

UCHWAŁA NR XXVI/156/2020
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

z dnia 24 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a 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 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. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) Rada Miejska w Rzepinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a 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 pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a 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 jednorodzinna; w ramach budynku można wyznaczyć maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 3) budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa może być realizowana w kondygnacji parterowej lub podziemnej budynku;
- 4) budynku usługowo-mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową większą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną; w ramach budynku można wyznaczyć maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 5) 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 oraz budowle wymienione w planie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U**;
- 7) teren zabudowy usługowej oświatowej, oznaczony symbolem: **UO**;
- 8) teren zabudowy usługowej lub teren obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem: **U/KOW**;
- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US**;
- 10) teren zieleni urządzonej i teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **ZP/US**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem: **ZL**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;

- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 16) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX**;
- 17) teren obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KOW**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E**.

2. Na terenach **1U/MN, 2U/MN, U/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.

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) 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 linie rozgraniczające tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych.
 - 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) 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, U/MN i MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) US, ZP/US i ZP – 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 10, 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,
 - d) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
 - e) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - f) stolarni, lakierni, ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu;
- 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;
- 9) nakaz zagospodarowania nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami.

§ 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:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytkowa zabudowa, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin:
 - a) z l. 20 XX wieku: budynki mieszkalne przy ul. Kolejowej nr 2 i nr 4, nr 6 i nr 8, nr 7,
 - b) z l. 30 XX wieku: budynki mieszkalne przy ul. Kolejowej nr 9 i nr 11, nr 14 i nr 16,
 - c) z l. 20 XX wieku: budynek mieszkalny przy ul. Henryka Sienkiewicza nr 1;
- 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) tereny dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW,
 - d) tereny ciągów pieszo-rowerowych 1KX, 2KX, 3KX,
 - e) teren zabudowy usługowej oświatowej UO,
 - f) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji wewnętrznej U/KOW,
 - g) teren sportu i rekreacji US,
 - h) teren zieleni urządzonej i teren sportu i rekreacji ZP/US,

- i) tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 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, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN:**

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:

- a) dla terenu 1MN w odległości od 1,7 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- b) dla terenu 2MN w odległości od 1,8 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- c) dla terenu 3MN, 14MN, 15MN, 18MN, 21MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- d) dla terenu 4MN, 10MN w odległości od 3,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- e) dla terenu 5MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN w odległości 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- f) dla terenu 6MN, w odległości od 2,7 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- g) dla terenu 7MN, 9MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- h) dla terenu 8MN w odległości od 1,4 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- i) dla terenu 11MN w odległości od 2,9 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- j) dla terenu 12MN w odległości od 3,7 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- k) dla terenu 13MN w odległości od 0,6 m do 4,5 m od linii rozgraniczających terenu;

3) wysokość:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się nie więcej niż 11,0 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 połączeń dachu o kącie do 12⁰,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połączeń dachu o kącie powyżej 12⁰;

4) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

5) dach:

- a) nachylenie głównych połączeń dachu o kącie od 0⁰ do 45⁰, z dopuszczeniem dachu mansardowego,
- b) pokrycie dachów:
 - o nachyleniu głównych połączeń dachu do 12⁰: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połączeń dachu powyżej 12⁰: 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;

6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna:
- dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: 1,50,
 - dla terenów 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN: 1,10,
- b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
- a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW, 3MW:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
- a) dla terenu 1MW w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- b) dla terenu 2MW w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
- c) dla terenu 3MW w odległości od 3,7 m do 4,8 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) wysokość:
- a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się nie więcej niż 18,0 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 połączeń dachu o kącie do 12⁰,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połączeń dachu o kącie powyżej 12⁰;
- 4) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
- a) nachylenie głównych połączeń dachu o kącie od 0⁰ do 45⁰,
- 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;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 3,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym lub mieszkalno-usługowym,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) zakaz sytuowania na działce tylko budynków usługowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
 - a) dla terenu 1MN/U w odległości od 1,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 5MN/U w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 6MN/U w odległości od 4,1 m do 6,3 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego ustala się nie więcej niż 11,0 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°;
- 5) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

6) dach:

- a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0^0 do 45^0 , z dopuszczeniem dachu mansardowego,
 - b) pokrycie dachów:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12^0 : pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12^0 : 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;
- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,50,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) 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) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1U/MN, 2U/MN**, z zachowaniem § 5 ust. 2:

1) ustala się lokalizację:

- a) budynku usługowego,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) budynku mieszkalno-usługowego,
 - d) budynku usługowo-mieszkalnego,
 - e) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
- a) dla terenu 1U/MN w odległości 4,5 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2U/MN w odległości 3,5 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;

3) wysokość:

- a) dla budynku usługowego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowo-mieszkalnego ustala się nie więcej niż 11,0 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 12^0 ,

- 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;

4) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

5) 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;

6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna: 1,50,

b) minimalna: 0,01;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;

9) 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) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U:

1) ustala się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,

c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

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

3) wysokość:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami ustala się nie więcej niż 18,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż:

- 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,

- 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12°;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

5) 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;

6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna: 4,00,

b) minimalna: 0,01;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;

9) 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) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U:

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, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,

b) dla terenu 8U w odległości 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,

c) dla terenu 9U w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu,

d) dla terenu 10U w odległości 3,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,

e) dla terenu 11U w odległości od 3,5 m do 6,0 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 12^0 ,
- 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12^0 ;

4) dach:

- a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0^0 do 45^0 ,
 - b) pokrycie dachów:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12^0 : pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12^0 : 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 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.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej oświatowej UO:

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków usług oświaty,
- b) budynków i obiektów sportu i rekreacji,
- 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) z zastrzeżeniem lit. b, dla budynków i obiektów wymienionych w pkt 1 lit. a i b ustala się nie więcej niż 14,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) przykrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: nie więcej niż 15,0 m,
- c) 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 12^0 ,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej budynku i wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12^0 ;

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: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
- a) w ilości minimum 1 miejsce parkingowe dla 200 m^2 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.

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

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - c) miejsc parkingowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2: w odległości 4,0 m i 6,0 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: 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 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.

§ 19. 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, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla wiaty ustala się:
 - a) wysokość nie więcej niż:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12°,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci 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 dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
 - 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.

§ 20. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej i terenu sportu i rekreacji ZP/US:

- 1) ustala się formy zagospodarowania terenu: ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 2) 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;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2, w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) dla wiaty ustala się:
 - a) wysokość nie więcej niż:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12⁰,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej wiaty z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12⁰,
 - b) dach:
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0⁰ do 45⁰,
 - pokrycie o nachyleniu głównych połaci dachu do 12⁰: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12⁰: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
 - kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,150,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni terenu.

§ 21. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu lasu ZL:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń turystycznych.

§ 22. Zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

- 1) ustala się formy zagospodarowania terenu: ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 2) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej,
 - c) parkingów rowerowych,
 - d) wiat;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) na terenach 1ZP i 2ZP zakaz lokalizowania wiat;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
 - a) dla terenu 3ZP w odległości 4,0 m i 6,3 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 4ZP w odległości 6,0 4,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 6) dla wiaty ustala się:
 - a) wysokość nie więcej niż:
 - 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 dachu do 12° : pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12° : pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
 - kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,150,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu.

§ 23. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka 1E, 2E:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obsługi komunikacji wewnętrznej **KOW**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków garażowych,
 - b) miejsc parkingowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej lub technicznej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2: w odległości od 0,0 m do 18,5 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla budynku garażowego ustala się:
 - a) wysokość nie więcej niż:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynku z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie do 12⁰,
 - 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynku z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu o kącie powyżej 12⁰,
 - b) dach:
 - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0⁰ do 45⁰,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci dachu do 12⁰: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
 - pokrycie dachów o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12⁰: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
 - kolor pokrycia dachów: zakaz stosowania pokrycia w odcieniach: niebieskiego, zielonego, różowego, fioletowego;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, maksymalną: 0,50,
 - b) w przypadku wydzielenia odrębnej działki dla każdego z budynków garażowych intensywność zabudowy maksymalnie 1,0,
 - c) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku wydzielenia odrębnej działki dla każdego z budynków garażowych powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku wydzielenia odrębnej działki dla każdego z budynków garażowych minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 0%;
- 8) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 25. 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) wyznacza się tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, w granicach których sytuowanie obiektów realizować w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 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.

§ 27. 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) ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Juliusza Słowackiego i ul. Elizy Orzeszkowej, za pośrednictwem dróg publicznych lokalnych i dojazdowych 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.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - a) terenu 1KDL: od 16,0 m do 36,0 m,
 - b) terenu 2KDL: od 16,0 m do 28,0 m,
 - c) terenu 3KDL: od 16,0 m do 30,1 m,
 - d) terenu 4KDL: od 14,8 m do 31,0 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.

§ 30. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:

- a) terenu 1KDD: od 15,0 m do 27,0 m,
- b) terenu 2KDD: od 10,0 m do 20,0 m,
- c) terenu 3KDD: od 10,0 m do 14,0 m,
- d) terenu 4KDD: od 10,0 m do 22,2 m,
- e) terenu 5KDD: od 11,8 m do 33,4 m,
- f) terenu 6KDD: od 16,8 m do 28,2 m,
- g) terenu 7KDD: od 9,2 m do 22,3 m,
- h) terenu 8KDD: od 10,3 m do 26,2 m,
- i) terenu 9KDD: od 6,3 m do 11,1 m,
- j) terenu 10KDD: od 0,3 m do 5,0 m,
- k) terenu 11KDD: od 1,1 m do 5,3 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.

§ 31. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:

- a) terenu 1KDW: od 6,0 m do 12,0 m,
- b) terenu 2KDW: od 10,0 m do 26,0 m,
- c) terenu 3KDW: od 8,0 m do 18,8 m,
- d) terenu 4KDW: 6,0 m,
- e) terenu 5KDW: od 5,0 m do 17,0 m,
- f) terenu 6KDW: od 5,8 m do 11,3 m,
- g) terenu 7KDW: od 6,0 m do 16,0 m,
- h) terenu 8KDW: od 7,2 m do 17,3 m,

- i) terenu 9KDW: od 8,0 m do 16,2 m,
- j) terenu 10KDW: od 7,9 m do 8,0 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.

§ 32. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:

- a) terenu 1KX: 3,0 m,
- b) terenu 2KX: od 5,3 m do 5,6 m,
- c) terenu 3KX: 6,0 m;

2) dopuszczenie realizacji:

- a) chodników, dróg rowerowych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) tablic informacyjnych,
- d) zieleni.

§ 33. 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;

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 oraz otrzymywanej z biomasy, biogazu rolniczego i biopłynu;

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 oraz otrzymywanej z biomasy, biogazu rolniczego i biopłynu;

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.

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

§ 35. 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, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** – w wysokości 10%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **1MW, 2MW, 3MW** – w wysokości 10%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** – w wysokości 10%;
- 4) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1U/MN, 2U/MN** – w wysokości 10%;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U** - w wysokości 10%;
- 6) tereny zabudowy usługowej, **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U** – w wysokości 10%;
- 7) teren zabudowy usługowej oświatowej, **UO**, w wysokości 1%;
- 8) teren zabudowy usługowej lub teren obsługi komunikacji wewnętrznej, **U/KOW** – w wysokości 10%;
- 9) teren sportu i rekreacji, **US** – w wysokości 1%;
- 10) teren zieleni urządzonej i teren sportu i rekreacji, **ZP/US** – w wysokości 1%;
- 11) teren lasu, **ZL** – w wysokości 1%;
- 12) tereny zieleni urządzonej, **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** – w wysokości 1%;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** – w wysokości 1%;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** – w wysokości 1%;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** – w wysokości 1%;
- 16) tereny ciągów pieszo-rowerowych, **1KX, 2KX, 3KX** – w wysokości 1%;
- 17) teren obsługi komunikacji wewnętrznej, **KOW** – w wysokości 1%;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, **1E, 2E** – w wysokości 1%.

§ 36. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc:

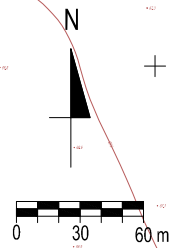
- 1) uchwała Nr XX/44/96 z dnia 27 czerwca 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, Słowackiego - Rzepin;
- 2) uchwała Nr XLVI/43/10 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, J. Słowackiego w Rzepinie;
- 3) uchwała Nr XVIII/139/2012 z dnia 22 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 917/129, 917/130, 917/131 położonych przy ulicy H. Sawickiej w Rzepinie;
- 4) uchwała Nr XXXVIII/331/2013 z dnia 27 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 917/84 i 917/151, leżących w rejonie ul. Bolesława Prusa w Rzepinie.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 60 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

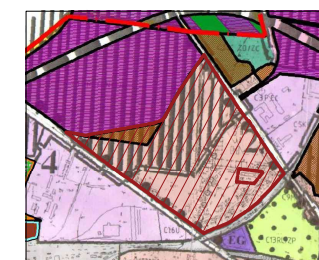
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Dariusz Wąsowicz



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/156/2020 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
Z DNIA 24 KWIETNIA 2020 R.
OPUBLIKOWANY W DZ.UROZ. WOJ. LUB.
Z DNIA..... POZ.....

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin



OZNACZENIA:

	TERENY MIESZKALNICTWA I UŻEG TOWARZYSZĄCYCH
	TERENY MIESZKALNICTWA
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLAN

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU LEŻĄCEGO POMIĘDZY UL. JULIUSZA SŁOWACKIEGO
A 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 2020 r., poz. 293), Rada Miejska w Rzepinie rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

1. pierwszy raz – w terminie od 30 sierpnia 2018 r. do 20 września 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 września 2018 r., uwagi przyjmowano do 4 października 2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.
2. drugi raz - w terminie od 10 lutego 2020 r. do 3 marca 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 lutego 2020 r., uwagi przyjmowano do 17 marca 2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU LEŻĄCEGO POMIĘDZY UL.
JULIUSZA SŁOWACKIEGO A 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 2020 r., poz. 293), Rada Miejska w Rzepinie, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu są: częściowe urządzenie i utrzymanie dróg publicznych, oraz częściowy wykup niektórych terenów publicznych, a także budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z budową oświetlenia dróg publicznych w części dróg publicznych.

§ 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. Zadanie 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.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji opisanej 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 XXVII/203/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Hanki Sawickiej w Rzepinie oraz uchwały Nr XXXVI/274/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 27 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/203/2017 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Hanki Sawickiej w Rzepinie.

Zgodnie z ww. uchwałą z dnia 27 września 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. 37,0 ha. Granice terenu objętego planem wyznaczone są poprzez ulicę Juliusza Słowackiego i ulicę Elizy Orzeszkowej oraz tory kolejowe.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru objętego planem w związku z faktem, że dla części terenu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania terenu oraz zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, a także przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.).

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 „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. 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.

Plan porządkuje istniejącą zabudowę oraz wyznacza nowe tereny dla zabudowy i jednocześnie wydziela jedynie enklawy dla przestrzeni publicznych o charakterze ogrodów, parków, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej. Jednakże niewielką ilość tych terenów w tej części miasta, rekompensują tereny leśne leżące również w sąsiedztwie miasta. Południową część gminy stanowią przede wszystkim tereny zalesione, stanowiące Puszcę Rzepińską. W latach 2014-2018 powierzchnia gruntów leśnych stanowiła 51,7% powierzchni gminy. Jest to znacznie więcej, niż wyznaczony w dokumencie strategicznym „Krajowy Program Zwiększania Lesistości” cel osiągnięcia lesistości Polski do 30% w 2020 roku, co można przyjąć jako minimalną wartość dla każdej gminy. Właśnie tam, w okolicznych lasach mieszkańcy Rzepina znajdują tereny dla wypoczynku na łonie natury. Ze względu na duże potrzeby mieszkańców Rzepina i osób zainteresowanych osiedleniem się w mieście, wyznaczono tereny głównie o funkcji mieszkaniowej, gdyż ponadprzeciętna lesistość gminy uzasadnia kierunek mieszkaniowy w granicach miasta. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę w sąsiedztwie już istniejących, sprzyja również racjonalnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i czyni ekonomicznie uzasadnioną realizację dalszego uzbrojenia. Tym samym takie postępowanie jest rozwiązaniem ograniczającym rozlewanie się miasta na tereny, których uzbrojenie w bliskiej przyszłości nie byłoby możliwe. Dodatkowo, bliskość miasta z rozwiniętymi usługami zaspokajającymi podstawowe potrzeby, w tym obecność placówek oświatowych i handlowych, powoduje, że plan nie przyczyni się wygenerowania wzmożonego ruchu komunikacyjnego.

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 dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, Słowackiego – Rzepin, uchwalonego uchwałą z dnia 27 czerwca 1996 r., konieczna jest aktualizacja. Natomiast zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, J. Słowackiego w Rzepinie uchwalona uchwałą z dnia 29 czerwca 2010 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 917/129, 917/130, 917/131 położonych przy ulicy H. Sawickiej w Rzepinie uchwalona uchwałą z dnia 22 marca 2012 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 917/84 i 917/151, leżących w rejonie ul. Bolesława Prusa w Rzepinie uchwalony uchwałą z dnia 27 grudnia 2013 r. zostały uznane za aktualne. Jednak z uwagi na fakt, iż powyższe zmiany planów i plan znajdują się na terenie planu uznanego wcześniej za wymagający aktualizacji, w celu ujednolicenia i uporządkowania zapisów obowiązujących na zwartym obszarze, podjęto prace w sprawie uaktualnienia zapisów.

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 społeczność mogła 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 30 sierpnia 2018 r. do 20 września 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 września 2018 r., uwagi przyjmowano do 4 października 2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Jednak ze względu na podjęte zarządzenie nr ROO.0050.75.2018 Burmistrza Rzepina z dnia 10 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin ponowiono uzgodnienie z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponadto zmodyfikowano linię zabudowy od strony ul. Elizy Orzeszkowej oraz oznaczenie terenu istniejących garaży, dlatego ponowiono uzgodnienie z zarządcą dróg gminnych. Ostatecznie ponowiono opiniowanie i uzgadnianie również z innymi, właściwymi organami. Następnie z uwagi na kolejne znaczne zmiany w projekcie, jak wprowadzenie nowego terenu zieleni urządzonej z terenem sportu i rekreacji, kolejny raz ponowiono etap opiniowania i uzgadniania. Ze względu na wskazania niektórych organów w ustaleniach planu znalazł się nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej przy sytuowaniu zabudowy. Nakaz ten przewidziano dla terenów leżących w sąsiedztwie terenu kolejowego oraz dla terenów, które leżą od strony istniejących elektrowni wiatrowych. Po kolejnym opiniowaniu i uzgadnianiu do projektu planu wprowadzono zmiany. Jedną z nich było zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów niezabudowanych, co spowodowało, iż tereny, na których nie ma usytuowanej zabudowy w trakcie opracowywania planu, wydzielono nadając kolejną numerację. Służyć to miało uczytelnieniu zapisów planu. Ponadto uzupełniono plan, wyznaczając tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. Warunki te wynikają przede wszystkim z wysokiego poziomu wód gruntowych. Zgodnie z art. 34 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) „projekt budowlany powinien zawierać (...) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno - inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych”. Z kolei szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463). W rozporządzeniu tym ustalono, iż zakres czynności wykonywanych przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowiania powinien być uzależniony od zaliczenia obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej. Dlatego w planie miejscowym wyznaczono tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych z ustaleniem, by sytuowane obiekty realizować w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodano również zapisy dotyczące istniejącej zabudowy, zapisy mające na celu ochronę ładu przestrzennego, zapisy dla kształtowania krajobrazu oraz zapisy dotyczące wymagań dla przestrzeni publicznych. Wycofano się z zapisu dotyczącego nakazu uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej przy sytuowaniu zabudowy ze względu na jego nieprecyzyjność. W związku z wprowadzonymi zmianami, projekt miejscowego planu kolejny raz poddano opiniowaniu i uzgadnianiu.

W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie 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 10 lutego 2020 r. do 3 marca 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 lutego 2020 r., uwagi przyjmowano do 17 marca 2020 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 pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a 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.