DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 września 2025 r.

Poz. 5147

Podpisany przez:
Artur Słowik
Data: 08.09.2025 16:42:28

UCHWAŁA NR XVII/112/25
RADY GMINY RZEZAWA

z dnia 1 września 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzezawa dla działek nr 28 oraz 195 w msc. Dębina

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/38/24 Rady Gminy Rzezawa z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzezawa dla działek nr 28 oraz 195 w msc. Dębina Rada Gminy Rzezawa stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzezawa i **uchwala, co następuje**:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 28 oraz 195 w miejscowości Dębina zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych w części graficznej planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr VII/38/24 Rady Gminy Rzezaw z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzezawa dla działek nr 28 oraz 195 w msc. Dębina.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3;**
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4.**

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca

w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzona;

9) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;

11) **terenie –** należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

12) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, tras narciarskich, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;

13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

14) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

15) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) **usługach**: należy przez to rozumieć działalność usługową we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, w tym w zakresie usług publicznych, świadczoną poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę lub finansowaną z funduszy niepublicznych;

17) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;

20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie,

w zakresie określonym uchwałą.

2. Elementy ustaleń rysunku planu:

1) **granica obszaru objętego planem**;

2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

4) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu**:

a) **UK** – teren usług kultury i rozrywki,

b) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,

c) **KDL** – teren drogi lokalnej.

3. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

1) szlaki rowerowe.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem literowym **UK** oraz **KDZ, KDL,** które oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu.

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy,

do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

3. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia terenu - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

4. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:

1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

5. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.

6. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:

1) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m^2 powierzchni zabudowy;

2) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;

3) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;

4) w zakresie dachów:

a) w przypadku przebudowy istniejących budynków, oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,

b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.

7. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;

2) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:

a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,

b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6m;

3) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;

4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 6. Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty planem położony jest w całości w granicach Bratucickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach którego obowiązują warunki wynikające z Uchwały Nr XLIX/767/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie Bratucickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. z 2018 r. poz. 4247 z późn. zm.);

2) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

3) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów,** dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:

a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,

b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,

c) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie **ochrony jakości wód**:

a) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,

b) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk;

5) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia

w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;

7) w zakresie **zasad ochrony, kształtowania i urządzania zieleni** ustala się nakaz wzbogacania wnętrz jednostek osadniczych systemem terenów zielonych;

8) terenów ustalonych planem nie kwalifikuje się pod względem akustycznym.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu** nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

§ 9. 1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziału nieruchomości**; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach planu.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m^2,

b) szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18 m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

§ 10. 1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez:

a) istniejącą sieć dróg publicznych położonych częściowo w obszarze planu oznaczonych w części graficznej symbolami KDZ oraz KDL,

b) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w **§ 3 pkt 1**;

2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;

4) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych: 5 m;

5) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych

w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.

2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem **pkt 2**: 1 stanowisko przypadające na 50 m2 powierzchni użytkowej, a ponadto 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 5 pracowników.

2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, docieplenіu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;

3) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować

i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;

4) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w **pkt 1**, przy realizacji miejsc postojowych należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;

§ 11. 1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczącecałego obszaru planu ustala się:

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej

z istniejącym układem zewnętrznym;

4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

6) w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej dopuszcza się: lokalizację:

a) mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych;

2) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

3) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego, zbiorczego systemu kanalizacyjnego;

2) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie wód opadowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;

4) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu

o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:

1) doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, obowiązuje zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe, ciekłe, gazowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie

i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;

4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;

5) dopuszczenie, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia– na linie kablowe;

6) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca.

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi;

4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.

8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:

1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami

odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Gminy Rzezawa dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;

3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;

5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Rozdział 4.
Przeznaczenie terenów

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny usług kultury i rozrywki**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UK i 2UK.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług sportu i rekreacji;

2) teren usług gastronomii;

3) teren usług handlu detalicznego;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UK i 2UK** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) usługi, o których mowa w **ust. 2 pkt 2 i 3** należy lokalizować jako wbudowane w budynki usług kultury i rozrywki, a ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków tego przeznaczenia;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m;

3) możliwość lokalizacji:

a) parkingów,

b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej,

d) obiektów małej architektury,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 35%,

b) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimum 60%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy**: 0,1.-0,7,

d) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10 m,

e) **geometria dachów**: dowolna,

f) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

- w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, beżu, brązu, czerwieni, pomarańczu, szarości, czerni oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak beton, kamień, drewno,

- dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,

- dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 13. 1. Wyznacza się - **Teren drogi zbiorczej,** oznaczony symbolem **1-2KDZ**, obejmujący fragment drogi zbiorczej, przebiegającej w przeważającej części poza granicami planu.

2. W przeznaczeniu terenu mieszczą się drogi publiczne klasy zbiorczej obejmujące budowle drogowe wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalną **wysokość zabudowy**: 10 m,

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami,

4) dopuszczenie realizacji tras rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Wyznacza się - **Teren drogi lokalnej,** oznaczony symbolem **1-2KDL**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren drogi lokalnej.

3. W przeznaczeniu terenu mieszczą się drogi publiczne klasy lokalnej obejmujące budowle drogowe wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalną **wysokość zabudowy**: 10 m,

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami.

§ 15. W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty

z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu

w wysokości: 5%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzezawa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

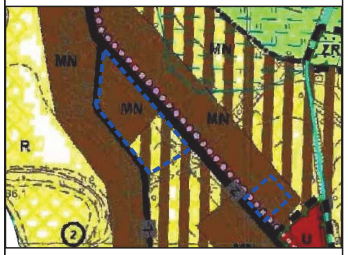
Przewodniczący Rady Gminy

Michał Góra

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEZAWA DLA DZIAŁEK NR 28 ORAZ 195 W MSC. DĘBINA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVII/112/25
Rady Gminy Rzezawa
z dnia 01.09.2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEZAWA



granica opracowania MPZP — SKALA 1:10 000

LEGENDA:

KIERUNKI ROZWOJU GMINY

I. Ustalenia dotyczące zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów

1. Obszary porządkowania na drodze uzupełnień i przekształceń zabudowy

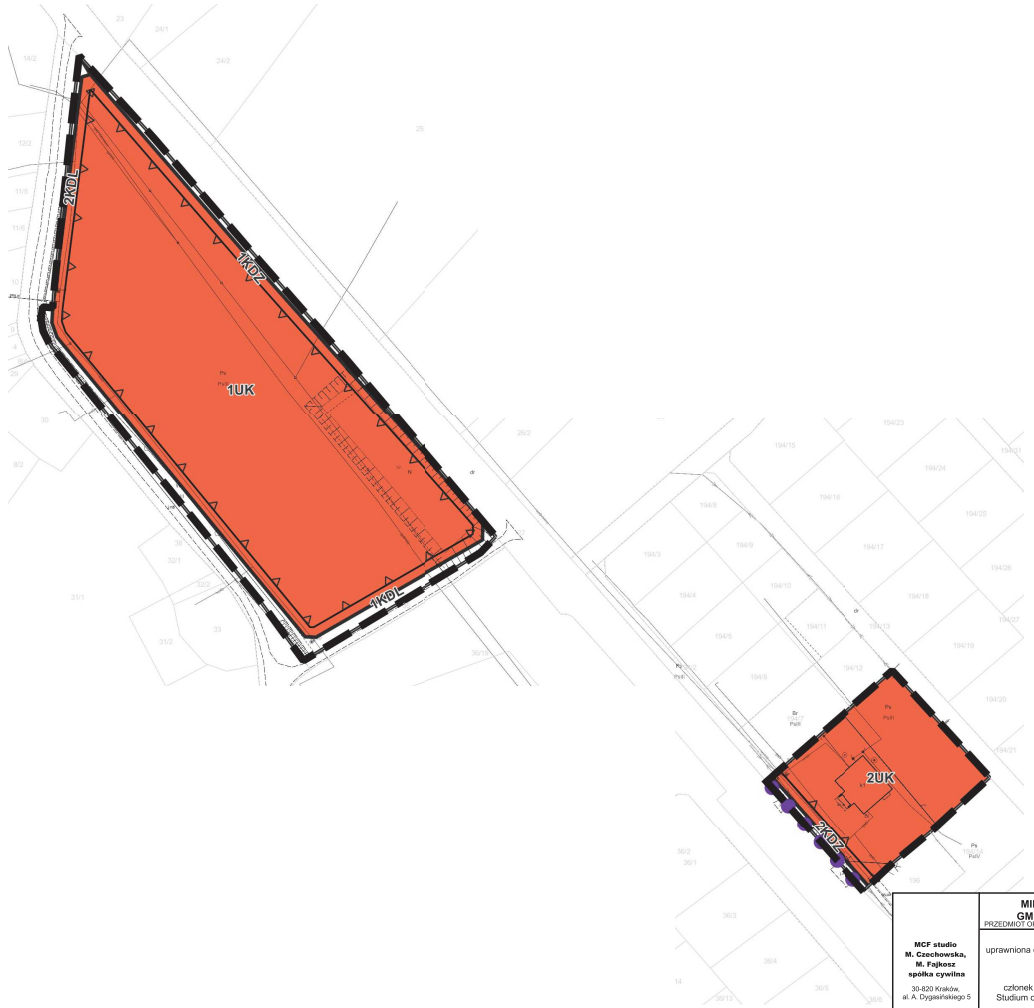
MN — mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Obszary rozwoju terenów zabudowy

MN — mieszkaniowej jednorodzinnej

VI. Wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

- drogi klasy Z
- drogi klasy L
- istniejące szkalki rowerowe



LEGENDA:

Elementy ustaleń rysunku planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- UK — teren usług kultury i rozrywki
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KDL — teren drogi lokalnej

Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

- szlaki rowerowe

Obszar objęty zmianą planu w całości położony jest w granicach Bratuckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

MCF studio M. Czechowska, M. Fajkosz spółka cywilna
30-820 Kraków, al. A. Dygasińskiego 5
tel. 12 656 61 48; tel. kom. 501 715 301

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEZAWA DLA DZIAŁEK NR 28 ORAZ 195 W MSC. DĘBINA
PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Magdalena Czechowska
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz
członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
GŁÓWNI PROJEKTANCI:

mgr inż. Monika Rysak
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

09/2025
DATA:

Poland CS2000 zone 7
EPSG: 2178
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:

SKALA: **1 : 2 000**
50 0 50 100 m
N

Mapa podkładowa pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydany przez Starostę Bocheńskiego. Licencja GK-EG.6621.10.42.2024_1201_P z dnia 05.12.2024 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVII/112/25
Rady Gminy Rzezawa
z dnia 1 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RZEZAWA W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEZAWA DLA DZIAŁEK NR 28 ORAZ 195 W MSC. DĘBINA

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zawiera listę uwag nieuwzględnionych.

Projekt zmiany podlegał konsultacjom społecznym , w siedzibie Urzędu Gminy Rzezawa w okresie od 05.06.2025 r. do 02.07.2025 r. z terminem na składanie uwag do dnia 02.07.2025 r.

Informację o terminach: konsultacji społecznych, spotkania otwartego i możliwości zgłaszania uwag Wójt Gminy Rzezawa ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie http://bip.malopolska.pl/ugrzezawa) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Rzezawa.

W toku konsultacji społecznych wniesiono 1 uwagę, którą Wójt Gminy Rzezawa uwzględnił częściowo.

LP.	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO ALBO NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ	OZNACZENIE OBSZARU KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI	
				ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RZEZAWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	TREŚĆ UWAGI	UZASADNIENIE
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	02.07.2025 r.	[…]*	1UK, 2UK, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL	**W części nie uwzględniona**	**W części nie uwzględniona**	**UWAGA NR 1** na działce nr 28 wnosi o zastosowanie izolacji akustycznej w formie zieleni izolacyjnej oraz ekranów przeciwhałasowych od strony południowej **UZASADNIENIE** jak dla uwagi nr 9 **UWAGA NR 2** na działce nr 195 wnosi o zastosowanie izolacji akustycznej w formie zieleni izolacyjnej oraz ekranów przeciwhałasowych od strony południowej **UZASADNIENIE** jak dla uwagi nr 9 **UWAGA NR 3** dla południowej części działki nr 28 (od południowo-wschodniej granicy do 100 m w stosunku do południowo-wschodniej granicy obszaru objętego inwestycją i działek sąsiednich) wnosi o sformułowanie takich zapisów uchwały, które wyłączą możliwość użycia jej na działalność rozrywkową, sportową, gastronomiczną generującą hałas oraz wyłączenie jej z takiej działalności rekreacyjnej, która skutkowałaby możliwością stosowania braku ograniczeń w kontekście projektowanego rozporządzenia Ministra Środowiska z 5.05.2025 r. **UZASADNIENIE** jak dla uwagi nr 9 **UWAGA NR 4** dla południowej części działki nr 28 (od południowo-wschodniej granicy do 100 m w stosunku do południowo-wschodniej granicy obszaru objętego inwestycją i działek sąsiednich) wnosi o sformułowanie takich zapisów uchwały, które wyłączą zajście sytuacji dopuszczającej możliwość stosowania instalacji lub urządzeń nagłaśniających w ramach imprez sportowych, handlowych i rozrywkowych zgodnie z art. 156 ust. 2 Prawa ochrony środowiska **UZASADNIENIE** jak dla uwagi nr 5	**Uwaga częściowo uwzględniona** Postulaty nr 1 i 2 uwzględniono częściowo – projekt planu nie wymaga zmiany. W ustaleniach planu miejscowego przewidziano dopuszczenie stosowania zieleni izolacyjnej – zapis taki znajduje się zarówno dla terenów oznaczonych symbolem 1UK, jak i 2UK, co umożliwia realizację zieleni o funkcji osłonowej, w tym także jako potencjalnego elementu ochrony akustycznej. Postulatów nr 3 do 8 nie uwzględniono. Ustalenia projektu planu przygotowane zostały w oparciu o plany samorządu dotyczące przeznaczenia terenu na cele służące głównej mierze lokalnej społeczności. Celem planu jest umożliwienie rozwoju funkcji społecznych i kulturalnych istotnych dla lokalnej społeczności, zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Działka nr 195 już w chwili obecnej pełni funkcję obiektu użyteczności publicznej, a planowane przeznaczenie jest kontynuacją i uporządkowaniem dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Zamierzenia gminy dostosowano pod względem klas przeznaczenia terenu do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404) ustalając przeznaczenie pod usługi kultury i rozrywki z jednoczesnym dopuszczeniem towarzyszących funkcji usługowych. Przeznaczenie uzupełniające zostało ograniczone do funkcji nieuciążliwych bezpośrednio towarzyszących usługom kultury

						UWAGA NR 5 dla działki nr 195 wnosi o sformułowanie takich zapisów uchwały, które wyłączą zajście sytuacji dopuszczającej możliwość stosowania instalacji lub urządzeń nagłaśniających w ramach imprez sportowych, handlowych i rozrywkowych zgodnie z art. 156 ust. 2 Prawa ochrony środowiska **UZASADNIENIE** Istnieje obawa dotycząca wpływu instalacji lub urządzeń nagłaśniających na otoczenie, szczególnie wobec problemów, związanych m.in. z używaniem na działce nr 195 urządzeń nagłaśniających w przestrzeni zamkniętej, opisanych w uzasadnieniu uwagi nr 8. W piśmie do UG Rzezawa z dnia 16.06.2025 r. zadał zapytanie o przewidywane użycie urządzeń nagłaśniających (pytanie 18) otrzymując odpowiedź UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji". Problematyka uciążliwości urządzeń i instalacji nagłaśniających oraz imprez masowych była poruszana wielokrotnie przez Rzecznika Praw Obywatelskich w korespondencji z Ministerstwem Środowiska, Ministerstwem Klimatu, Ministerstwem Klimatu i Środowiska, Prezesem Rady Ministrów oraz Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji (np. w piśmie o sygnaturze V.7200.8.2015.ŁK z 24.08.2016 r. od RPO do MŚ, w piśmie o sygnaturze DZŚ-III.404.11.2016.MW z 20.10.2016 r. od MŚ do RPO, w piśmie o sygnaturze DP-WRP.021.1.2019.PR z 29.11.2019 r. od MK do RPO, w piśmie o sygnaturze V.7200.8.2015.ŁK z 02.03.2020 r. od RPO do PRM, w piśmie o sygnaturze V.7200.8.2015.ŁK z 28.06.2022 r. od RPO do PRM, w piśmie o sygnaturze DZŚ-I.021.5.2020.MO z 7.02.2023 r. od MKiŚ do MSWiA). **UWAGA NR 6** dla działek nr 28 i 195 wnosi o wprowadzenie zapisu uchwały, który w nawiązaniu do art. 157 Prawa ochrony środowiska ustanowi ograniczenie czasu funkcjonowania instalacji i korzystania z urządzeń, z których emitowany hałas może negatywnie oddziaływać na środowisko **UZASADNIENIE** W kontekście problemów opisanych w uzasadnieniu uwagi nr 8 taki zapis uchwały byłby nieoceniony dla zachowania porządku publicznego i uregulowania sytuacji prowadzących do naruszeń. **UWAGA NR 7** dla działki nr 195 wnosi o odstąpienie od wyznaczenia przeznaczenia uzupełniającego terenu usług sportu i rekreacji oraz o odstąpienie od wyznaczenia przeznaczenia uzupełniającego usług gastronomii **UZASADNIENIE** jak dla uwag nr 8 i 9 **UWAGA NR 8** dla działki nr 195 wnosi o odstąpienie od wyznaczenia przeznaczenia terenu na usługi kultury i rozrywki (UK) **UZASADNIENIE** – Przede wszystkim chce stwierdzić, iż napotykane w ostatnich latach liczne problemy ze sposobami użytkowania obiektu na działce nr 195 do tej pory nie znalazły żadnego skutecznego rozwiązania. W wymiarze akustycznym pilnie wymagają one wprowadzenia regulacji, to czyni sytuację na działce nr 195 daleką od unormowanej. – Faktem jest, że w budynku świetlicy wiejskiej z relatywnie wysoką częstotliwością odbywają się dyskoteki, imprezy okolicznościowe, wydarzenia w ramach wynajmu krótkoterminowego. Tego typu wydarzeniom towarzyszy powtarzająca się emisja bardzo głośnej muzyki o charakterystyce zarówno niskotonowej jak i wysokotonowej, nadużywanie urządzeń nagłaśniających wewnątrz pomieszczenia, powodowanie emisji hałasu pochodzącego ze środka obiektu na zewnątrz poprzez otwarcie okien, drzwi obiektu, skutkującego silnym oddziaływaniem akustycznym na pobliskie nieruchomości. – Działaniom opisanym w punkcie powyżej towarzyszą najczęściej głośne rozmowy i krzyki uczestników prowadzone w przestrzeni otwartej, z aktywnością tychże uczestników wiąże się niejednokrotnie silnie wzmożony ruch samochodów, niejednokrotnie dochodzi w takich przypadkach do głośnych startów pojazdów	i rozrywki, a w ustaleniach planu ograniczone zostało dodatkowo poprzez zapisy regulujące zasady jego lokalizacji tak by precyzyjnie określić warunki zagospodarowania terenu. Poruszone w uwadze kwestie stosowania instalacji lub urządzeń nagłaśniających nie stanowią materii planu miejscowego, mogą natomiast być przedmiotem regulaminu korzystania z terenów i obiektów o przeznaczeniu wskazanym w projekcie planu. Zgłaszane problemy dotyczące zakłócania porządku, hałasu czy niewłaściwego użytkowania obiektu mają charakter jednostkowy i mieszczą się w zakresie regulacji innych przepisów (np. kodeksu wykroczeń), a nie w kompetencjach planu miejscowego. Plan nie jest narzędziem do pełnienia funkcji narzędzia do egzekwowania porządku publicznego, jedynie reguluje kwestie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Zakres ustaleń planu dotyczy ogólnych możliwości zagospodarowania terenu, pozostawiając szczegóły przyszłych inwestycji do rozstrzygnięcia na dalszym etapie – m.in. poprzez procedury uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę, ocen oddziaływania na środowisko (jeśli będą wymagane) oraz przestrzegania przepisów ochrony środowiska. <u>Postulat nr 9 nie uwzględniono.</u> Wójt gminy Rzezawa prowadząc procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 poz. 1112 z późn. zm.) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bochni o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Po przenalizowaniu zakresu uchwały o przystąpieniu i zapoznaniu się z celem projektu obie instytucje wyraziły zgodę na możliwość odstąpienia od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, które uzyskano od: - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie, pismem znak: ST-I.410.4.23.2025.DK z dnia 18 marca 2025 r. - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bochni, pismem znak: NS.90830.1.10.2025 z dnia 12 marca 2025 r.

						z hałaśliwym piskiem opon lub/i celowe wprowadzanie silników pojazdów na pułap wysokich obrotów, czemu towarzyszy ogromny hałas. – Działania opisane w powyższych punktach odbywają się w godzinach trwania wspomnianych wyżej dyskotek, imprez okolicznościowych, w ramach wynajmu krótkoterminowego, lecz również przed rozpoczęciem oraz po zakończeniu tych wydarzeń. Koniecznym odnotowania jest fakt, iż wydarzenia te nie kończą się w porze dziennej, lecz trwają również w nocy, wliczając w to przedział godzinowy 22:00-06:00, działania zdarzają się również w okresie świątecznym (np. w trakcie Świąt Bożego Narodzenia). – Kilkunastokrotne zgłoszenia nieprawidłowości w związku z podejrzeniem naruszenia spoczynku nocnego z art. 51 kw w okresie między grudniem 2023 r. a czerwcem 2025 r. nie przyniosły efektu, zdarzenia opisane powyżej niezmiennie występują. – Znamienne jest, że nawet wskutek interwencji służb porządku publicznego uczestnicy wydarzeń opisanych powyżej w niedługim czasie po jej zajściu potrafią nie dostosowywać się do zastosowanego pouczenia. – Przykładem skandalicznego naruszenia jest incydent z lutego 2025 r., kiedy uczestnicy wydarzenia na zewnątrz budynku pomiędzy godziną 23 a godziną 24 wykonali kilkudziesięciosekundową serię niezapowiedzianych ogłuszających wybuchów materiałów pirotechnicznych, co skutkowało konsekwencjami zdrowotnymi dla okolicznych mieszkańców, włączając w to najbardziej drastyczny z możliwych skutków, który dotknął zwierząt domowych w okolicznych nieruchomościach. – Nie ma żadnych podstaw, które pozwoliłyby stwierdzić, iż problem na przestrzeni czasu zniknął lub uległ złagodzeniu. Najnowszą jest sytuacja, która zaszła w budynku na działce nr 195 w dniu 29.06.2025 r., czyli 3 dni przed sformułowaniem niniejszych uwag. – Próby ustalenia odpowiedzialności za wydarzenia odbywające się w budynku na działce nr 195 w toku mojej korespondencji z GCKCziS z sierpnia 2024 r. zakończyły się niepowodzeniem, w odpowiedzi wskazano m.in. iż po wcześniejszym poinformowaniu dyrektora GCKCziS lub pracownika właściciel budynku może użyczać/wynajmować pomieszczenia świetlicy osobom trzecim w celu organizacji przyjęć okolicznościowych. Z całości informacji zwrotnych uzyskiwanych w tej sprawie wyłania się obraz wskazujący, że źródłem hałasu mogą być osoby przypadkowo znajdujące się na działce nr 195 akurat w trakcie trwania przyjęcia okolicznościowego w budynku oraz że opiekun świetlicy nie może być odpowiedzialny za to, co dzieje się w budynku poza oficjalnymi godzinami czynności (tj. w godzinach nocnych). Za pozostawione bez odpowiedzi pozostały zapytania dotyczące: istnienia regulaminu obiektu, zgłaszanych sygnałów o zakłócaniu porządku. Bez odpowiedzi pozostało również prośba o wskazanie, jakie działanie mogą podjąć osoby poszkodowane wystąpieniem naruszeń dokonanych przez osoby korzystające z obiektu. Przypomina, że o fakcie korzystania z tego obiektu, zgodnie z umową zawartą z właścicielem obiektu, informowany wcześniej zostaje pracownik Urzędu Gminy. – W związku z powyższymi w ramach trwających konsultacji społecznych poruszył istniejącą problematykę dotyczącą działki nr 195 w ramach dyżuru projektanta w dniu 11.06.2025 r., przesłał stosowne zapytania w dniu 16.06.2025 r., ponownie poruszył istniejącą problematykę podczas spotkania otwartego w dniu 17.06.2025 r. oraz ponownie poprosił o udzielenie odpowiedzi na moje zapytania w moim piśmie z 23.06.2025 r. W piśmie z 26.06.2025 r. na pytania o numerach 13, 14, 15, 24 (według numeracji we wniosku z 16.06.2025 r.) otrzymał odpowiedź, iż "brak jest szczegółowych informacji", wobec czego za uzasadnione można uważać wątpliwości związane z przyszłym przeznaczeniem działki nr 195 oraz spodziewanym wpływem tego przeznaczenia na okoliczne nieruchomości w kontekście problematyki opisanej powyżej. – Koniecznym jest uwzględnić obecne położenie, w jakim znajdują się nieruchomości umiejscowione na południe od działek nr 28 i 195 w obszarze o przeznaczeniu MN. Od pewnego czasu na niektórych pobliskich niezabudowanych gruntach dostrzec można bowiem rosnącą skalę przejawów działalności sprzecznej z przeznaczeniem MN, podejmowanej przez właścicieli tych gruntów. Przejawy te dotyczą również wibracji oraz generowania hałasu, przypadki takie były zgłaszane zarówno w jednostce samorządowej jak i do służb porządku publicznego. Nie bez	

						znaczenia pozostaje również uciążliwość pochodząca od wibracji i hałasu generowanych na pobliskiej działce o przeznaczeniu usługowym. – Mając na uwadze powyższe stwierdzenia wprowadzenie przeznaczenia UK na działce nr 195 nie tylko nie zmierza do unormowania bieżącej sytuacji i rozwiązania istniejących problemów, lecz stanowi ryzyko ich znacznego pogłębienia. Zasadność i celowość zmiany przeznaczenia działki nr 195 wraz z budynkiem na proponowane cele budzi poważne wątpliwości wobec nieustannej trudności w identyfikacji podmiotu odpowiedzialnego za powtarzające się naruszenia porządku publicznego, powtarzające się na przestrzeni wielu lat uporczywe naruszanie spoczynku nocnego przez użytkowników budynku na działce nr 195, nieskuteczność w ograniczaniu naruszeń zgłaszanych wielokrotnie przez mieszkańców, nawracające incydenty generowania uciążliwego hałasu, trudności wykazywane przez użytkowników budynku posadowionego na działce nr 195 w poszanowaniu praw mieszkańców okolicznych domów typu jednorodzinnego. Powyższe w zestawieniu z trudnością w doszukaniu się uzasadnienia dla wprowadzenia tak daleko idących zmian (tj. zmiany MN na UK oraz ustalenia terenu usług sportu i rekreacji, gastronomii i handlu detalicznego jako przeznaczenia uzupełniającego) wobec relatywnie wąskiej aktywności, która według obecnych projektów ma mieścić się na tej działce, w rezultacie wnosi o uwzględnienie niniejszej uwagi. **UWAGA NR 9** wnosi o przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko **UZASADNIENIE** – W projekcie zmian MPZP budzi wątpliwości możliwość zaistnienia wpływu na środowisko w wymiarze akustycznym oraz jego oddziaływania na środowisko społeczne wliczając w to ryzyko generowania wibracji, dźwięków niskotonowych oraz wysokotonowych odbieranych w dużej odległości od zmienianych działek. – Najwięcej wątpliwości budzą tutaj potencjalne źródła wibracji i emisji dźwięku w przestrzeni otwartej. O ile sam projektowany budynek przewidziany na działce nr 28, przy zachowaniu szczelności akustycznej wnętrza, nie powinien wpływać na środowisko, to projektowany parking przeznaczony dla ponad 70 pojazdów wraz z potencjalnymi obiektami, które mogą powstać w pozostałej części działki nr 28, stanowią potencjalne źródło hałasu oddziaływującego na środowisko w stopniu znacznym. – Koncepcja gminnego centrum muzyki w swym pierwotnym przeznaczeniu nierozłącznie jest związana z emisją akustyczną. Wśród usług bezpośrednio związanych z projektowanym przeznaczeniem uzupełniającym i z charakterem tych terenów w projekcie znajdują się: kultura, rozrywka, sport, rekreacja, gastronomia i handel detaliczny. Większość z wymienionych usług realizowanych w otwartej przestrzeni wiąże się z wymagającą analizy skalą wpływu akustycznego na otoczenie. – Działki nr 28 i 195 ze wszystkich stron są otoczone zabudową jednorodzinną. Istnieje uzasadniona obawa, że zmiana przeznaczenia terenu może skutkować spadkiem wartości okolicznych nieruchomości. – W dokumencie RDOŚ z 18.03.2025 r. stwierdzono, iż organ opracowujący projekt MPZP uznał wprowadzane zmiany za niewielkie modyfikacje już przyjętych dokumentów. W projekcie uchwały w par. 7 pkt 8 zapisano, iż "terenów ustalonych planem nie kwalifikuje się pod względem akustycznym". Odpowiedzi RDOŚ z 18.03.2025 r. i 18.04.2025 r. adresowane do gminy nie przybliżają powodów, na bazie których organ gminny skłonił się do odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W celu poznania tych powodów zwrócił się w dniu 29.06.2025 r. z wnioskiem o udostępnienie kopii pism przesłanych przez UG Rzezawa do RDOŚ, jednak niestety do momentu sformułowania niniejszych uwag (tj. 2.07.2025 r.) wniosek nie został zrealizowany. – W związku z wątpliwościami dotyczącymi planowanego sposobu zagospodarowania terenów objętych zmianą MPZP w piśmie do UG Rzezawa z dnia 16.06.2025 r. zadał zapytania o plany wybudowania na działkach nr 28 i 195 obiektów typu boisko sportowe, skatepark, kort tenisowy, boisko wielofunkcyjne (pytanie 5) otrzymując odpowiedź od UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji", o amfiteatr (pytanie 6), otrzymując odpowiedź od UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji". Poprosił również o przybliżenie lokalizacji prowadzenia usług sportu i rekreacji (pytanie 8), otrzymując odpowiedź od	

						UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji". Odpowiedzi na te pytania są o tyle istotne już na obecnym etapie, że konsekwencje płynące z hipotetycznej realizacji takich obiektów na zmienianym terenie będą miały daleko idące skutki również w kontekście wpływu na środowisko (przykłady z innych części kraju: boisko przy ul. Zabłockiego w Puławach, skatepark przy ul. Zakrzowieckiej w Krakowie, skatepark przy ul. Kawiary w Gnieźnie, skatepark w Żórawinie koło Wrocławia, amfiteatr nad Dużym Blankuszem w Świeciu koło Grudziądza, amfiteatr Pod Grojcem w Żywcu, amfiteatr na Pawłowicach we Wrocławiu, amfiteatr nad Wisłokiem w Krośnie, amfiteatr na Kadzielni w Kielcach z zastosowaniem ekranów akustycznych, amfiteatr w Cekcynie koło Tucholi z zastosowaniem ekranu dźwiękochłonnego, obiekty sportowo-rekreacyjne UCSR przy ul. Gronostajowej w Krakowie). – Pod kątem oceny oddziaływania na środowisko do szczególnie wrażliwego przeznaczenia zaliczyć należy obecnie aktywność sportową o rekreacyjnym charakterze, która, w świetle trwających prac legislacyjnych Ministerstwa Klimatu i Środowiska w ramach projektu nowelizacji rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z 5.05.2025 r., może zostać ustawowo zakwalifikowana do powszechnego korzystania ze środowiska. Szereg najnowszych publikacji branżowych wskazuje, że w praktyce wprowadzenie takich regulacji może zamienić dotychczas spokojne okolice w miejsca pełne hałasu i intensywnych aktywności. – W związku z wątpliwościami dotyczącymi planowanego sposobu użytkowania obiektów na terenach objętych zmianą MPZP w piśmie do UG Rzezawa z dnia 16.06.2025 r. zadał zapytania o specyfikę wydarzeń muzycznych planowanych w tych obiektach (pytanie 17), otrzymując odpowiedź od UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji", o aktywność w otwartej przestrzeni (pytania 19 i 20), otrzymując odpowiedź od UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji". Poprosił również o określenie, czy dopuszczalne będą wydarzenia o wysokim wpływie akustycznym na otoczenie (pytania 22 i 23), otrzymując odpowiedź od UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak informacji". – Wobec prawdopodobieństwa realizacji w przyszłości inwestycji, do których dopuszcza obecny projekt zmian MPZP, a które nie mieszczą się w zakresie obecnie projektowanej inwestycji (m.in. w aktualnym programie funkcjonalno-użytkowym) w piśmie do UG Rzezawa z dnia 16.06.2025 r. zadał stosowne zapytania (pytania 14 i 15) otrzymując odpowiedź od UG Rzezawa z 26.06.2025 r.: "brak szczegółowych informacji". Wobec wagi i wysokiej liczności nierozstrzygniętych wątpliwości wyrażonych powyżej oraz problematyki opisanej w uzasadnieniu uwagi nr 8 w rezultacie wnosi o uwzględnienie niniejszej uwagi.	

[…]*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1. i 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1781)

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XVII/112/25
Rady Gminy Rzezawa
z dnia 1 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy:

- gminnych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowania planu określony został w uchwale Nr VII/38/24 Rady Gminy Rzezawa z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzezawa dla działek nr 28 oraz 195 w miejscowości Dębina, wraz z załącznikiem graficznym, stanowiącym jej integralną część.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Rzezawa w planie uwzględniono:

1. **obsługę komunikacyjną**

Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych, w tym położonych poza obszarem planu. Plan nie wprowadza korekt układu komunikacyjnego.

2. **infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych**

Obsługa terenów budowlanych o zmienionych funkcjach w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w granicach planu oraz jego sąsiedztwie.

II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy

Uchwalenie i wejście w życie planu nie skutkuje dla gminy kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cele realizacji dróg publicznych oraz kosztami związanymi z realizacją infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/112/25

Rady Gminy Rzezawa

z dnia 1 września 2025 roku

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę