

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską 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 2020 r., poz. 293), 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 obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską 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 pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską 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. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynki, wiaty wymienione w planie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) 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;
- 7) 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, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, pomocy społecznej, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji,

turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, naprawy i konserwacji, działalności członkowskich, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych, stacje paliw i obsługi samochodów, myjnie samochodów;

- 8) 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;
- 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. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej lub tereny obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1U/KOW, 2U/KOW**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**.

2. Na terenach **1U/KOW, 2U/KOW** 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, przy zachowaniu ustaleń planu.

4. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została wyznaczona 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) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych i ramp zewnętrznych,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych,
 - c) zbiorników podziemnych
 - d) obiektów małej architektury.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz gospodarowania odpadami 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) usługi lokalizowane na obszarze planu realizować zgodnie z § 4 pkt 7, przy czym ustala się zakaz realizacji:
 - a) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - b) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - c) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem miejsc zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania;
- 5) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 6) nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zielenców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 7) działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

§ 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,
 - c) umieszczania urządzeń technicznych na frontowych elewacjach obiektów budowlanych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: 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 obszar przestrzeni publicznej:
 - a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**,
 - b) teren zabudowy usługowej **3U**;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **1U, **2U**:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
 - a) dla terenu **1U**, **2U**, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- 3) wysokość:
 - a) dla budynku usługowego ustala się nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

- b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż:
 - 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°;
- 4) dach:
 - a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - b) pokrycie dachów:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
 - c) kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - d) dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - e) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 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: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe dla 100 m² powierzchni zabudowy budynków usługowych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej 3U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków i obiektów związanych z usługami komunalnymi – remizy straży pożarnej,
 - b) budynków usługowych inne niż wymienione w lit. a,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) wysokość:
 - a) dla budynków usługowych, w tym usług komunalnych – remizy strażackiej - nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż:
 - 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°;
- 4) dach:
 - a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - b) pokrycie dachów:

- o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
- o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
- c) kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
- d) dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
- e) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe dla 300 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej lub terenów obsługi komunikacji wewnętrznej **1U/KOW i 2U/KOW, z zachowaniem § 5 ust. 2:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - c) miejsc parkingowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2: w odległości od 1,4 m do 4,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) wysokość:
 - a) dla budynku usługowego ustala się nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż:
 - 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°;
- 4) dach:
 - a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
 - b) pokrycie dachów:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
 - c) kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego,
 - d) dopuszczenie dachu w formie tarasu lub ogrodu,
 - e) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych;
- 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:
- a) dla zabudowy garażowej: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy innej niż tylko garażowa: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
- a) dla zabudowy garażowej: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy innej niż tylko garażowa: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe dla 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony wód, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) nakaz ochrony udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Rzepin”.

§ 15. 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:
 - na terenach 1U, 2U, 3U - 200 m²,
 - na terenach 1U/KOW i 2U/KOW - 15 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.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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) przy kolizji nowego zagospodarowania, w tym nowej zabudowy z istniejącą siecią kanalizacyjną, dopuszcza się jej przeniesienie oraz prowadzenie innych robót budowlanych mających na celu usunięcie kolizji;
- 3) wyznacza się granice strefy sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarza przedstawione na rysunku planu, przy czym w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza ustala się:

- a) zakaz lokalizowania obiektów świadczących usługi związane z produkcją i przechowywaniem żywności, zakładów żywienia zbiorowego,
- b) budynki leżące w granicach strefy sanitarnej, korzystające z wody muszą być podłączone do sieci wodociągowej;
- 4) na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulic: Ośniańskiej, Juliusza Słowackiego oraz Marii Konopnickiej, na warunkach określonych w przepisach prawa;
- 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.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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.

§ 19. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie zamkniętych obiegów wodnych, zgodnie z przepisami prawa;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) stosować retencję i infiltrację deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania, przy czym:
 - unikać mieszania spływów deszczowych z dachów oraz z dróg lub innych powierzchni komunikacyjnych;
 - z dróg i powierzchni utwardzonych, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie do lokalnej kanalizacji deszczowej lub do zbiornika retencyjnego, zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające, przewidziane przepisami prawa, z możliwością zagospodarowania tych wód w ramach własnej nieruchomości, albo w inny sposób (poprzez infiltrację, rozsączenie), pod warunkiem, że nie wywoła niekorzystnego naruszenia stosunków gruntowo-wodnych, panujących na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie;

- z powierzchni dachów, w ramach działki: odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez infiltrację, rozsączenie, itp. lub gromadzenie wody w zbiornikach retencyjnych albo w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła niekorzystnego naruszenia stosunków gruntowo-wodnych, panujących na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie;
- b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
- c) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 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 instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii 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 instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii 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.

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, **1U, 2U** – w wysokości 30%;
- 2) teren zabudowy usługowej, **3U** – w wysokości 1%;
- 3) tereny zabudowy usługowej lub terenów obsługi komunikacji wewnętrznej, **1U/KOW, 2U/KOW** – w wysokości 1%;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, **KDD** – w wysokości 1%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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 obszaru
leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańskiej w Rzepinie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr X/75/2019 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską w Rzepinie. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 1,27 ha.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zracjonalizowanie możliwości zagospodarowania terenu objętego opracowaniem. Sporządzenie planu przyczyni się do rozwoju prowadzonych działalności, a tym samym będzie to korzystne dla budżetu gminy.

Obszar leżący pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego, a ul. Ośniańską w Rzepinie, jest objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi: uchwałą nr XX/43/96 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 27 czerwca 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Ośniańskiej, Słowackiego, Konopnickiej w Rzepinie (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 8, poz. 88 z dnia 26 sierpnia 1996 r.) oraz uchwałą nr XLV/382/2014 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych u zbiegu ul. Ośniańskiej, Słowackiego, Konopnickiej w Rzepinie (Dz. Urz. Woj. Lub z 2014 r., poz. 1844). Według obowiązujących planów teren ten przeznaczony jest pod: teren usług rzemiosła, teren usług komunalnych (remiza straży pożarnej), tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej i komunikacji oraz teren drogi publicznej. Ze względu na to, iż dla wskazanego obszaru obowiązują dwa miejscowe plany, zasady zagospodarowania terenów na styku tych planów są nieczytelne i niekorzystne dla inwestycji, które miałyby być tam sytuowane. Podjęcie ustaleń dla całego obszaru w jednym akcie prawa miejscowego uczyni zagospodarowanie tego obszaru i przyczyni się do poprawy estetyki tego miejsca.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 2020 r. poz. 293) 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 2020 r., poz. 283 ze zm.), zwanej dalej „uuii”, 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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin, przewiduje dla obszaru objętego planem kierunek zagospodarowania: teren rzemiosła i drobnej wytwórczości.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do istniejącej na terenie objętym planem, jaki i sąsiadującej zabudowy na terenie miasta Rzepin. Plan 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696). 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. 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.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są częściowo 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 powyższej uchwale stwierdzono, że ww. uchwały obowiązujące dotychczas na obszarze planu są aktualne. Jednak z uwagi na utrudnienia w zagospodarowaniu na styku dwóch planów, podjęcie ustaleń dla całego obszaru w jednym akcie prawa miejscowego uczyniłoby zagospodarowanie tego obszaru i przyczyni się do poprawy estetyki tego miejsca.

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 społeczzeństwo 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 do 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminiewpłynęły 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 pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską 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.