



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Poz. 1132

UCHWAŁA NR XIV/112/2025 RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

z dnia 27 marca 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.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala 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 źródłach 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 kąt 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 korytarzy technicznych tracą moc;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 4) zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezinwentaryzowanych, 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%.

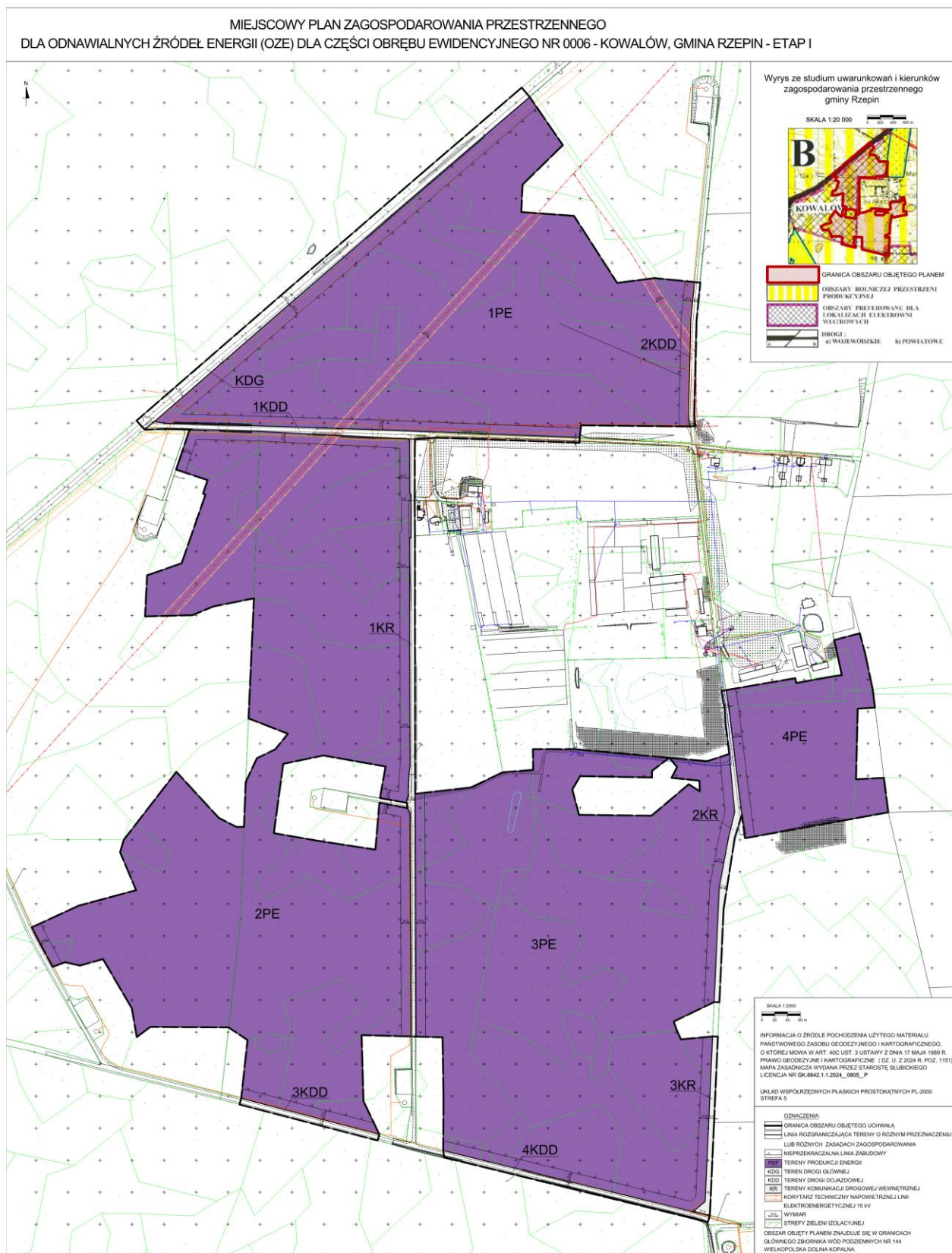
§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XIV/103/2007 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w rejonie miejscowości Kowalów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wioletta Nowak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIV/112/2025
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 27 marca 2025 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIV/112/2025
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 27 marca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 XIV/112/2025
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 27 marca 2025 r.

**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**

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 XIV/112/2025
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 27 marca 2025 r.
Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne