wobec przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz.U. 2020 r. poz. 981 ze zm.) koniecznym było opracowanie miejscowego planu, który ograniczony został do granic terenu, określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin jako teren mieszkalnictwa, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego ekstensywnego oraz usługowo-rzemieślniczego ze wskazaniem opracowania planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020 poz. 293 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. 2020 poz. 293 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. 2020 poz. 283 ze zm.), 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 oraz obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dodatkowo dla działki nr ewid. 628/32 przewiduje się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego

ekstensywnego oraz usługowo-rzemieślniczego – zakres ten wskazany został na załączniku nr 4.7. do studium.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin dla działek o nr ewid. 628/46 i 628/44 istnieje zapis, zgodnie z którym działki te przeznaczone są pod realizację zadań własnych gminy w tym dla ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, usług kultury i kultury fizycznej. Zgodnie z tym zapisem, a także warunkiem nieodpłatnego przekazania tych działek przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz Gminy Rzepin w roku 2017, na terenie tym wyznaczono teren usług kultury i usług sportu i rekreacji (UK/US).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin dla działki o nr ewid. 628/8 przewiduje obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla ww. działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w której ustalono warunki dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, co zostało skonsumowane poprzez wydanie na jej podstawie pozwolenia na budowę. Budynek został zrealizowany. Projekt planu sankcjonuje istniejącą zabudowę, w związku z czym teren ww. działki przeznaczono pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do sąsiadującej zabudowy na terenie wsi Staroścín 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. 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 (t. j. Dz.U. 2020 r. 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 interes publiczny i prawo własności. 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.

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

żadne plany miejscowe.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Dalej skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu, ponadto na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś 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 uuiś, miało miejsce w terminie od 22 marca 2019. r. do 15 kwietnia 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 kwietnia 2019 r., uwagi przyjmowano do 30 kwietnia 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Jednak ze względu na zmiany wprowadzone w projekcie po opiniowaniu i uzgadnianiu, dotyczące doprecyzowania zasad zagospodarowania ale i zmiany funkcji terenu dla zachowania zgodności z celami, dla których gminie został przekazany teren, ponowiono etap opiniowania i uzgadniania. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny: teren usług kultury i usług sportu i rekreacji, teren sportu i rekreacji oraz tereny rolnicze.

Pismem nr OŚ.644.60.2020.KDer z dnia 30.03.2020 r. Starosta Słubicki zaopiniował pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagą, gdzie cyt. *„Z przedłożonego projektu „Uchwały...” jak też informacji geologicznych będących w posiadaniu organu administracji geologicznej może wynikać kolizja sposobu zagospodarowania terenu objętego projektem planu, z ujęciem wód podziemnych będącym w granicach wydzielenia na mapie projektu planu 2 MN/U. W przypadku niewykorzystywania ujęcia wody podziemnej, winno ono zostać zlikwidowane po spełnieniu wymogów określonych w ustawach Prawo geologiczne i górnicze oraz Prawo wodne. (...)”*. W związku z czym, wystosowano pisma do miejscowego przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w celu weryfikacji ilości ujęć wód podziemnych, będących w granicach projektu planu oraz informacji czy są to ujęcia czynne, nieczynne lub przeznaczone do likwidacji. Pismem z dnia 20.11.2020 r. nr 331/2020 od ww. przedsiębiorstwa wpłynęła informacja do Urzędu, iż cyt. *„w sprawie opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego nieczynnych ujęć wody, zlokalizowanych na obszarze planu (zgodnie z rysunkiem do projektu planu informuję), że: studnie nie posiadają ustanowionych stref ochrony bezpośredniej ani stref ochrony pośredniej, oba ujęcia są przeznaczone do likwidacji”*.

Po zakończeniu opiniowania i uzgadniania, ponownie skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu, a na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym z projektem planu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji miało miejsce w terminie od 15 lutego 2021 r. do 09 marca 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 16 lutego 2021 r., uwagi przyjmowano do 23 marca 2021 r. W ustawowym terminie wpłynęły ... 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 miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin został skierowany przez Burmistrza Rzepina do przedstawienia Radzie Miejskiej w Rzepinie.

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

