

Projekt

z dnia 18 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE)
dla części obrębu ewidencyjnego nr 0006 – Kowalów, gmina Rzepin – ETAP I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) dla części obrębu ewidencyjnego nr 0006 – Kowalów, gmina Rzepin – ETAP I, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, zwany w dalszej części uchwały rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzepinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy danej linii, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w rysunku planu; w obrębie którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty, zewnętrznej ściany budynku lub obiektu modułowego lub kontenerowego albo konstrukcji wsporczej i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię promieniowania słonecznego oraz energię otrzymywaną z wodoru odnawialnego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny produkcji energii, oznaczone symbolami: **1PE, 2PE, 3PE, 4PE**;
- 2) teren drogi głównej, oznaczony symbolem: **KDG**;
- 3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**.

2. Ustala się na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi, które oznaczono linią ciągłą.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach;
- 5) ochronę istniejących zbiorników i oczek wodnych oraz zadrzewień śródpolnych oraz zadrzewień przydrożnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się ochronę miejscowości Maniszewo poprzez wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z § 8 pkt 8.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakaz zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów produkcji energii 1PE, 2PE, 3PE, 4PE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele produkcji energii z instalacji odnawialnych źródeł energii rozumianych zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 2) dopuszczenie obiektów i infrastruktury towarzyszącej produkcji energii z instalacji odnawialnych źródeł energii, jak magazyny energii, stacje transformatorowe;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) dla terenu 1PE w odległości 15,0 m i 20,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2PE w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenu 3PE w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) dla terenu 4PE w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat, obiektów modułowych lub kontenerowych: maksymalnie 8,0 m,
 - b) konstrukcji wsporczej i paneli fotowoltaicznych maksymalnie 6,0 m,
 - c) innych budowli niż wymienione wyżej: maksymalnie 25,0 m;

- 5) dach:
- a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: 0,02,
 - b) minimalna: 0,0001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, w tym wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 000 m² powierzchni zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków 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) minimalną powierzchnię działek: 20,0 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym dla korytarza technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, wyznaczonego na rysunku planu:
 - a) szerokość korytarza technicznego 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obie strony,
 - b) zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - c) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość 7,0 m i więcej,
 - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - e) dopuszczenie robót budowlanych, przeniesienia, usunięcia lub skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych, a w przypadku przeniesienia lub usunięcia warunki określone dla korytarza technicznych tracą moc;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 4) zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezainwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym:

- a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych,
- b) nakazuje się zapewnienie dostępu do tych urządzeń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg leżących poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu, z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych: do sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w ramach terenu inwestycji,
 - c) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, w przypadku braku sieci wodociągowej z własnego ujęcia wody,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - elektryczne, z instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej oraz realizacji urządzeń wodnych.

§ 13. W zakresie terenu drogi głównej **KDG** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 18,9 m do 19,3 m;
- 2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

§ 14. W zakresie terenów drogi dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 1KDD – od 8,1 m do 19,4 m,
 - b) 2KDD – od 8,9 m do 9,0 m,
 - c) 3KDD – 10,0 m,
 - d) 4KDD – 10,0 m;
- 2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

§ 15. W zakresie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 1KR – od 5,6 m do 13,5 m,

b) 2KR – od 6,8 m do 11,8 m,

c) 3KR – od 8,3 m do 27,0 m;

2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

§ 16. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XIV/103/2007 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w rejonie miejscowości Kowalów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

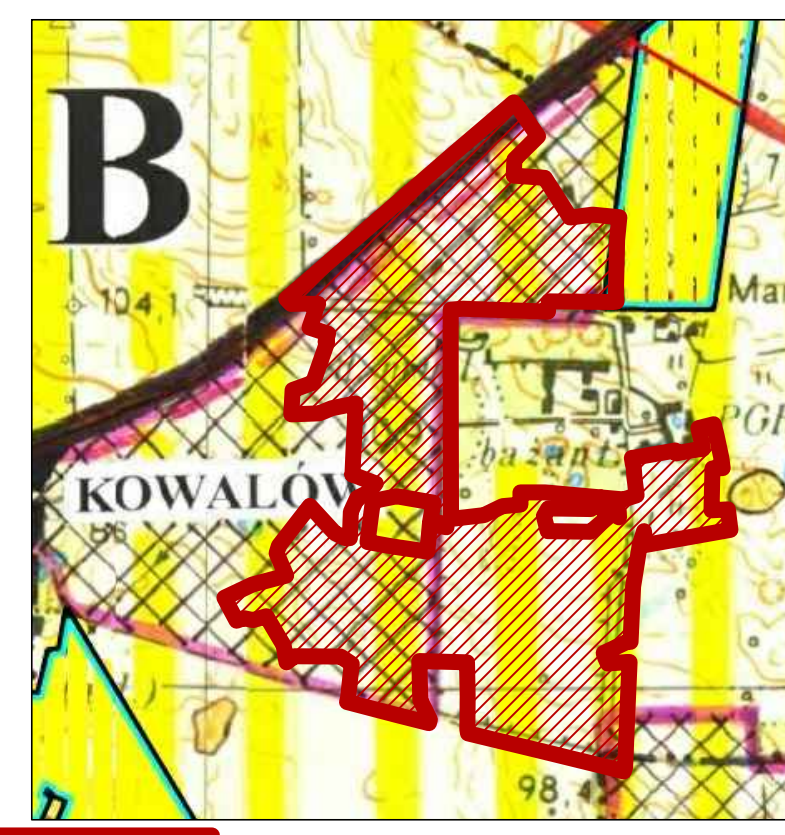
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE) DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 0006 - KOWALÓW, GMINA RZEPIN - ETAP I

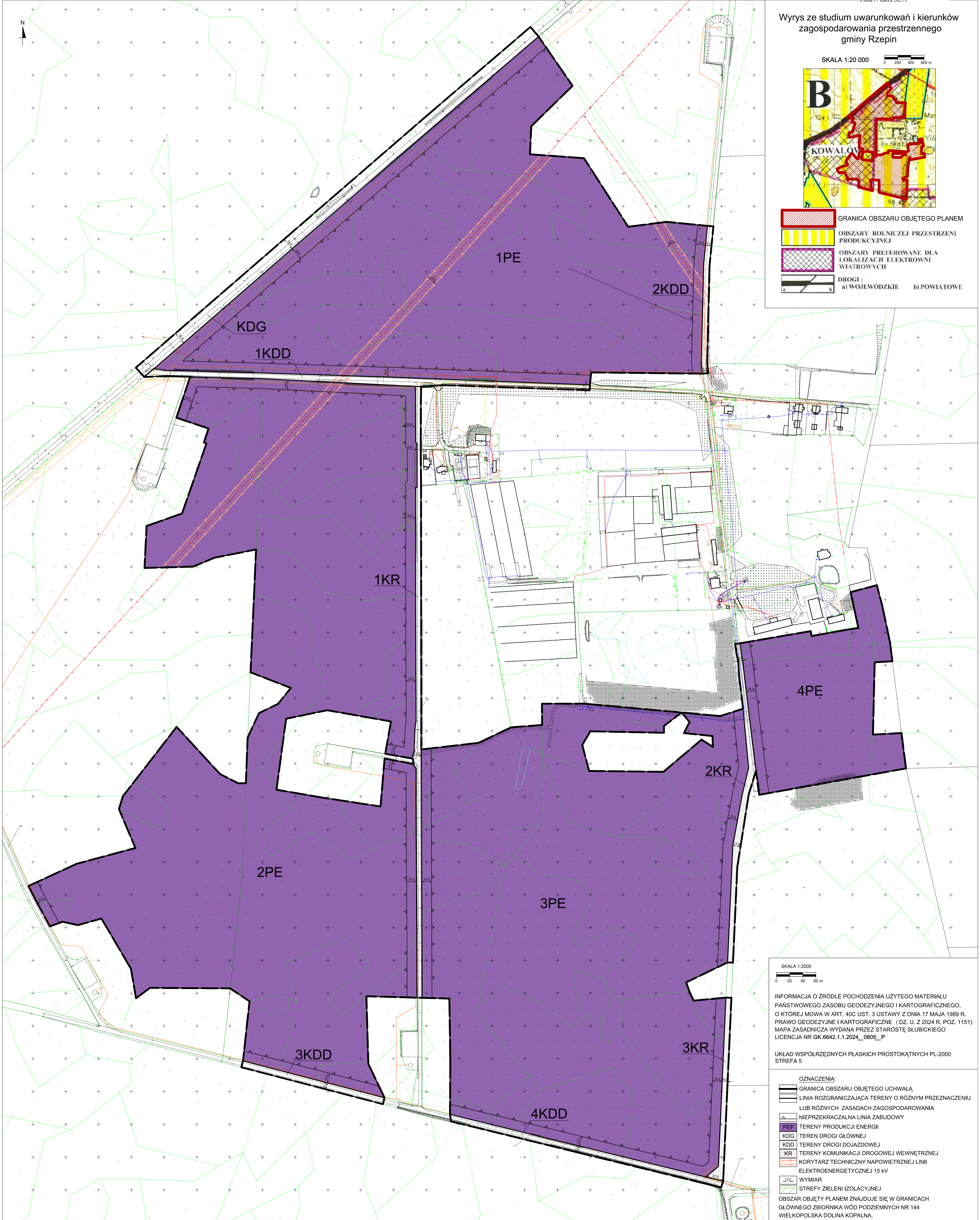
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 17 marca 2025 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Rzepin

SKALA 1:20 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- OBSZARY PREFEROWANE DLA LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIAWTRYWYCH
- DROGI :
a) WOJEWÓDZKIE b) POWIATOWE



SKALA 1:2000

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCZĄTKU UŻYTEGO MATERIAŁU
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989 R.
PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1151):
MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ ŚLUBICKIEGO
LICENCJA NR GK.6642.1.1.2024_0805_P

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH PL-2000
STREFA 5

- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - PEF TERENY PRODUKCJI ENERGII
 - KDG TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
 - KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
 - KR TERENY KOMUNIKACJI DRÓGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV
 - WYMIAR
 - STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 17 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejskiej w Rzepinie, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 17 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r.

Uwagi do projektu planu zbierano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 17 lutego 2025 r.

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 30 stycznia 2025 r. w godz. 15:30-17:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rzepinie, Pl. Ratuszowy 1, 69-110 Rzepin, pokój nr 6.

Ankiety zostały udostępnione w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rzepinie: biuro podawcze, sekretariat.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 17 marca 2025 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejskiej w Rzepinie, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

1. Plan nie przewiduje nowych inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Zatem gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Nie przewiduje konieczności wykupu i urządzania nowych dróg publicznych. Niezależnie od uchwalenia planu gmina jest zobowiązana do utrzymania istniejących dróg publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej uchwały Nr III/27/2024 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) dla części obrębu ewidencyjnego nr 0006 – Kowalów, gmina Rzepin – ETAP I. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 95,2 ha.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XIV/103/2007 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w rejonie miejscowości Kowalów.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu zmianę sposobu zagospodarowania obszaru i przeznaczenie terenu na cele produkcji energii z odnawialnych źródeł energii.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin obszaru planu został określony jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszary preferowane dla lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz drogi wojewódzkie. Zgodnie z art. 67 ust.3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.):

„3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: (...)

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, (...).”

Zatem brak jest obowiązku sporządzenia projektu planu zgodnie ze studium oraz konieczności stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024 r. poz. 1112 ze zmianami), Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu poprzez publikację w prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy. 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej, a następnie poddano procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie ponownie udostępniono projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, a także z wykazem wniosków do projektu planu, w Biuletynie Informacji Publicznej, po czym skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne, w związku z art. 54 ust. 2 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, miały miejsce w terminie od 17 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r. Formami konsultacji społecznych było: zbieranie uwag w dniach od 17 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r., spotkanie otwarte w dniu 30 stycznia 2025 r. w godz. 15:30-17:00 oraz zbieranie ankiet. *W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.*

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie, na stronie internetowej Urzędu i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rzepin. W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano spotkanie otwarte oraz zbierano ankiety. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1411),
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej,

- 17) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 18) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Z uwagi na specyfikę planu, nie ustalono zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej oraz terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W uchwale Nr LXXXVI/566/2024 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono konieczność aktualizacji obowiązującego planu z 2007 r.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) dla części obrębu ewidencyjnego nr 0006 – Kowalów, gmina Rzepin – ETAP I wraz z raportem z konsultacji społecznych, został skierowany przez Burmistrza Rzepina do przedstawienia Radzie Miejskiej w Rzepinie.

Sporządziła:

Joanna Pych

Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomościami