



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 24 stycznia 2012 r.

Poz. 319

UCHWAŁA NR XV/105/2011 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

z dnia 25 listopada 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 910/95, położonej przy ul. Morelowej w Rzepinie

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

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 910/95, położonej przy ul. Morelowej w Rzepinie, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 -załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu 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 - załącznik Nr 3.

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce lub terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) funkcji uzupełniającej (dopuszczalnej) – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które tylko uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, ponadto jako funkcje uzupełniające należy rozumieć drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do realizacji funkcji ustalonej planem;
- 5) funkcji terenu – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie podstawowe, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować zabudowę kubaturową;

8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9) działalności usługowej – należy przez to rozumieć działalność sklasyfikowaną w Polskiej Klasyfikacji Działalności, wprowadzonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.).

§ 5. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rzepinie Nr VII/55/2011 z dnia 20 kwietnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 910/95, położonej przy ul. Morelowej w Rzepinie.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 2300m².

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowej części miasta Rzepin, przy ul. Morelowej i obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 910/95.

3. Przedmiotowy obszar leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 – Dolina kopalna Wielkopolska, w jego obszarze najwyższej ochrony (ONO).

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

DZIAŁ II.

Postanowienia szczegółowe.

Rozdział 1.

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

§ 8. 1. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Zgodnie z § 4 pkt. 4, na obszarze planu ustala się funkcję uzupełniającą: działalność usługowa. Powierzchnia budynków związanych z działalnością usługową nie może przekraczać 35% powierzchni terenu zainwestowanego.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsce do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

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

§ 15. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

§ 16. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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

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

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, ustala się realizację wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację budynków usługowych lub garażowych, które można realizować jako dobudowane lub wbudowane do budynku mieszkalnego, lub wolno stojące, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym oraz z zastrzeżeniem § 21.

§ 20. Dla budynków mieszkalnych ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) do II kondygnacji naziemnych i do 10,00m licząc od poziomu terenu do kalenicy, a w przypadku dachów płaskich do 9,50m do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,

b) dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji, jako podpiwniczenie;

2) dachy:

a) płaskie, tj. o kącie nachylenia do 20°, lub

b) symetryczne: dwu lub wielospadowe, ponadto:

- z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- dopuszcza się realizację dachu mansardowego,

- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

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

3) szerokość elewacji frontowej budynków: minimalnie 8,00 m, maksymalnie 25,00m.

§ 21. Dla wolno stojących budynków usługowych lub garażowych ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia budynków: 60,0m², pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej intensywności zabudowy, określonej w § 23 oraz zapisów § 8 ust. 2;
- 2) wysokość budynków: I kondygnacja lub do 6,00m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 3) dach: płaski, lub jednospadowy lub nawiązujący do zabudowy mieszkalnej;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków: minimalnie 3,00m, maksymalnie 7,00m.

§ 22. 1. Zgodnie z § 30 ust. 2, na obszarze planu dopuszcza się realizację ekranu akustycznego, o maksymalnej wysokości 7,00m.

2. Na obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych typu: wiata, altana, dla których należy zachować ustalenia § 21 oraz obiektów małej architektury.

§ 23. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 2) minimalną intensywność zabudowy: 0,05.

§ 24. Na obszarze objętym planem ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.

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

- 1) 6,00m od granicy działki z ulicą Morelową;
- 2) 12,00m od granicy działki z granicą obszaru kolejowego.

§ 26. 1. Na terenie planu należy przewidzieć następujące ilości miejsc postojowych:

- 1) min. 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;
- 2) min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni usług.

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

Nie ustala się.

Rozdział 8.

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

§ 28. Z zastrzeżeniem § 29, zakazuje się podziału terenu objętego planem na działki budowlane.

§ 29. Dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9.

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

§ 30. 1. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej, na obszarze objętym planem ustala się, aby obiekty budowlane były tak zaprojektowane i zrealizowane, by zminimalizowane zostały uciążliwości związane z ruchem pociągów: tj. hałas, wibracje, pękanie nawierzchni. Ponadto należy zapewnić właściwy klimat akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z standardami jakości środowiska, określonymi w przepisach prawa.

2. Za wyjątkiem części działki bezpośrednio sąsiadującej z drogą dojazdową, na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację ekranów akustycznych, zgodnie z § 22 ust. 1 lub innych rozwiązań technicznych, pozwalających na ograniczenie emisji uciążliwości związanych z linią kolejową.

§ 31. Dopuszcza się usunięcie lub przeniesienie istniejącego kabla telekomunikacyjnego, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą sieci. Do czasu przeniesienia istniejącego kabla telekomunikacyjnego ustala się obowiązki zachowania, przewidzianych w przepisach prawa, odległości od takich urządzeń.

§ 32. 1. Ustala się zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy z obszarem kolejowym.

2. Wszelkie prace ziemne wykonywane w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego należy zgłosić do właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej.

Rozdział 10.

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

§ 33. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planu ustala się z ulicy Morelowej, na warunkach określonych w przepisach prawa.

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

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

1) ścieki bytowe: do sieci kanalizacyjnej;

2) wody opadowe i roztopowe:

a) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów, w ramach działki lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w §§ 13 i 14,

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

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

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

5) gaz: z istniejącej, poza granicami planu, sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;

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

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

Rozdział 11.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie ustala się

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe.**

§ 35. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 36. Z dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały traci moc uchwała Nr XXXIV/52/2002 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 sierpnia 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Słubickiej, Morelowej i Mickiewicza w Rzepinie, zatwierdzonego (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 93, poz. 1160), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 37. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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

Przewodniczący Rady
Robert Łukaszewicz

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XV/105/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 25 listopada 2011r.**



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XV/105/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 25 listopada 2011r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Rzepinie, rozstrzyga co następuje:

Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz Rzepina, w ogłoszeniu, jakie ukazało się w dniu 27 września 2011r. w „Gazecie Wyborczej” oraz obwieszczeniach wywieszonych na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz na urzędowej stronie internetowej BIP, wyznaczył miejsce i termin składania uwag do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 910/95, położonej przy ul. Morelowej w Rzepinie.

W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu tj. do dnia 9 listopada 2011 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Rzepinie postanawia odstąpić od podejmowania merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XV/105/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 25 listopada 2011r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Rzepinie, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

1. ustawę z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity z 2010r., Dz. U. Nr 80, poz. 526 z późn. zm.);

2. ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);

3. ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006r., Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);

4. ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 ze zmianami)

5. prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego;
oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, Przy czym podjęcie niniejszej uchwał nie wiąże się z koniecznością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których wykonanie obciążało by budżet gminny.

2. Ponieważ plan miejscowy nie obejmuje i nie wyznacza terenów publicznych, realizacja zamierzeń inwestycyjnych, przewidzianych w przedmiotowej uchwale, nie obciąży budżetu gminy Rzepin.

§ 2. 1. Wykonanie stacji transformatorowej lub przyłączy energetycznego, wodociągowego kanalizacyjnego leży w gestii dysponenta sieci bądź inwestora, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

§ 3. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie z istniejącej ul. Morelowej.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.

§ 4. Kosztami zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym, w tym realizacją miejsc postojowych, zgodnie z jego zapisami, obciążony będzie inwestor.