

Uchwała Nr
Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 162/2, 262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik
Strzyżewski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), 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) oraz uchwały Nr XXII/213/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 162/2, 262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik Strzyżewski, **Rada Gminy Rzepiennik Strzyżewski** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 162/2, 262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik Strzyżewski nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepiennik Strzyżewski i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 162/2, 262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik Strzyżewski, zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 - 3 do niniejszej uchwały, a zarazem integralne części uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 2) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu ustalonym zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie uzupełniające;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu może uzupełniać lub wzbogacać ustalone przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza

- którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
 - 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych, a także niegenerującą uciążliwych zapachów, które pogarszałyby standard zamieszkania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; niezależnie od powyższego za usługi nieuciążliwe nie uznaje się: tartaków, rzeźni, lakierni, krematoriów, myjni samochodowych niewydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, zakładów leczenia uzależnień, schronisk dla bezdomnych;
 - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.
 3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§3. Rysunki planu zawierają następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) legendę zawierającą:
 - a) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - przeznaczenia terenów,
 - b) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - granice Ciężkowicko – Rożnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - zasięg stanowiska archeologicznego wraz z numerem AZP,
 - c) oznaczenia informacyjne:
 - granice Ciężkowicko – Rożnowskiego Parku Krajobrazowego poza obszarem planu,
 - granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego poza obszarem planu,
 - d) na załączniku nr 1 i nr 3 informację o treści: „Cały obszar przedstawiony na niniejszym załączniku graficznym znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego.

§4.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
 - 1) cyfra wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 2) symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
 - 2) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-P**;
 - 3) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**;
 - 4) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
 - 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
 - 7) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **IOP**;
 - 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**.
3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.
4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszczenie ich:
 - rozbudowy wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
 - c) dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów znajdujących się w granicy działki lub bliżej niż 3 m od tej granicy, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu; rozbudowa nie może jednak mieć miejsca w granicy działki lub odległości mniejszej niż 3m od tej granicy, chyba że dopuszczają to inne ustalenia planu; nadbudowa może dotyczyć wyłącznie zmiany geometrii dachu lub zwiększenia wysokości budynku o maksymalnie 1 kondygnację,
 - d) dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - e) dopuszczenie zachowania istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - f) dopuszczenie nadbudowy, przebudowy i remontu istniejących budynków w sytuacji przekroczonych wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
 - a) słupów linii elektroenergetycznych, masztów oświetleniowych, kominów i innych elementów technicznych wynikających z technologii produkcji, dla których maksymalna wysokość wynosi: 40 m,
 - b) obiektów budowlanych łączności publicznej, dla których maksymalna wysokość wynosi: 90 m;
- 4) przy podziale nieruchomości dla poszczególnych terenów parametry działek określone jak dla

procedury scalenia i podziału nieruchomości znajdujące się w §10, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o innych wymiarach dla:

- a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) poszerzenia istniejących i/lub wydzielania dróg,
 - c) powiększenia istniejących działek,
 - d) regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
 - 6) możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem ustaleń w zakresie przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz warunków zagospodarowania określonych dla terenów, na których znajdują się te obiekty;
 - 7) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej,
 - b) zakładów, dla których w dniu wejścia w życie planu została już wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia na tych samych działkach budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) terenów oznaczonych symbolami: **U-P, IOP, PEF**,
 - b) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 7) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego;
- 8) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Ciężkowicko - Rożnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 9) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Ciężkowicko - Rożnowskiego Parku Krajobrazowego.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się: w obrębie stanowisk archeologicznych przekształcenie bądź użytkowanie mogące powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej może nastąpić wyłącznie po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych.

§8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się na terenach stanowiących przestrzenie publiczne:

- 1) nakaz ujednoczenia charakteru i formy elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, elementów dekoracyjnych i użytkowych, elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów) i wydzielonych ciągów pieszych;
- 2) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§9. W zakresie **realizacji celów publicznych** ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**,
 - d) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **IOP**;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§10.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U, U-P, IOP, PEF**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1: od 50° do 130°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, przy czym dla dojazdów obowiązują zapisy §11 pkt 7.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - b) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) dopuszcza się możliwość etapowania prac dotyczących rozbudowy oraz remontu dróg, w istniejących szerokościach lub w ich częściach, w tym wydzielanie części nieruchomości pod poszerzenie drogi;
- 4) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic ustala się przeznaczenie tymczasowe - istniejący sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 3 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów, o których mowa w lit. b i c w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 5, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne;
- 7) możliwość tworzenia nowych dojazdów przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:

- 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
 - 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4, lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,
 - 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,
- b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§12.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć gazową,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
 - 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizacji, remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na obszarze objętym planem, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
 - 5) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów:
 - a) tłoczni gazu, stacji gazowej, magazynu gazu, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
 - b) punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych w terenach **MN-U, U-P, PEF, KDL, KDD, KR, RN**.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków gminnym systemem kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
 - 4) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
 - 4) moc zainstalowana elektryczna urządzeń, o których mowa pkt 3, nie może być większa niż 500kW, poza:
 - a) odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię wiatru, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy nie większej niż 10 kW,
 - b) urządzeniami innymi niż wolnostojące oraz urządzeniami realizowanymi na terenach **U-P** i **PEF** (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni) dla których nie ustala się ograniczeń w zakresie mocy.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne, energię geotermalną i aerotermalną;
 - 3) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa pkt 2, nie może być większa niż 500 kW, z wyjątkiem terenów **U-P** i **PEF**, dla których nie ustala się ograniczeń w zakresie mocy.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej, przy czym na obszarze Ciężkowicko – Rożnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia w lokalizacji tych przedsięwzięć, wynikające z obowiązującego planu ochrony.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

§13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 0,1% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§14.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, oraz z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni nie większej niż 1000m²,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) wiaty i altany,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) dojścia i dojazdy;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
 - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;
 - 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - b) gospodarczych i garaży: 9 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
 - 8) geometrię dachów:
 - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania lukarn o nachyleniu połaci innym niż połacie główne; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną,
 - dopuszcza się realizację tarasów pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) dla budynków pozostałych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45° lub płaskie;
 - 9) zakaz stosowania sidingu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się: realizowane usługi muszą mieścić się w zakresie zdefiniowanych w §2 ust. 1 pkt 8 usług nieuciążliwych.

§15.

- 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P – 2U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji, z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego oraz terenu elektrowni wiatrowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni nie większej niż 1000m².
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
 - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) budynki socjalne,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,

- c) wiaty i altany,
 - d) zieleń izolacyjną,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) magazyny energii,
 - h) dojścia i dojazdy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;
 - 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1U-P**: 40%,
 - b) dla terenu **2U-P**: 10%;
 - 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 15 m,
 - b) pozostałych: 7 m;
 - 8) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek, a także płaskie i oparte na łuku;
 - 9) zakaz stosowania sidingu.

§16.

Dla terenu elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) realizację stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, w tym urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki) i transformatorów do transformacji napięcia, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych,
 - b) użytkowanie rolnicze,
 - c) magazyny energii,
 - d) miejsca postojowe.
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%;
 - 4) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 90%;
 - 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;
 - 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,03;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 8) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 4m.

§17.

1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§18.

1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 6KDD**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§19.

1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:
 - 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 miejsca postojowe;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§20.

1. Dla terenu gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIOP**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług biurowych i administracji, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5 lit. a.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
 - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) składy i magazyny,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) zieleń izolacyjna,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) miejsca postojowe;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %;
 - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;
 - 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 7) maksymalną wysokość budynków: 9 m; dla obiektów, których funkcja wymaga większych kubatur (w szczególności budynków użyteczności publicznej) dopuszcza się wysokość 12 m;
 - 8) geometrię dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną;
 - 9) kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemne barwy pokrycia dachowego (brąz, czerwień, grafit, antracyt, czerń) zharmonizowane z elewacją.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się, iż usługi biurowe i administracyjne dopuszcza się tylko w zakresie niezbędnym dla potrzeb funkcjonowania punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

§21.

1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 5.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
 - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - c) wiaty i altany,
 - d) miejsca postojowe;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków, z wyjątkiem budynków o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni zabudowy do 20 m², służących funkcji rolniczej lub umieszczeniu w nich stacji transformatorowych, przepompowni wód i ścieków, stacji gazowych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzepiennik Strzyżewski.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
 - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
 - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Rzepiennik Strzyżewski, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski

.....

Załącznik nr 5
do uchwały Nr
Rady Gminy Rzepiennik
Strzyżewski
z dnia

Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski

.....

Uzasadnienie

**do uchwały Nr Rady Gminy Rzepiennik Strzyżewski z dnia
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 162/2,
262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik Strzyżewski**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 162/2, 262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik Strzyżewski przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/213/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 162/2, 262, 877/3, 873/1 oraz 874/2 w obrębie Rzepiennik Biskupi w gminie Rzepiennik Strzyżewski.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Rzepiennik Strzyżewski do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepiennik Strzyżewski.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane oraz tereny położone w pobliżu istniejącej zabudowy, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi inwestycji celu publicznego) oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; w zakresie ochrony gruntów rolnych plan nie wyznacza zabudowy nierolniczej na gruntach klas I-III;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne, dla którego ustala się szczegółowe obowiązki ochrony;
- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

- f. walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;
- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
- j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

uwzględniono w następujący sposób:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy w znacznej mierze przylegają do urządzonych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu wywoła konieczność urządzania nowych dróg, wyłącznie w miejscach, gdzie występuje istniejąca zabudowa i jest to niezbędne dla sprawnego funkcjonowania transportu w gminie.

ad. 2. Przy drodze powiatowej przebiegającej w sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.

ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepiennik Strzyżewski.

B. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Gmina Rzepiennik Strzyżewski na dziś nie posiada aktualnej uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednakże przeprowadzone analizy poprzedzające przystąpienie do sporządzenia planu wykazały niezbędny zakres prac planistycznych, który w ujęciu ogólnym obejmuje sporządzenie projektu planu miejscowego, uwzględniającego istotne uwarunkowania faktyczne i prawne.

D. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.