UCHWAŁA NR XXXI/149/2026
RADY GMINY REPKI

z dnia 9 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Repki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 zm.), oraz z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. 2026 r. poz. 538 zm.) w nawiązaniu do uchwały nr VIII/42/2024 Rady Gminy Repki z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Repki:

§ 1. Uchwala się, w granicach administracyjnych gminy, plan ogólny gminy Repki, określający strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest plan ogólny gminy Repki w postaci danych przestrzennych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Repki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dniem 31 sierpnia 2026 r.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Repki.

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Czarnocki

Uzasadnienie
Planu Ogólnego Gminy Repki

do Uchwały Nr XXXI/149/2026

Rady Gminy Repki

z dnia 9 lipca 2026 r.

Spis treści

1. WSTĘP 5
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania 5
1.2. Przedmiot opracowania 6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 7
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Repki 7
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii ponadlokalnej 9
2.3. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego 9
2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania 10
2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 11
2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 13
2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych 14
2.4.4. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 17
2.4.5. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 26
2.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami wzagospodarowaniu 26
2.5.1. Infrastruktura społeczna 26
2.5.2. Infrastruktura transportowa 27
2.5.3. Infrastruktura techniczna 31
2.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 34
2.7. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego 37
2.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 39
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY 42
3.1. Strefy planistyczne 42
3.2. Gminne standardy urbanistyczne 43
3.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 43
3.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 43
3.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 44
3.2.4. Strefa usługowa 45
3.2.5. Strefa gospodarcza 45
3.2.6. Strefa produkcji rolniczej 46
3.2.7. Strefa infrastrukturalna 47
3.2.8. Strefa zieleni i rekreacji 47
3.2.9. Strefa cmentarzy 48
3.2.10. Strefa górnictwa 48
3.2.11. Strefa otwarta 49
3.2.12. Strefa komunikacyjna 49
3.3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej 50
3.4. Obszary uzupełnienia zabudowy 52
3.4.1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ 53
3.4.2. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ 59
3.4.3. Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ 59
3.4.4. Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy 59
3.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2-3 ustawy 59
3.5.1. Podstawy prawne 59
3.5.2. Założenia i metoda 60
3.5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 61
3.5.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) 64

3.5.5. Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 66
3.5.6. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza terenami planów miejscowych, w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa 67
3.5.7. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa 68
3.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 69

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Repki, zwany również POG Repki, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. t.j. poz. 1130 zm.), zwanej dalej upzp oraz na podstawie uchwały nr VIII/42/2024 Rady Gminy Repki z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Repki. Ponadto dokument wykonano z wykorzystaniem m.in. regulacji:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem OUZ,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r*. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanego dalej rozporządzeniem POG,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju. Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. *w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r *zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

SPORZĄDZIŁ:
Wójt Gminy Repki
ul. Parkowa 7
08-307Repki

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI
w składzie:
dr Piotr Fogel – projektant
mgr Magdalena Łaska – projektant

1.2. Przedmiot opracowania

Plan ogólny gminy to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny uchwala się dla obszaru gminy z wyłączeniem: terenów zamkniętych (innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Do planu ogólnego obligatoryjnie sporządza się, w postaci elektronicznej, uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zarówno część tekstowa jak i graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy nie ma wartości normatywnej, a jedynie poglądową, prezentującą informacje dla osób zainteresowanych ustaleniami planu ogólnego. **Ustalenia planu ogólnego gminy przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG, czyli integralną część normatywną POG).**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Repki. Opracowanie obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Ustalenia POG Repki sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania województwa,
- regulacji w zakresie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, znajdujących się na obszarze opracowania,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych,
- opracowania ekofizjograficznego,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymanych wniosków i uwag, które wpłynęły w trakcie prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia POG Repki obejmują:

- Podział obszaru gminy na **strefy planistyczne**(lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp).
- **Gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG).Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi poza przedmiotowym opracowaniem, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. W ramach gminnych standardów urbanistycznych, dla wybranych stref planistycznych określono również parametry zagospodarowania terenu, tj. wartości maksymalne: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
  Na podstawie obliczonej chłonności wyznaczonych terenów mieszkaniowych, które są niezabudowane, z uwzględnieniem aktualnych prognoz demograficznych, nie zakłada się, aby w gminie wystąpiło ograniczenie w dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne, codzienne potrzeby społeczne, takich jak: edukacja oraz wypoczynek

i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w rozumieniu upzp.

- Wyznaczone **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli obszary w zdecydowanym stopniu już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, tylko na tych obszarach będzie możliwe ustalanie warunków zabudowy, w formie decyzji administracyjnych.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia planu ogólnego gminy Repki prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:10 000.

Ustalenia planu ogólnego zostały zapisane w postaci elektronicznej w formie danych przestrzennych.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Repki

Gmina Repki położona jest we wschodniej, peryferyjnej części województwa mazowieckiego, w powiecie sokołowskim. Jest gminą wiejską, składającą się z 42 sołectw. Obszar gminy Repki sąsiaduje z gminami z powiatu sokołowskiego: Bielany Sokołów Podlaski, Jabłonna Lacka, Sabnie, a także z gminami z powiatu siedleckiego: Paprotnia, Korczew oraz z gminą Drohiczyn, położoną w powiecie siemiatyckim, w województwie podlaskim.

Obszar gminy zajmuje powierzchnię ok. 168,8 km^2 z czego 80% to grunty rolne, zaś 17% grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. Tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią 2,4% powierzchni gminy.

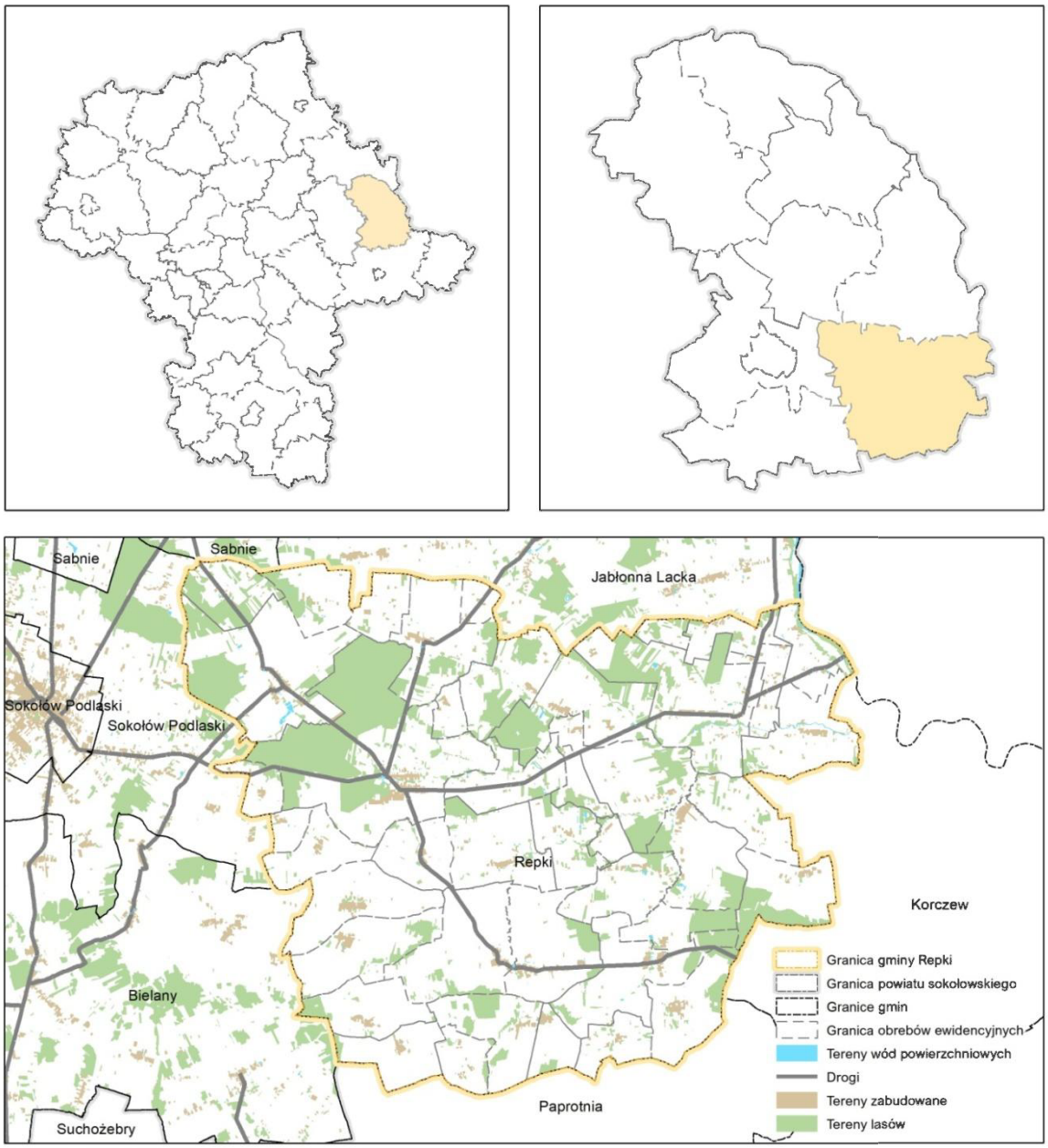
Sieć osadniczą gminy tworzą42 wsie. Rolę ośrodka dominującego - lokalnego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe, produkcyjne oraz administracyjne pełniąRepki.

Repki są gminą o dominującej funkcji rolniczej. Funkcją uzupełniającą jest turystyka. Jej rozwojowi sprzyja położenie gminy nad Bugiem. Wschodnia część gminy ze względu na walory przyrodnicze jest położna na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnego Bugu oraz specjalnym obszarze ochrony siedlisk - Ostoja Nadbużańska i Nadbużańskim Parku Krajobrazowym im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego oraz Nadbużańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 62 łącząca Strzelno (woj. kujawsko-pomorskie) z Siemiatyczami (woj. podlaskie).

Położenie gminy Repki przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek 1: Położenie gminy Repki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic

Podstawowe informacje o gminie[1]:

- Powierzchnia – 16858 ha
- Liczba mieszkańców – 4754
- Gęstość zaludnienia – 28,2 os./km^2
- Liczba wsi – 42
- Liczba sołectw – 42 (Baczki, Bałki, Bohy, Borychów, Czaple-Andrelewicze, Czaple-Kolonia, Gałki, Jasień, Józin, Kamianka, Kanabród, Karskie, Kobylany Górne, Kobylany-Skorupki, Liszki, Mołomotki, Mołomotki-Dwór, Ostrowiec, Ostrówek, Remiszew Duży, Remiszew Mały, Repki,

[1]Dane z UG Repki, stan na 21.10.2024 r.

Rogów, Rudniki, Sawice-Bronisze, Sawice-Dwór, Sawice-Wieś, Skorupki, Skrzeszew, Skrzeszew E, Skwierczyn-Dwór, Skwierczyn-Wieś, Smuniew, Szkopy, Wasilew Skrzeszewski, Wasilew Szlachecki, Wierzbice Górne, Włodki, Wyrozęby-Konaty, Wyrozęby-Podawce, Zawady, Żółkwy)

Użytkowanie ziemi (ha):

- grunty rolne – 13531,89
- grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 2862,51
- grunty zabudowane i zurbanizowane – 402,17
- grunty pod wodami – 48,53
- tereny różne – 8,37.

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii ponadlokalnej

Gmina Repki nie posiada aktualnej strategii rozwoju. Jej obszar nie został również objęty strategią rozwoju ponadlokalnego, w rozumieniu przepisów o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

2.3. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 w dniu 19 grudnia 2018 r.

PZPWM włącza gminę Repki do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych.

PZPWM wskazuje następujące zasady zagospodarowania na tych obszarach:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Plan ogólny Gminy Repki uwzględnia wszystkie ww. zasady.

Przebiegająca przez gminę Repki DK nr 62 została wskazana jako jedno z ważnych połączeń transportowych Mazowsza z województwem podlaskim, choć w PZPWM nie wskazano potrzeby rozbudowy tej drogi na odcinku przebiegającym przez gminę Repki.

Przez obszar gminy Repki przebiega zespół 3 ropociągów: 2 x DN 800, DN 600 Adamowo – Płock (odcinek wschodni rurociągu „Przyjaźń") będący elementem systemu przesyłowego ropy naftowej.Wyznaczając strefy planistyczne w POG Repki, uwzględniono jego przebieg.

PZPWM dopuszcza planowanie i realizację urządzeń nie wymienionych w PZPWM, a także przebudowę, rozbudowę i korekty tras sieci istniejących, jeśli będzie to miało na celu optymalizację funkcji technicznych systemów energetycznych, minimalizację uciążliwości dla środowiska lub usunięcie kolizji przestrzennych – pod warunkiem braku sprzeczności z innymi ustaleniami PZPWM. Powyższe dotyczy w szczególności działań na rzecz rozwoju przesyłowych i dystrybucyjnych sieci

energetycznych, zawartych w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię i paliwa gazowe, które uzyskają pozytywną opinię Zarządu Województwa Mazowieckiego (wydawaną na podstawie art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo Energetyczne*).

Obszar gminy Repki PZPWM zalicza do obszarów o korzystnych uwarunkowaniach do rozwoju energetyki wiatrowej, choć w planie ogólnym nie wskazano możliwości jej realizacji ze względu na protesty społeczne.

W PZPWM podkreślono, że największe dysproporcje pomiędzy długościami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej występują m.in. w powiecie: sokołowskim. Przy czym należy zauważyć, że mieszkańcy gminy Repki, poza częścią miejscowości gminnej, nie mają zapewnionego dostępu do systemu kanalizacji zbiorczej. Stąd też lokalizacje sieci wodociągowej i elektroenergetycznej niskiego napięcia zostały uwzględnione jako jedne z czynników wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog wysoko cenionych wartości, których uwzględnienie wpływa na ustalenie stref planistycznych. Nie wszystkie one występują na obszarze gminy Repki. Ich wykaz prezentuje poniższa tabela. Uwarunkowania rozwoju, ich opis oraz sposób uwzględnienia w planie ogólnym opisano w rozdziałach 2.4-2.8.

OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		
Lp.	RODZAJ	STAN
1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	występują
2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	występują
3	Obszary gruntów zmeliorowanych	występują
4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	nie występują
5	Strefy ochronne ujęć wody	nie występują[2]
6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	nie występują
7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	nie występują
8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	występują
9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	nie występują
10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	występują
11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	nie występują
12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	nie występują
13	Obszary ograniczonego użytkowania	nie występują
14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie występują

[2] Na terenie gminy Repki nie wyznaczono stref ochrony pośredniej ujęć wody.

15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	nie występują
16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	nie występują
17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	występują
18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	nie występują
19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	nie występują

2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spośród form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880, ze zm.) na obszarze gminy Repki ustanowionezostały:

- Rezerwat przyrody „Śnieżyczki";
- Obszary Natura 2000 - (OSO Dolina Dolnego Bugu PLB140001 oraz SOO Ostoja Nadbużańska PLH140011);
- Nadbużański Park Krajobrazowy;
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Użytki ekologiczne (1 szt.);
- Pomnik przyrody (29 szt.).

Rezerwat przyrody „Śnieżyczki" jest rezerwatem florystycznym o powierzchni 25,27 ha. Znajduje się w północno-zachodniej części gminy w otoczeniu terenów leśnych – tzw. Rogowskiego Lasu. Plan ogólny w swoich ustaleniach chroni ten obszar. Ustalono dla niego strefę SO. Nie dopuszczono możliwości realizacji funkcji terenu wynikających z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej.

Obszar Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001 jest to obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO). Został on wyznaczony w północno-wschodniej części gminy, w dolinie Bugu, i zajmuje wyłącznie część sołectwa Wasilew Szlachecki. Obejmuje on 169,5 ha, co stanowi ok. 1% powierzchni gminy.

Obszar Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 jest to specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO). Został on wyznaczony został w północno-wschodniej części gminy, w dolinie Bugu, i zajmuje części sołectw Wasilew Szlachecki oraz Wasilew Skrzeszewski. Obejmuje on 61,3 ha, co stanowi ok. 0,3% powierzchni gminy. Obszar ten pokrywa się (zawiera) w Obszarze Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLB140001.

Mając na uwadze walory przyrodnicze obszarów Natura 2000, jak również pozostałe uwarunkowania rozwoju przestrzennego, POG wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy na obszarze stanowiącym 13,3% (22,6206 ha) powierzchni obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001 w granicach gminy Repki(wskazano strefy SR, SJ, SZ, SU) oraz 0,6% (0,3672 ha) powierzchni obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011, w granicach gminy Repki (wskazano strefę SJ) oraz fragment drogi krajowej nr 62, dla której ustalono strefę SK. Wszystkie wskazane strefy, a co za tym idzie podane wartości procentowe dotyczą terenów nie objętych obowiązującym planem miejscowym. W obszarze Natura 2000 przyjęto jeden dedykowany ropociągowi „Przyjaźń" plan miejscowy, którego głównym celem jest ochrona otoczenia ropociągu przed zabudową. Plan ogólny w miejscu przebiegu ropociągu wyznacza strefę infrastrukturalną (SI).

Ustalone w POG strefy planistyczne, w tym dopuszczalne parametry zabudowy są zgodne z obowiązującym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001.

Położenie obszarów Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu LB140001 oraz Ostoja Nadbużańska PLH140011, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego oraz na poniższej rycinie.

Rysunek 2. Strefy planistyczne na Obszarach Natura 2000



Źródło: Opracowanie własne.

Nadbużański Park Krajobrazowy ustanowiono we wschodniej części gminy. Jest to teren chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe. NPK obejmuje około 14% powierzchni gminy Repki. Obszar ten podlega umiarkowanej presji, przejawiającej się niezbyt dużą liczbą złożonych wniosków o wskazanie stref inwestycyjnych (7 %). W POG zapewniono ochronę Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z wytycznymi wynikającymi z planu ochrony NPK. Ograniczono wskazanie nowych terenów na cele inwestycyjne, nie dopuszczono do realizacji elektrowni wiatrowych na jego terenie oraz zastosowano restrykcyjne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania względem tych znajdujących się poza parkiem krajobrazowym.

Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu przylega od zachodu do Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, pełniąc rolę jego otuliny. Są to tereny chronione głównie ze względu na walory krajobrazowe. Nadbużański OChK obejmuje około 20% powierzchni gminy Repki. Ochrona walorów

krajobrazowych tego obszaru polega na niewyznaczeniu miejsc dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, ograniczono możliwość rozprzestrzeniania zabudowy.

Użytek ekologiczny bagno śródleśne położone w obrębie ewidencyjnym Bałki znajduje się całkowicie w strefie SO. Dopuszczono możliwość realizacji funkcji terenu wynikających z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej.

Pomniki przyrody, chronione będą przepisami z zakresu ochrony przyrody. Ich lokalizacja znajduje się w strefach SJ, SZ, SO, SR, SU W POG nie wskazano specjalnych stref, ani nie ustalono szczególnych ograniczeń do tych stref profilu dodatkowego lub wskaźników urbanistycznych.

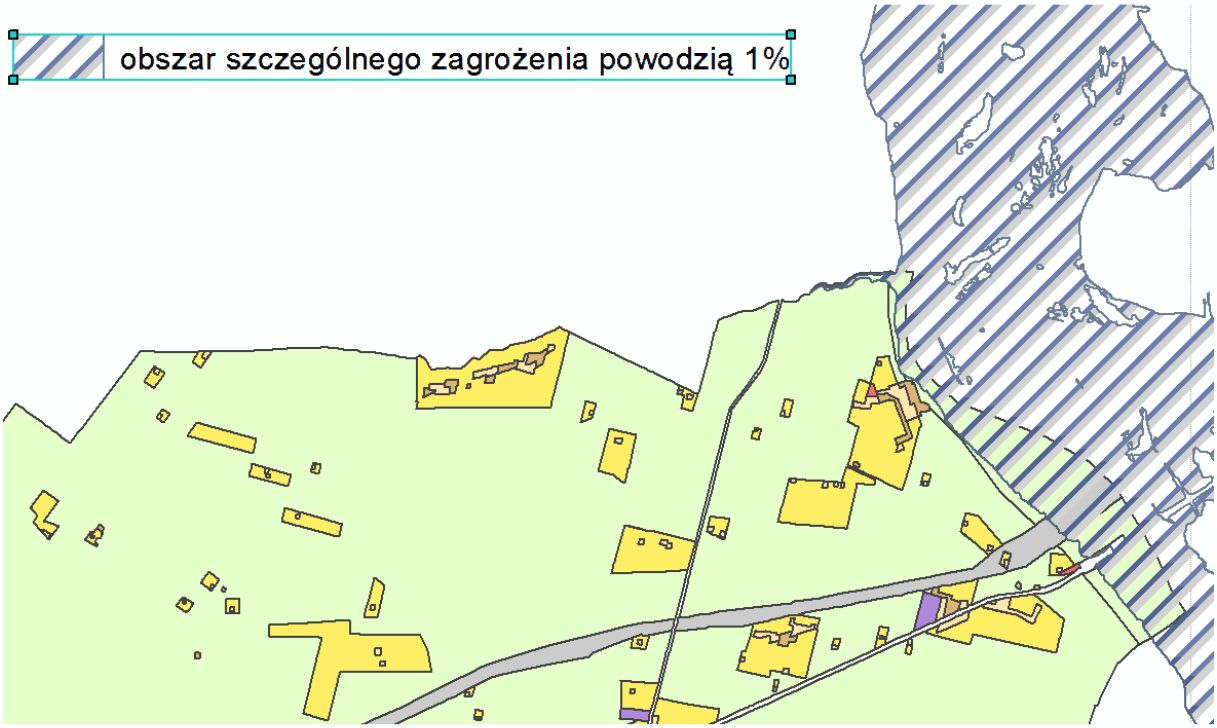
2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie, ustalono, że obszar gminy Repki:

- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), o którym mowa w art. 169 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*.

Położenie ww. obszarów, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, przedstawiono na poniższym rysunku.

Rysunek 3. Strefy planistyczne w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 1%



Źródło: Opracowanie własne.

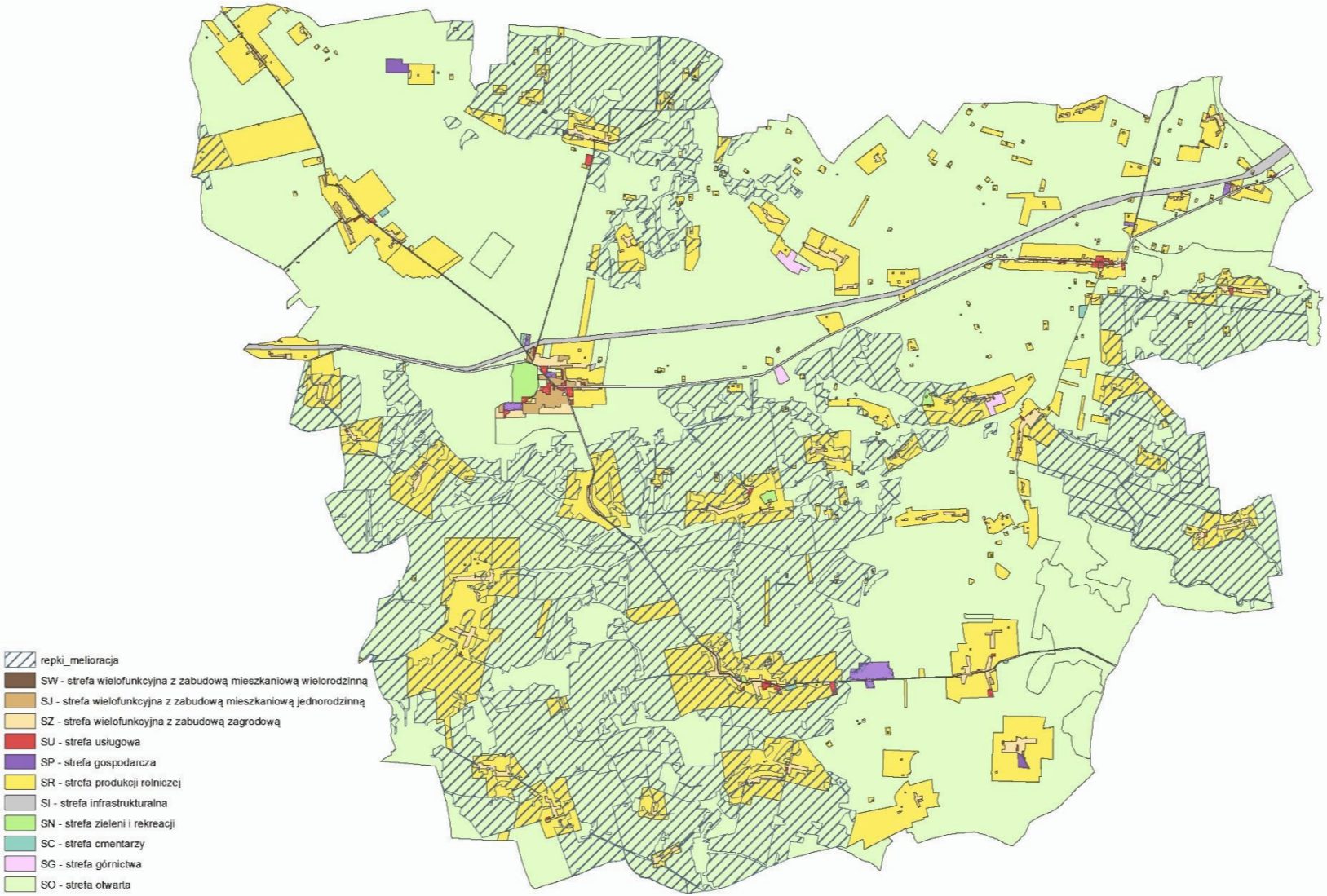
POG Repki nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.Obszar ten położony jest w dwóch strefach SI oraz SO. Część obszaru szczególnego zagrożenia powodzią objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Remiszew Duży, Repki, Mołomotki Dwór, Gałki, Mołomotki Wieś, Skrzeszew, Skrzeszew E, Wasilew Szlachecki, gmina Repki, pod system rurociągów naftowych „Przyjaźń" który został przyjęty uchwałą nr XVII/131/2004 Rady Gminy Repki z dnia 22 listopada 2004 roku. Głównym celem tego planu jest ustalenie takiego sposobu zagospodarowania, który umożliwi bezpieczne działanie ropociągu przesyłowego „Przyjaźń". Stacja zasuw ZS130 „Frankopol" zlokalizowana jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Repki znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. Koncentrują się one głównie w środkowej i zachodniej oraz północnej i wschodniej części gminy. Obszary zmeliorowane zajmują powierzchnię 5790,4 ha, co stanowi 34,3% powierzchni gminy.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy zostały wyznaczone w znakomitej części poza obszarami zmeliorowanymi. Drobne kolizje występują we wsiach Wyrozęby-Podawce, Bohy, Karskie, Remiszew Duży. W strefie SR, w której występują liczne kolizje z obszarami zmeliorowanymi dopuszczona jest wyłącznie zabudowa związana z produkcją rolniczą. Jednak prawdopodobieństwo zagospodarowania tej strefy, której łączna powierzchnia zajmuje 14,8% powierzchni gminy jest znikome. Jej wyznaczenie pomimo kolizji z terenami zmeliorowanymi daje szanse na utrzymanie rozwoju rolnictwa w gminie.

Położenie obszarów gruntów zmeliorowanych w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych, w tym umożliwiających realizację zabudowy przedstawiona Rysunek 4.



Rysunek 4. Grunty zmeliorowane

2.4.4. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Repki 11 obiektów i obszarów objętych zostało formą ochrony zabytków – wpisem do rejestru, co prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Nr rejestru	Data wpisu
1.	Karskie	Zespół podworski tj. dwór drewniany i park krajobrazowy	A-396	05.07.1989
2.	Mołomotki	Zespół dworski tj. dwór	A-407	03.06.1992
3.		Park krajobrazowy	A- 288	04.08.1981
4.	Repki, nr dz.ewid. 1194	Park z aleją dojazdową	A-337	30.12.1983, zmiana decyzji 03.08.2000
5.	Rogów	Drewniany kościół parafialny pw. Św. Anny wraz z dzwonnicą oraz terenem cmentarza kościelnego w Rogowie	A-133/617	04.04.1962
6.	Sawice - Wieś	Kościół parafialny pw. Św. Jerzego, dawna cerkiew	A-86/425	22.03.1962
7.	Skrzeszew	Kościół parafialny pw. św Stanisława Biskupa, z XVIIIw.	A-52/265	25.11.1960
8.	Szkopy	Kościół parafialny pw. św. Trójcy, dawna cerkiew, wraz z otaczającym drzewostanem	A-87/426	22.03.1962
9.	Szkopy	Zespół dworsko – parkowy tj. dwór i park	A-783	29.01.2008
10.	Wyrozęby - Podawce	Kościół parafialny pw. św. Trójcy wraz z dzwonnicą i najbliższym otoczeniem w promieniu 50m	A-136/620	04.04.1962
11.	Wyrozęby Podawce nr dz.ewid. 416/2	Budynek szpitala z parkiem	A-862	14.05.2009

Poza zabytkami rejestrowymi ochronie podlega 139 obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, co prezentuje poniższa tabela:

-Lp. i nr na rys.	Bliższa lokalizacja	Nazwa	Czas powstania
Baczki			
1.	na przeciwko nr 15	kapliczka	I poł. XX w.
Bałki			
2.	centrum wsi	kapliczka	2 ćw. XX w.
3.	zachodni kraniec wsi, obok bloku mieszkalnego	kapliczka	2 ćw. XX w.
Bohy			
4.	północny kraniec wsi	krzyż betonowy	1931 r.
5.		krzyż kamienny	1934 r.
Borychów			
6.	obok nr 31	dom drewniany	2 ćw. XX w.
7.	płn. kraniec wsi	miejsce pamięci	1991 r.
Czaple Andrelewicze			
8.	nr 19	dom drewniany	lata 30 XX w.
9.	nr 28	dom drewniany	lata 30 XX w.
10.	nr 30	kapliczka	2 ćw. XX w.
11.	południowy kraniec wsi	kapliczka	2 ćw. XX w.
12.	nr 12/14	kapliczka	2 ćw. XX w.
Frankopol			
13.	przy skrzyżowaniu dróg do	kapliczka	k. XX w.

-Lp. i nr na rys.	Bliższa lokalizacja	Nazwa	Czas powstania
	Skrzeszewa, Mężenina, Wasilewa		
14.	działka nr 203	obora dawniej w zespole dworskim	2 poł. XIX w.
		Gałki	
15.	nr 52	dom (chałupa)	lata 20 XX w.
16.	przy domu nr 43	kapliczka	2 ćw. XX w.
17.	nr 39	zagroda	lata 30 XX w.
18.	nr 40	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
19.	wschodni kraniec wsi	młyn	ok. 1900 r.
20.	Ignacpol	czworak pd. W zespole dworskim	pocz. XX w.
21.	Ignacpol	czworak płn. W zespole dworskim	pocz. XX w.
22.	Ignacpol	dwór w zespole dworskim	pocz. XX w.
23.	Ignacpol	obora dawniej w zespole dworskim	1903 r.
24.	Ignacpol	park w zespole dworskim (pozostałość)	XIX/XX w.
25.	Ignacpol	Stajnia w zespole dworskim	1903 r.
26.	Ignacpol	Stodoła w zespole dworskim	pocz. XX w.
		Jasień	
27.	w centrum wsi	kapliczka	poł. XX w.
		Kamianka	
28.	nr 48	dom (chałupa)	lata 30 XX w.
29.	przy domu nr 62 (64?)	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
30.	w środku wsi	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
31.	przy domu nr 47	kapliczka	2 ćw. XX w.
32.	w środku wsi	kapliczka	lata 20 XX w.
33.	zachodni kraniec wsi	krzyż kamienny	1927 r.
		Kanabród	
34.	przy domu nr 10A	kapliczka	2 ćw. XX w.
		Karskie	
35.	**zachodni kraniec wsi**	**dwór w zespole dworskim**	**k. XVIII w. przebudowany w 1912 r.**
36.	w centrum wsi	kapliczka	poł. XX w.
37.	**zachodni kraniec wsi**	**park w zespole dworskim**	**poł. XIX w.**
		Kobylany Górne	
38.	na zakręcie drogi nr 28	kapliczka	2 ćw. XX w.
		Kobylany Skorupki	
39.	nr 4 nr 11(?)	zagroda	lata 30 XX w.
		Wasilew Szlachecki	
40.	nr 39	komora celna obecnie motel	1896 r.
		Liszki	
41.	nr 76	dom drewniany	lata 20 XX w.
42.	przy domu nr 47	kapliczka	1938 r.
		Mołomotki-Dwór	
43.	**przy drodze Repki-Skrzeszew**	**dwór w zespole dworskim**	**3 ćw. XIX w.**
44.	**przy drodze Repki-Skrzeszew**	**park w zespole dworskim**	**poł. XIX w.**
		Mołomotki	
45.	przy domu nr 4	kapliczka	I poł. XX w.
		Ostrowiec	
46.	południowa strona drogi w zachodniej części wsi	dom drewniany	2 ćw. XX w.
47.	centrum wsi	kapliczka	pocz. XX w.
		Remiszew Duży	
48.	nr 15	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
49.	na przeciwko nr 3	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
50.	nr 14	dom (chałupa)	lata 20 XX w.

-Lp. i nr na rys.	Bliższa lokalizacja	Nazwa	Czas powstania
51.	nr 15	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
		Repki	
52.	ul. Źródlana 35	dom (chałupa)	lata 30 XX w.
53.	ul. Źródlana 9	dom (chałupa)	I poł. XX w.
54.	ul. Starowiejska 11 lub 13 naprzeciwko nr 6	dom drewniany	lata 40 XX w.
55.	ul. Strażacka róg ul. Ks. Brzóski	dom drewniany	lata 30 XX w.
56.	ul. Ks Brzóski róg ul. Strażackiej	dom murowany	I poł. XX w.
57.	ul. Sokołowska 44	dom murowany	lata 30 XX w.
58.	ul. Źródlana 3	dom murowany	lata 30 XX w.
59.	ul. Orzechowa	folwark	4 ćw. XIX w.
60.	ul. Nowowiejska 24	kapliczka	lata 30 XX w.
61.	nad stawem	kapliczka przy stawie	I poł. XX w.
62.	ul. Kasztanowa 3	dom drewniany	2 ćw. XX w.
63.	ul. Nowowiejska 8	dom (chałupa)	I poł. XX w.
64.	ul. Nowowiejska 42	dom (chałupa)	
65.	**zachodnia część wsi**	**Park d. dworski**	**pocz. XIX w.**
		Rogów	
66.	wschodni kraniec wsi	spichlerz w zespole dworskim	poł. XIX w.
67.	nr 28	dom (chałupa)	lata 30 XX w.
68.	nr 126	Chałupa	lata 30 XX w.
69.	wschodni kraniec wsi za kościołem	cmentarz	pocz. XIX w.
70.	nr Sołtys?	dom murowany	2 ćw. XX w.
71.	wschodni kraniec wsi	dwór	XIX/XX w.
72.	**wschodni kraniec wsi**	**dzwonnica w zespole cerkwii gr.-kat. Obecnie kościoła rzym.-kat.**	**pocz. XIX w.**
73.	przy domu nr 68	kapliczka	poł. XX w.
74.	w lesie przy drodze do Repek	kapliczka na drzewie	poł. XX w.
75.	**wschodni kraniec wsi**	**cerkiew gr.-kat. Obecnie rzym.-kat.**	**1815 r.**
76.	naprzeciwko kościoła	plebania	1920 r. wyremontowana w k. XX w.
77.	wschodni kraniec wsi	Stodoła w zespole dworskim	4 ćw. XIX w.
		Rudniki	
78.	przy domu nr 69	kapliczka	3.05.1920 r.
79.	północny kraniec wsi, nad rzeką Myślą, koło domu nr 94	młyn	1890 r., modernizacja 1969 r.
		Sawice-Bronisze	
80.	nr 61	budynki gospodarcze w zagrodzie	2 ćw. XX w.
81.	nr 61	dom (chałupa) w zagrodzie nr 61	2 ćw. XX w.
82.	nr 15	wiatrak	1900 r.
		Sawice-Wieś	
83.	przy drodze do Bartkowa	cmentarz	1934 r.
84.	nr 10	dom drewniany	lata 30 XX w.
85.	nr 28	dom drewniany	2 ćw. XX w.
86.	nr 31	dom drewniany	1 ćw. XX w.
87.	nr 70	dom drewniany	2 ćw. XX w.
88.	**przy drodze do Skrzeszewa**	**cerkiew gr.-kat. Obecnie rzym.-kat.**	**1738 r. przebudowana w 1815 r.**
		Skrzeszew	
89.	przy drodze do Sawic	miejsce pamięci na cmentarzu	1993 r.
90.	przy drodze do Sawic	cmentarz	ok. 1853 r.
91.	nr 80	dom drewniany	lata 30 XX w.
92.	północny kraniec wsi, przy drodze do Drohiczyna	cmentarz wojenny "na fioletowej górce"	lata 1915-1918

-Lp. i nr na rys.	Bliższa lokalizacja	Nazwa	Czas powstania
93.	zachodni kraniec wsi	kapliczka	2 ćw. XX w.
94.	**północny kraniec wsi**	**kościół rzym.-kat.**	**lata 1704-1733**
95.	północny kraniec wsi, za kościołem, przy skrzyżowaniu dróg do Drohiczyna i Wasilewa	miejsce pamięci	1920 r.
96.	przy drodze do Sawic, przy zagrodzie nr 162	młyn murowany	
97.	nr 71, 73, 75	dawna zabudowa wsi - fragment	2 ćw. XX w.
		Skwierczyn-Dwór	
98.	z prawej str. od nr 30	dom murowany (młynarza)	1949 r.
99.	południowa część wsi	młyn murowany	1922 r.
100.	w centrum wsi	dom drewniany	2 ćw. XX w.
101.	północny kraniec wsi	dwór	XIX/XX w.
102.	nr 20; 22; 24	historyczna zabudowa	2 ćw. XX w.
		Smuniew	
103.	przy domu nr 21	kapliczka	koniec XIX w.
104.	nr 29	młyn	poł. XX w.
		Szkopy	
105.	**centrum wsi**	**cerkiew gr.-kat. Obecnie rzym.-kat.**	**1818 r.**
106.	naprzeciw nr 24 (27?)	dom (chałupa)	lata 30 XX w.
107.	przy drodze do Repek	cmentarz	1919 r.
108.	przy drodze do Repek	dom drewniany	pocz. XX w.
109.	**wschodni kraniec wsi zwany Czworaki**	**dwór**	**2 poł. XIX w.**
110.	wschodni kraniec wsi zwany Czworaki	Ośmiorak	4 ćw. XIX w.
111.	wschodni kraniec wsi zwany Czworaki	stawy	k. XIX w.
		Wasilew Szlachecki	
112.	poza wsią, przy drodze do Skrzeszewa	kapliczka	2 ćw. XX w.
113.	w centrum wsi	kapliczka	1 ćw. XX w.
		Wierzbice Górne	
114.	w centrum wsi	kapliczka	lata 40 XX w.
115.	w centrum wsi	kapliczka	lata 40 XX w.
		Włodki	
116.	działka nr 259	dom (chałupa)	1946 r.
117.	na rozstaju dróg	krzyż	1933 r.
		Wyrozęby-Podawce	
118.	centrum wsi, naprzeciwko kościoła	urząd gminy - obecnie bank	1922 r.
119.	wschodni kraniec wsi	cmentarz	pocz. XIX w.
120.	nr 17A	dom drewniany	lata 20 XX w.
121.	naprzeciwko szpitala	dom drewniany	lata 20 XX w.
122.	obok kościoła	dom drewniany	lata 20 XX w.
123.	wschodni kraniec wsi, przy drodze do Sawic	dom drewniany	I poł. XX w.
124.	przy nr 48/50	krzyż kamienny	1925 r.
125.	**w centrum wsi przy kościele**	**szpital**	**ok. poł XIX w.**
126.	nr 50	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
127.		**zespół kościoła: kościół, dzwonnica**	**1859-1866 po poł. XIX w.**
		Wyrozęby-Konaty	
128.	obok nr 58	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
129.	nr 43A	dom drewniany	lata 30 XX w.
130.	przy domu nr 40	kapliczka	I poł. XX w.

-Lp. i nr na rys.	Bliższa lokalizacja	Nazwa	Czas powstania
131.	na skrzyżowaniu	kapliczka	1928 r.
Zawady			
132.	nr 5	dom (chałupa)	1939 r.
133.	nr 54	dom (chałupa)	lata 40 XX w.
134.	nr 58	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
135.	nr 62	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.
136.	z prawej od nr 60	kapliczka	2 ćw. XX w.
137.	zachodni kraniec wsi	krzyż kamienny i epidemiczny	1925 r.
138.	przy domu nr 62	krzyż kamienny	1925 r.
Żółkwy			
139.	nr 2	dom (chałupa)	2 ćw. XX w.

Gmina Repki jest dobrze rozpoznana powierzchniowo, metodami AZP przebadano 100% terenu gminy. Na obszarze gminy zewidencjonowano 287 stanowisk archeologicznych na 7 obszarach AZP – obszary „Archeologicznego Zdjęcia Polski”. Stanowiska archeologiczne wpisane zostały do gminnej ewidencji zabytków.

Do najcenniejszych obiektów archeologicznych należy zaliczyć:

- Grodzisko wczesnośredniowieczne we Włodkach (AZP 54-79/3, stanowisko nr 3 w miejscowości). Obiekt został wpisany do rejestru zabytków 22.02.1967, pod numerem A-186/758/67. Od wschodu z grodziskiem sąsiaduje osada przygrodowa (AZP 54-79/4). Zespół stanowi przykład wczesnośredniowiecznego osadnictwa związanego z funkcjonowaniem grodu.
- Dwa kurhany wczesnośredniowieczne w obrębie Repki, Las Rogowski (AZP 53-79/6). Obiekt został wpisany do rejestru zabytków 22.01.1970, pod numerem A-202/853/70.
- Kurhan wczesnośredniowieczny na północ od Rogowa (AZP 53-79/1). Obiekt został wpisany do rejestru zabytków 22.01.1970, pod numerem A-202/853/70.
- Osada wczesnośredniowieczna, w Skrzeszewie, datowana na X-XII w. Obiekt został wpisany do rejestru zabytków 05.12.1971, pod numerem A-222/930/71.
- Osada wczesnośredniowieczna, w Skrzeszewie, datowana na XI-XII w. Obiekt został wpisany do rejestru zabytków 02.101971, pod numerem A-911.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod system rurociągów naftowych "Przyjaźń" (uchwała nr XVII/131/2004 Rady Gminy Repki z dnia 22 listopada 2004 r.) ustalono strefy ścisłej ochrony zabytków archeologicznych "W" oraz strefy obserwacji zabytków archeologicznych "OW".

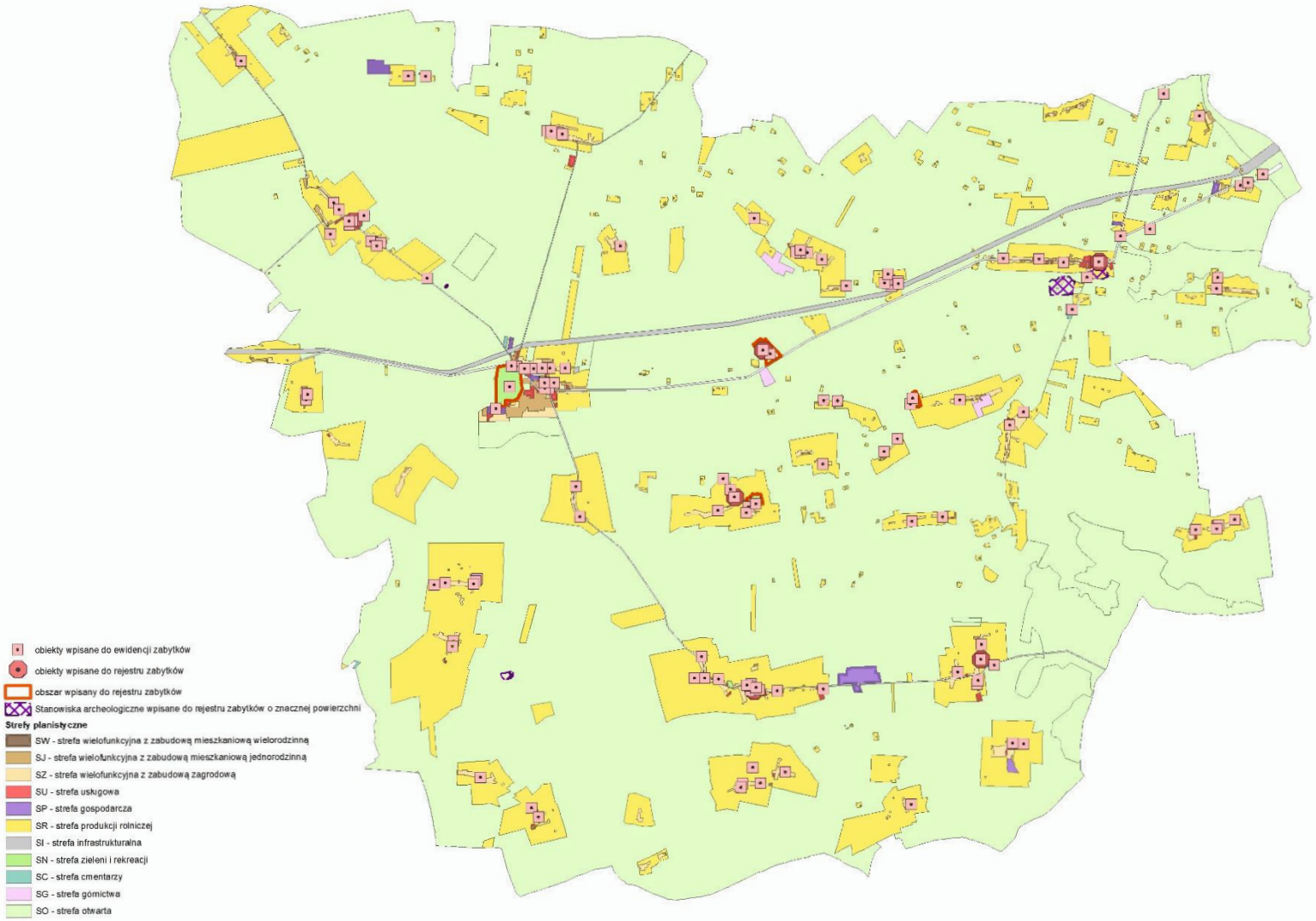
Parametry zabudowy określone w gminnym katalogu stref planistycznych dla stref, w sąsiedztwie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zostały ustalone na podstawie istniejącego zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalizacji pozostałych obiektów ujętych w GEZ oraz wskazanych stanowisk archeologicznych, w sposób maksymalizujący zapewnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

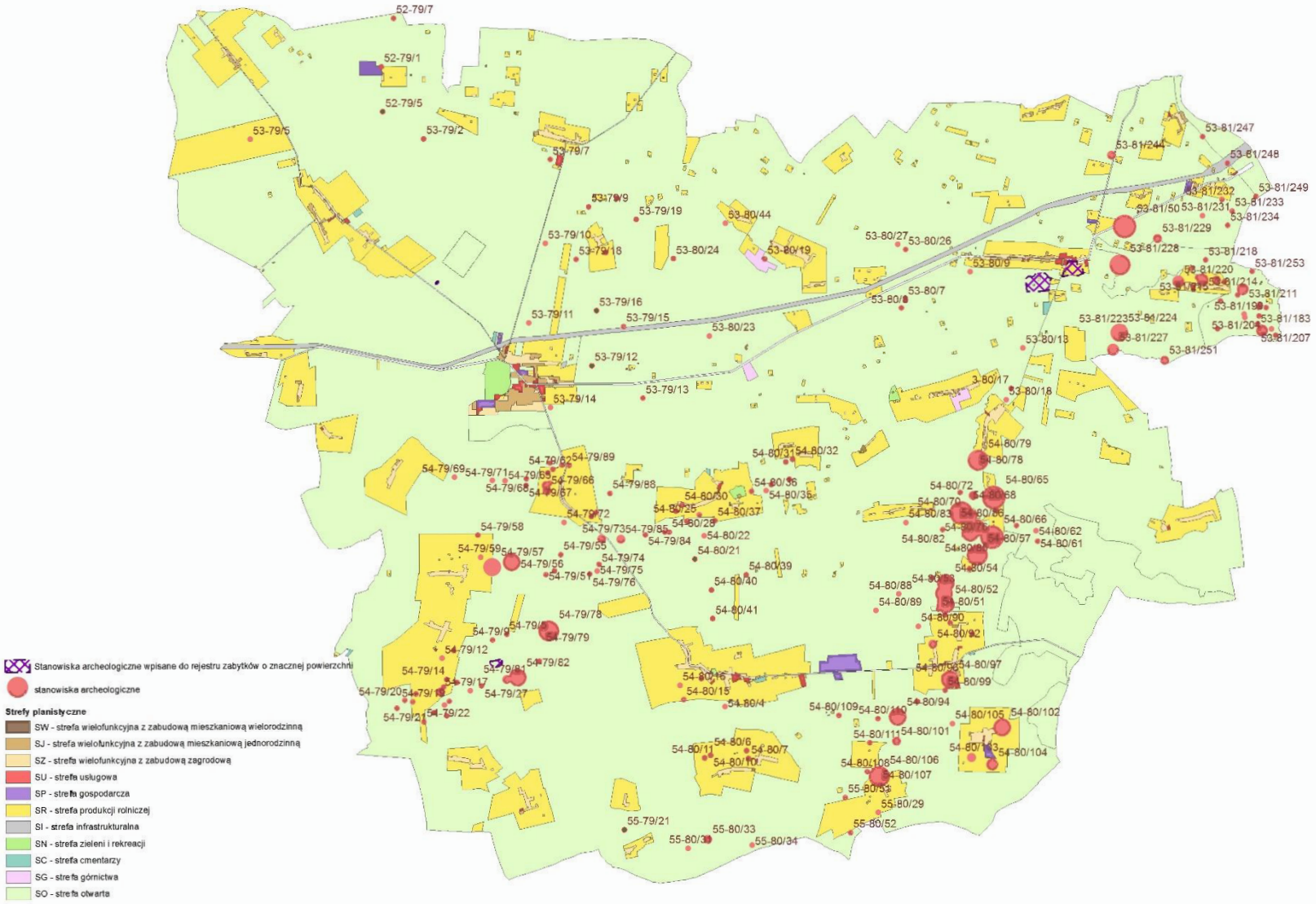
POG Repki nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach stanowisk archeologicznych, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Położenie zabytków objętych formami ochrony w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na rysunkach 5 i 6.

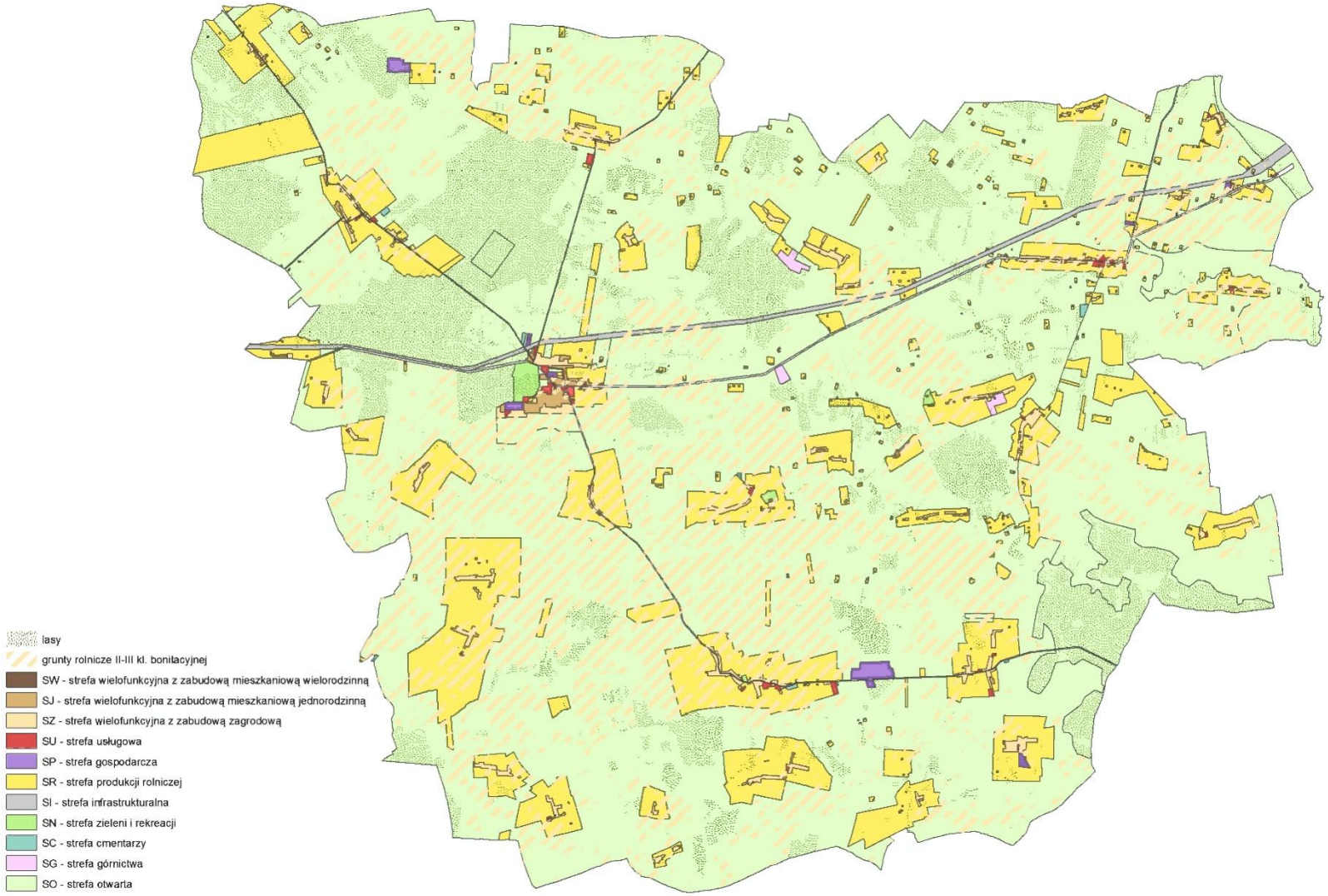
Rysunek 5. Zabytki nieruchome w planie ogólnym



Rysunek 6. Stanowiska archeologiczne w planie ogólnym



Rysunek 7. Chronione grunty rolne i leśne w planie ogólnym



2.4.5. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Repki występują użytki rolne klasy III, które podlegają ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Gleby najwyższych klas bonitacyjnych zajmują na terenie gminy Repki4296,1 ha, co stanowi 25,5% powierzchni całej gminy. Gleby te występują praktycznie we wszystkich obrębach geodezyjnych.

Grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa (1250,68 ha) oraz grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa (1606,07 ha). Lesistość gminy wynosi zaledwie 16,9%. Lasy, celem ochrony włączono do strefy SO.

Lokalizację użytków rolnych klasy II-III oraz lasów przedstawiono na rysunku nr 6.

POG Repki nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy niezwiązanej z rolnictwem na obszarach użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

2.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.5.1. Infrastruktura społeczna

Obiekty infrastruktury społecznej opisane poniżej uwzględnione zostały w POG, większości przypadków wyznaczono dla nich strefą SU, sporadycznie zaś w odniesieniu do świetlic wiejskich strefę SJ.

W gminie Repki funkcjonują Publiczne Szkoły Podstawowe w Repkach, Skrzeszewie i Wyrozębach-Podawcach. Placówki te w pełni zaspokajają potrzeby oświatowe mieszkańców gminy na poziomie podstawowym.

Ponadto 24 świetlice wiejskie zlokalizowane w miejscowościach: Borychów, Czaple-Andrelewicze, Gałki, Kamianka, Kobylany Górne, Kobylany-Skorupki, Liszki, Ostrowiec, Repki, Rogów, Rudniki, Sawice-Bronisze, Sawice-Wieś, Skorupki, Skrzeszew, Skwierczyn-Dwór, Skwierczyn-Wieś, Smuniew, Szkopy, Wasilew Skrzeszewski, Wasilew Szlachecki, Włodki, Wyrozęby-Podawce, Zawady oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Repkach, z filiami w Skrzeszewie i Wyrozębachuzupełniaaktywność społeczności lokalnej w realizacji funkcji kulturalnych.

Podstawową opiekę lekarską dla mieszkańców gminy zapewnia Gminny Ośrodek Zdrowia w Repkach oraz Wiejski Ośrodek Zdrowia w Wyrozębach.

Działania z zakresu pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Repkach.

Na terenie gminy działają cztery jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, z remizami w miejscowościach: Repki, Szkopy, Wyrozęby, Rogów, Skrzeszew, Liszki, Sawice, Gałki, Zawady.

Ważne dla społeczności lokalnej kościoły rzymskokatolickie znajdują się we wsiach Repki (pw. Najświętszej Maryi Panny Nieustającej Pomocy), Rogów (pw. św. Anny), Skrzeszew (pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika), Wyrozęby-Podawce (pw. pw. Świętej Trójcy), Szkopy (pw. Trójcy Przenajświętszej),Sawice-Wieś (pw. św. Jerzego).

Sprawy administracyjne, mieszkańcy gminy mogą załatwiać w urzędzie gminy zlokalizowanym w Repkach.

Na obszarach lokalizacji ww. obiektów POG wyznacza strefy planistyczne oraz ustala parametry zabudowy, które umożliwią kontynuowanie prowadzenia przez nie działalności w dotychczasowej formie.

W miejscowościach Repki, Wyrozęby-Podawce, Skłopy, Skrzeszew, Rogów, Sawice-Wieś, znajdują się czynne cmentarze. We wsi Zawady, przy granicy z gminą Bielany znajduje się część cmentarza należącego do parafii Kożuchówek. Dla obszarów tych ustalono strefę SC.

Na terenie gminy Repki nie planuje się realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej.

2.5.2. Infrastruktura transportowa

2.5.2.1. Układ drogowy

Układ dróg publicznych gminy Repki tworzy 166,8 km dróg, w tym:

- 17,5 km drogi krajowej,
- 76,9 km dróg powiatowych,
- 72,4 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, tzn. innym niż tylko potrzebom komunikacyjnym gminy, są to droga krajowa nr 62 i drogi powiatowe oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się krótkie odcinki niektórych dróg powiatowych, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 62 o przebiegu Strzelno (województwo kujawsko-pomorskie) – Płock – Wyszków – Sokołów Podlaski – Siemiatycze (województwo podlaskie), stanowiąca ważne, jedno z kilku połączeń regionalnych pomiędzy Mazowszem a województwem podlaskim.

W dalszej kolejności dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych gminy istotne są drogi powiatowe:

- nr 3932W o przebiegu Repki – Wyrozęby gr. powiatu. Droga ta wyprowadza ruch z południowej części gminy w kierunku Repek i DK 62.
- nr 3929W o przebiegu Sokołów Podlaski – Smuniew – gr. powiatu, łącząca miejscowości położone na południu gminy bezpośrednio z Sokołowem Podlaskim.
- nr 3918W o przebiegu Repki – Nieciecz - Sabnie. Droga ta wyprowadza ruch z Repek w kierunku północno-zachodnim (Rogów) oraz pośrednio do DK 63.

Pozostałe drogi powiatowe zapewniają połączenia zewnętrzne o drugorzędnym znaczeniu oraz powiązania wewnętrzne w gminie. Należą do nich następujące drogi:

- nr 3921W Jabłonna Lacka – Gródek – Skrzeszew.
- nr 3925W Bujały - Czekanów – Skrzeszew.
- nr 3926W Repki – Łuzki - Jabłonna Lacka.
- nr 3927W Sokołów Podlaski – Kamianka - Mołomotki.
- nr 3928W Rogów – Bielany – Rozbity Kamień.
- nr 3930W Repki - Kożuchówek.
- nr 3931W Repki - Liszki.

- nr 3933W Skrzeszew – Sawice – gr. powiatu.
- nr 3934W Sawice – Czaple Andrelewicze – gr. powiatu.
- nr 3935W Nowomodna – Wasilew Skrzeszewski.
- nr 3936W Frankopol – Mogielnica – gr. powiatu.

Drogi krajowa i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze. Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Znaczna część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone obecnie do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach mieszkaniowych i rolnych, w tym na działkach gminnych oraz drogi na terenach leśnych.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych jest dobrze rozwinięta i dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, a także umożliwia wyprowadzenie ruchu na drogi wyższych kategorii i klas.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 62 jest drogą klasy głównej. Droga ta pełni istotną rolę w obsłudze ruchu zewnętrznego i wewnętrznego we wschodniej części województwa, zapewnia część najważniejszych powiązań zewnętrznych gminy, w tym z Sokołowem Podlaskim, drogą nr 63 i województwem podlaskim. Droga nr 62 jest najbardziej obciążona ruchem. Droga posiada w większości dobre parametry techniczne w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego. Mankamentami są duży zakres obsługi zagospodarowania na odcinkach zabudowy (Repki, Skrzeszew).

Drogi powiatowe z uwagi na ich obecne parametry techniczne i użytkowe oraz funkcje w sieci, mają klasę drogi zbiorczej (Z) – 3918W, 3921W, 3926W, 3928W, 3929W, 3932Worazklasę dróg lokalnych (L) – 3925W, 3927W, 3930W, 3931W, 3933W, 3934W, 3935W, 3936W.

Drogi gminne posiadają parametry właściwe dla dróg klas lokalnych (L) i dojazdowych (D).

2.5.2.2. Komunikacja publiczna

Głównym węzłem komunikacji autobusowej jest wieś Repki. Najwięcej kursów w kierunku Sokołowa Podlaskiego i Siemiatycz prowadzonych jest drogą krajową nr 62. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania związanego z dojazdami do pracy i nauki.

2.5.2.3. Transport ładunków

W gminie Repki brak jest ważnych źródeł i celów ruchu towarowego. Obiekty handlowe, rolnicze i przetwórstwa, które wymagają tego typu transportu są rozproszone i nie generują znaczącego ruchu. Widoczny udział tranzytowego ruchu ciężarowego występuje na drodze krajowej nr 62 łączącej Siemiatycze z Sokołowem Podlaskim. Zgodnie z wynikami Generalnego pomiaru ruchu 2020/21, Średni Dobowy Ruch Roczny na odcinku Repki - Drohiczyn wynosił 2394[3] pojazdy silnikowe ogółem, z czego 24% stanowiły samochody ciężarowe.

[3]Średni Dobowy Ruch Roczny (https://www.gov.pl/web/gddkia/generalny-pomiar-ruchu-20202021pojazdów silnikowych na drogach krajowych w GPR 2020/21), GDDKiA, 2020/21

2.5.2.4. Parkowanie pojazdów

W gminie Repki nie odnotowuje się problemów z parkowaniem pojazdów.

2.5.2.5. Podsumowanie i wnioski

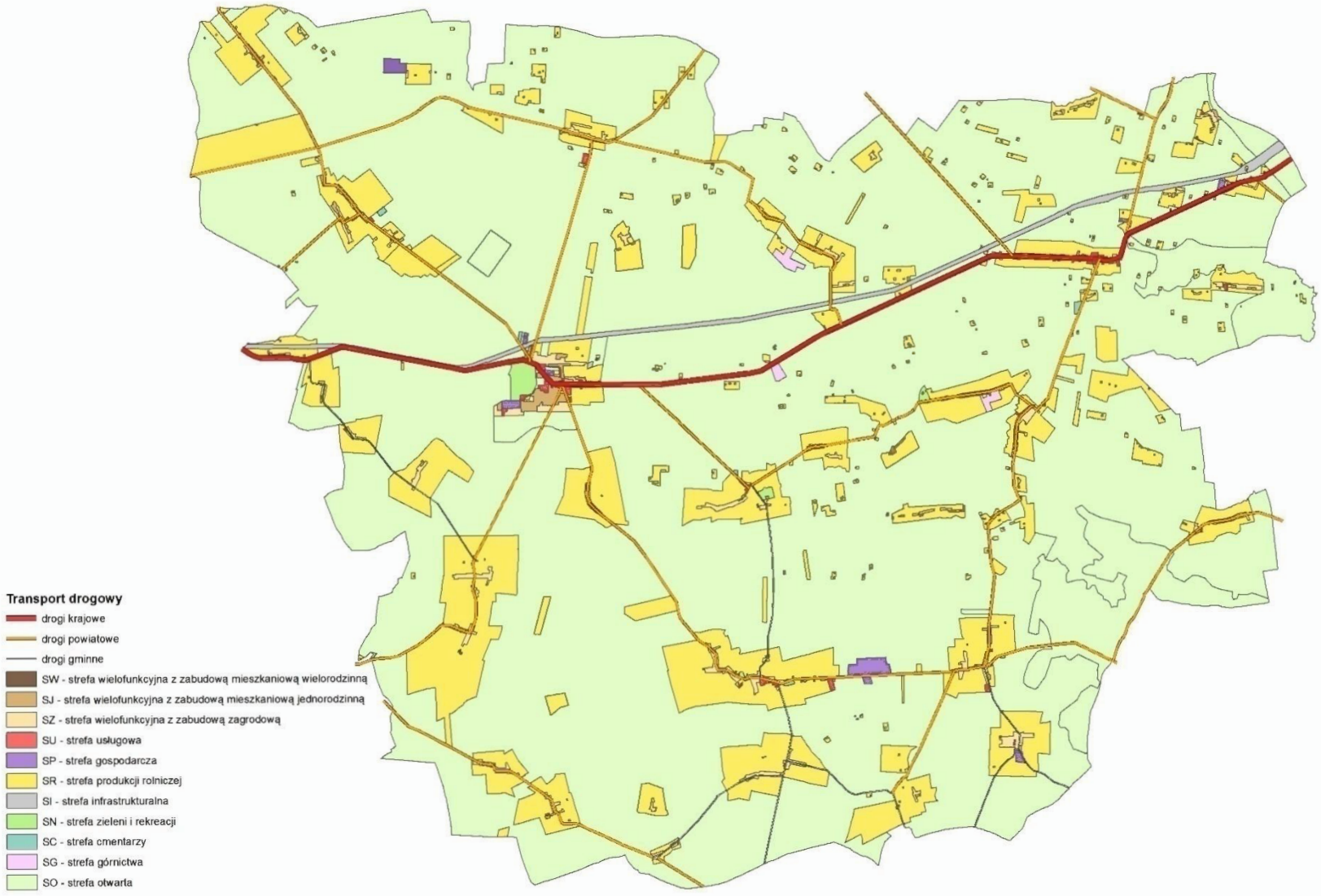
Obecny system transportowy gminy dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki i nie wymaga rozbudowy o nowe elementy znaczenia podstawowego.

Istotnym problemem są natomiast szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę i modernizację.

POG Repki wyznacza strefę komunikacyjną oraz pozostałe strefy planistyczne z uwzględnieniem lokalizacji, stanu oraz rangi istniejącej infrastruktury transportowej. Uwzględnienie infrastruktury transportowej w podziale obszaru gminy Repki na strefy planistyczne zapewnia możliwości przestrzenne dostosowania tej infrastruktury do potrzeb wynikających z przepisów branżowych oraz oczekiwań mieszkańców gminy.

Układ drogowy w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na rysunku 7.

Rysunek 8. Układ komunikacyjny



2.5.3. Infrastruktura techniczna

2.5.3.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę

W gminie Repki system zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych bazuje na czterech stacjach ujmowania i uzdatniania wody, z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Trzy z nich położone są poza obszarem gminy w Korczewie, Korzuchowie i Paprotni. Ujęcie wody Skrzeszew zlokalizowane jest na działkach nr 452/4i 513/1 w obrębie Skrzeszew. Składa się ono z dwóch studni głębinowych. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne:

- dla ujęcia – 55 m^3/h przy depresji S = 10 m.

Dla ujęcia wody Skrzeszew uzyskano pozwolenie wodno prawne na pobór wód dla potrzeb wodociągu wiejskiego grupowego w ilości:

$$Q_{śr/d} = 481\ m^3/dobę$$

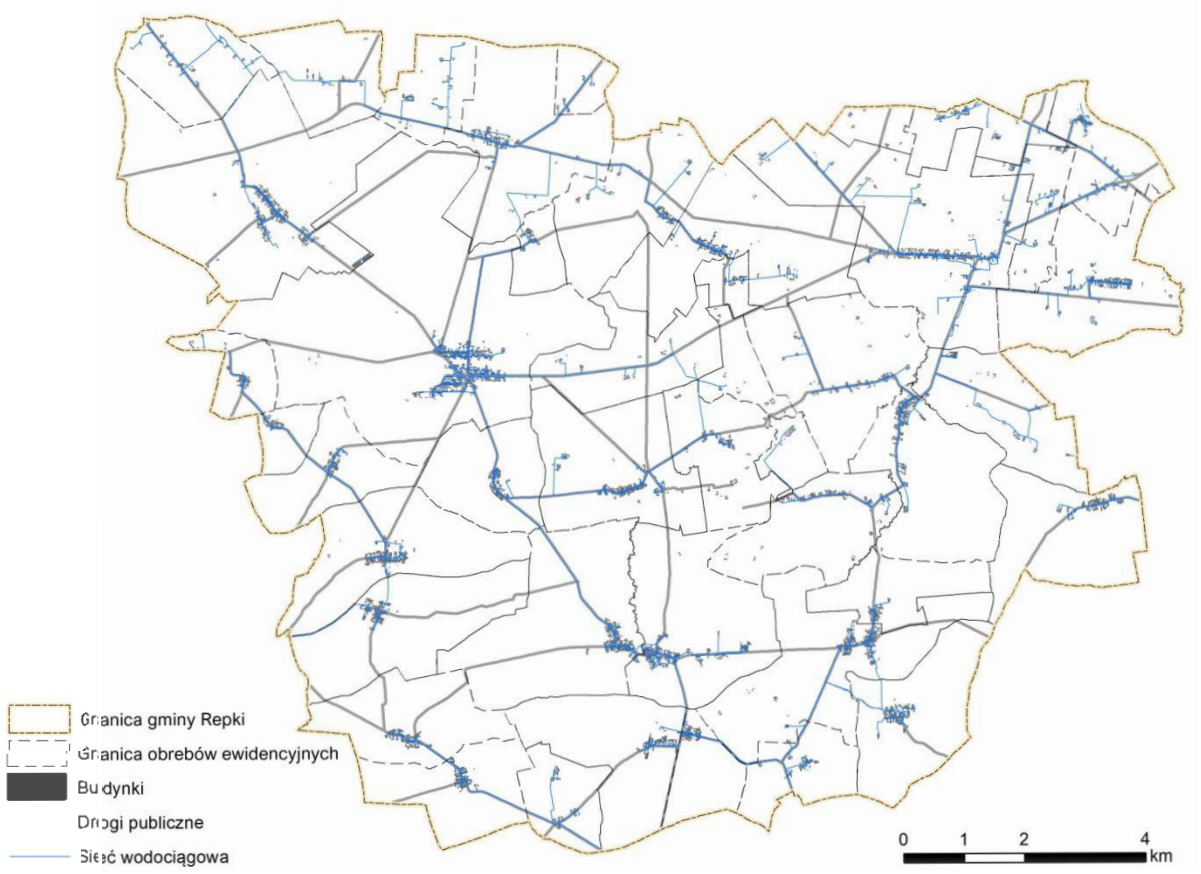
$$Q_{dop/rok} = 175565\ m^3/rok$$

Decyzja straci ważność 31 marca 2035 roku.

Ujęcie zasila miejscowości Skrzeszew, Liszki, Karskie, Ostrowiec, Wasilew Skrzeszewski, Wasilew Szlachecki i Rudniki. Wokół ujęcia wody ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej, która zawiera się w granicach nieruchomości, na której ulokowane jest ujęcie. Nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej.

Schemat sieci wodociągowej zaprezentowano na rysunku 8.

Rysunek 9. Schemat sieci wodociagowej



Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa obsługuje wszystkie wsie gminy Repki. W 2023 roku przyłącza wodociągowe posiadało 80,2 % budynków mieszkalnych w gminie. Długość sieci wodociągowej wynosi 133,8 km. Gmina Repki nie jest samowystarczalna, w zakresie zaopatrzenia w wodę. Obecnie ilość wody dostarczanej mieszkańcom, zaspokaja ich potrzeby w tym zakresie. W 2023 roku 92,8% ludności korzystało z sieci wodociągowej.

Strefy przewidziane do zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP i częściowo SR) posiadają dostęp do sieci wodociągowej.

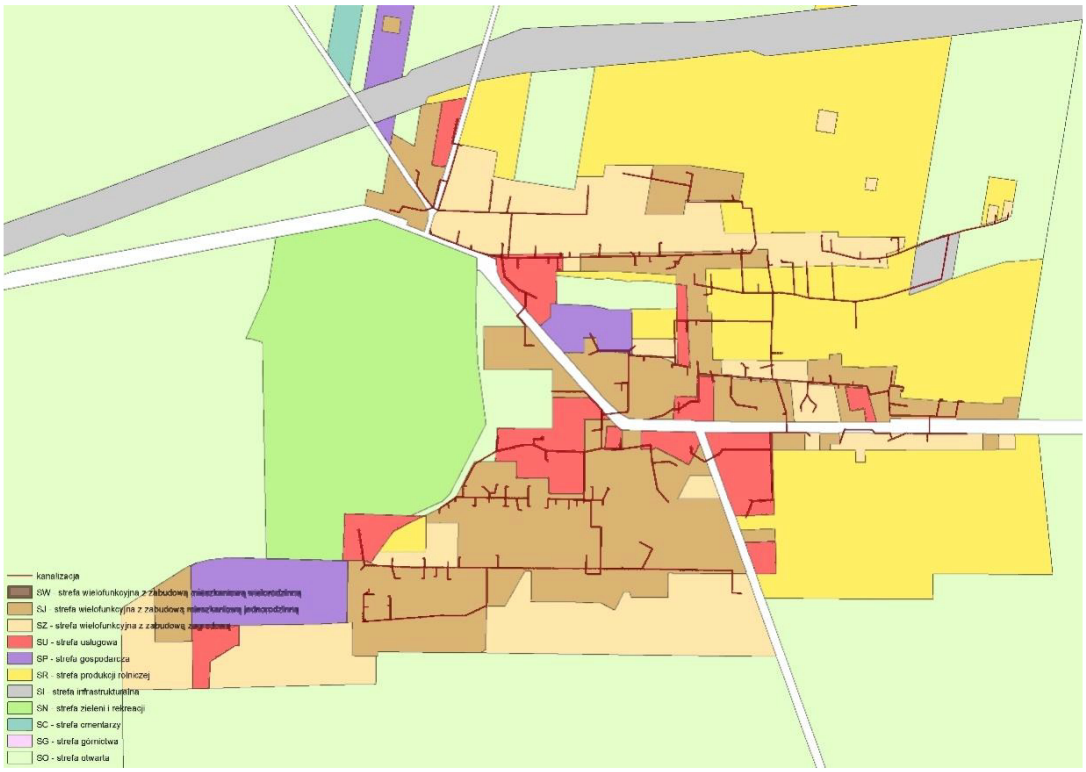
Oczyszczanie i odprowadzanie ścieków

Całkowita długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej w gminie wynosi 7,5 km i obsługuje ona wyłącznie wieś Repki. W 2023 roku zaledwie 9,6 % mieszkańców gminy było podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Gospodarka ściekowa na pozostałym terenie prowadzona jest w oparciu o bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe (372 szt.) oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków (623 szt.).

Oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w Repkach. W POG ustalono dla niej strefę SI. Strefy wskazane do zabudowy, w obrębie wsi Repki posiadają dostęp do kanalizacji sanitarnej. Jej wykorzystanie jest optymalne.

Schemat sieci kanalizacyjnej zaprezentowano na rysunku 9.

Rysunek 10. Schemat sieci kanalizacyjnej



2.5.3.2. Elektroenergetyka

Na terenie gminy Repki jest wytwarzania energia elektryczna przez elektrownię słoneczną o powierzchni około 1,5 ha, znajdującą się w Bałkach.

Przez teren gminy nie przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć i wysokiego napięcia.

Na obszarze gminy Repki nie jest planowana budowa przesyłowych sieci elektroenergetycznych.

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. Sieci, w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (napięcie sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej). Stacje transformatorowe na terenie gminy w zdecydowanej większości są wolnostojące, słupowe, w wykonaniu prefabrykowanym. Istniejący system zasilania gminy Repki liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania.

2.5.3.3. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Repki długość czynnej sieci gazowej wynosi zaledwie 14,3 km. Gaz ziemny dociera do wsi Sawice-Wieś, Sawice-Dwór i Sawice-Bronisze, Repki i Rogów. Zapotrzebowanie na gaz w pozostałych miejscowościach zaspokajane jest z butli lub zbiorników napełnianych przez komercyjnych, wyspecjalizowanych dystrybutorów.

Przez obszar gminy Repki nie przebiegają gazociągi tranzytowe będące elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia.

2.5.3.4. Gospodarka odpadami

Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości położonych w gminie Repki określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Repki" przyjęty uchwałą nr VI/36/2024 Rady Gminy Repki w dniu 11września 2024 r.

Na terenie gminy Repki jest prowadzona zorganizowana, selektywna zbiórka odpadów komunalnych.

Odbiór odpadów odbywa się na podstawie indywidualnych umów spisanych z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi oraz instytucjami funkcjonującymi na terenie gminy.

Gmina Repki nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych.

POG Repki wyznacza strefę planistyczną dedykowaną dla lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów – SI w Repkach.

POG Repki wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji ww. elementów infrastruktury technicznej.

2.5.3.5. Rurociągi produktów ropopochodnych

Przez gminę Repki przebiega rurociąg naftowy „Przyjaźń", dla którego ustalona została strefa bezpieczeństwa. Teren ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego utrzymuje się rolnicze przeznaczenie terenu.

POG Repki wyznacza strefę planistyczną na całej trasie przebiegu ropociągu – SI.

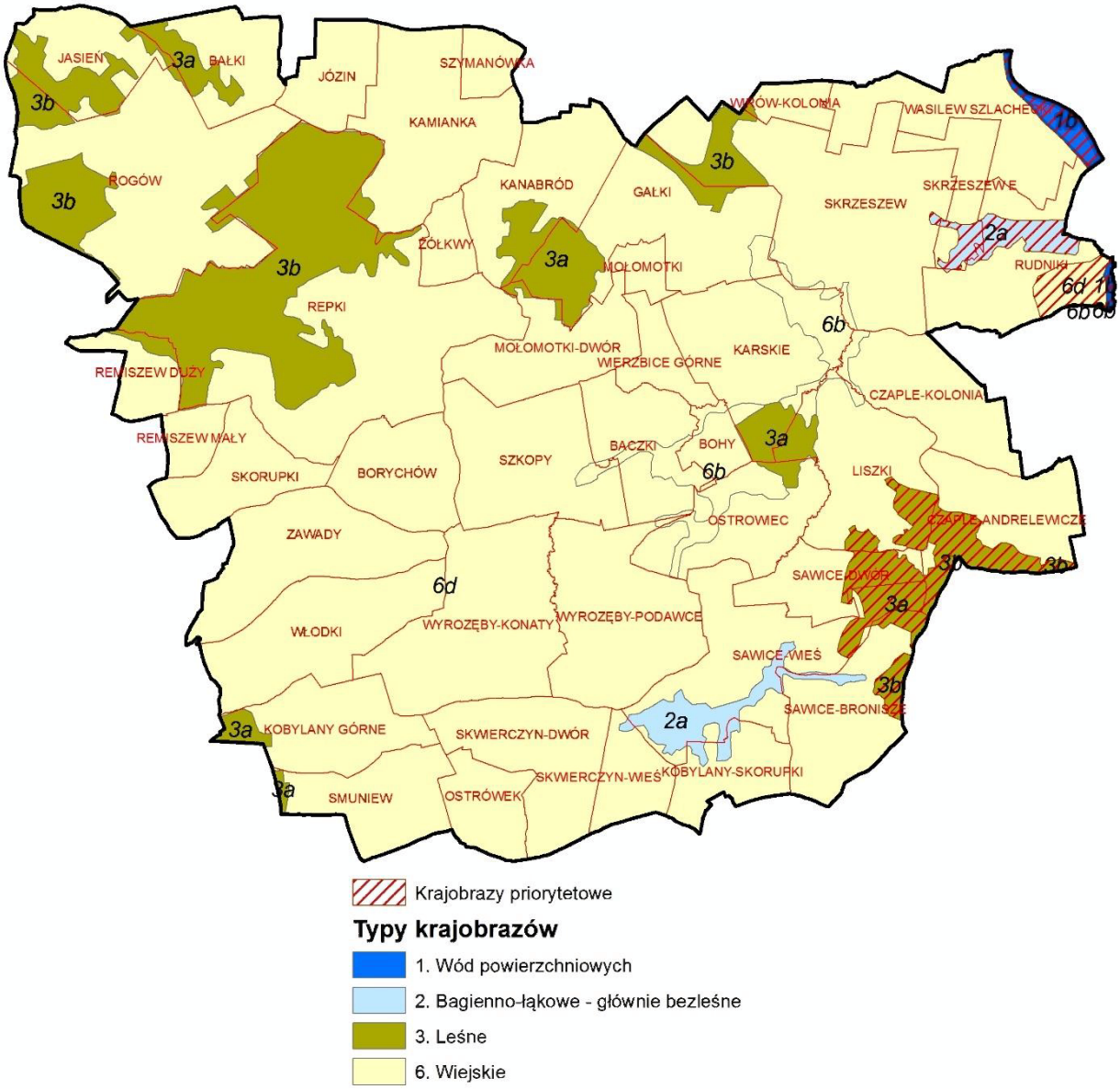
2.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 w dniu 26 marca 2024 r.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego identyfikuje następujące typy krajobrazów na obszarze gminy Repki:

- 1. Wód powierzchniowych (podtyp: 1b Systemy wód płynących),
- 2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne (podtyp: 2 b Z dominacją szuwarów i turzycowisk),
- 3. Leśne (podtyp: 3 a Z przewagą siedlisk borowych, 3 b Z przewagą siedlisk lasowych),
- 6. Wiejskie (6b Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk, 6d Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości),

co przedstawia rysunek nr 5 *Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów*.



Rysunek 5: Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów

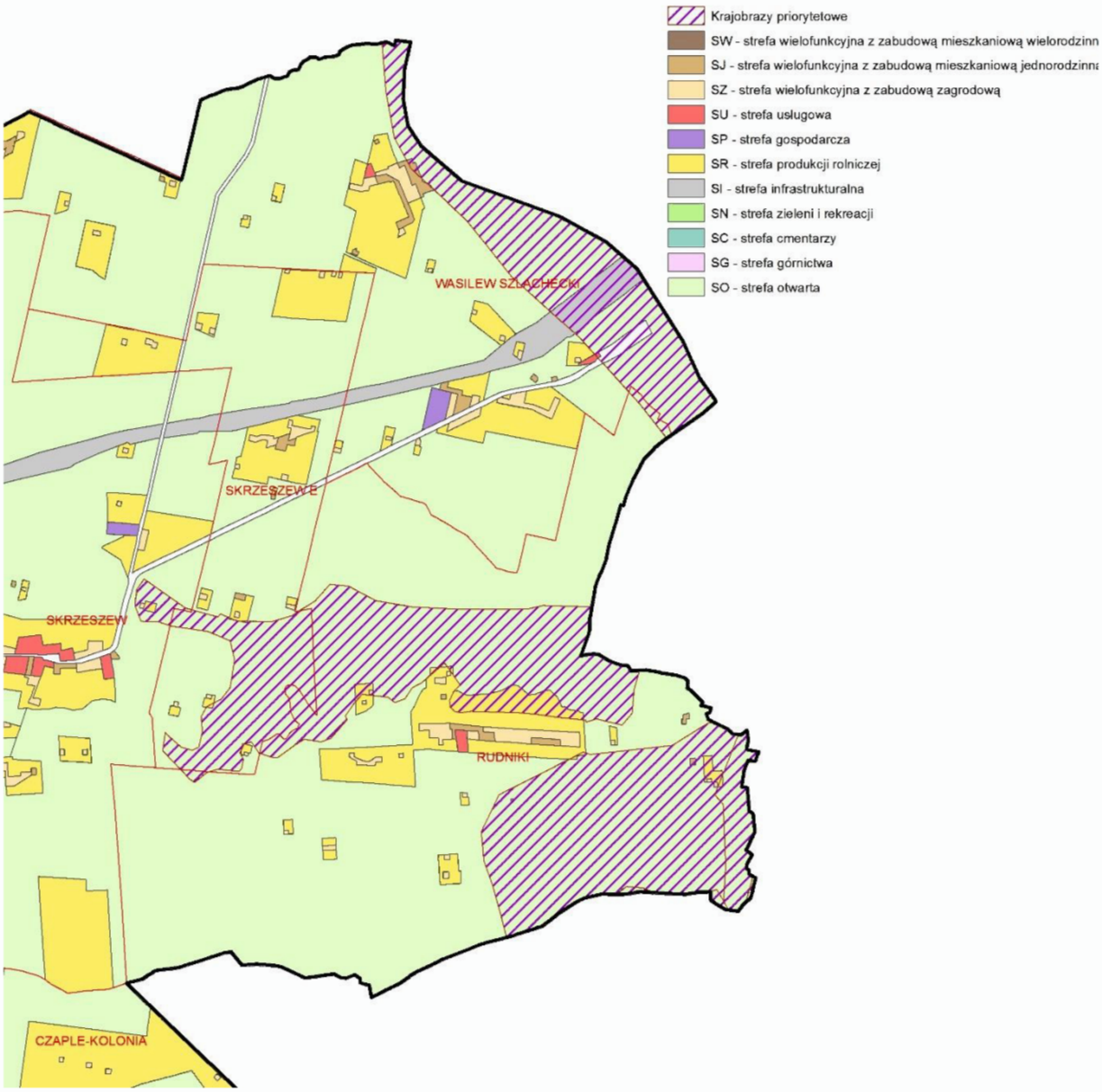
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Mając na uwadze, że w gminie Repki:

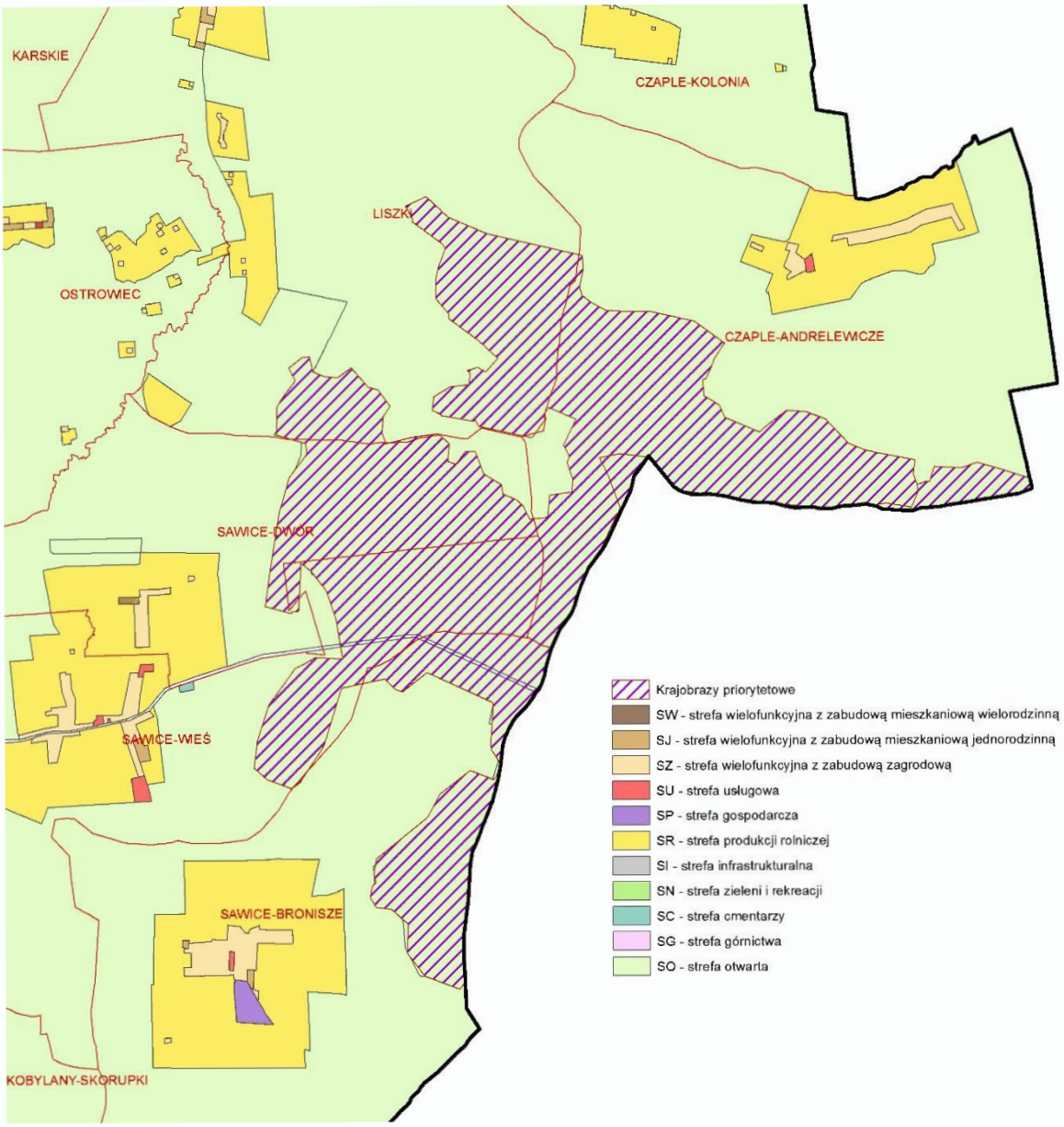
- audyt krajobrazowy
  - określa krajobrazy priorytetowe, we wschodniej części gminy we fragmentach wsi Sawice-Bronisze, Sawice-Wieś, Sawice-Dwór, Czaple-Andrelewicze, Rudniki, Skrzeszew, Skrzeszew-E, Wasilew Szlachecki
  - nie wskazuje obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody,
- nie występują obszary, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2, tj.: parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach,

audyt krajobrazowy nie zawiera rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów w gminie Repki. Z Audytu nie wnikają ograniczenia dla ustalania stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych.

Wskazane strefy umożliwiające realizację zabudowy pokrywają się z zasięgiem terenów już zabudowanych i zagospodarowanych, co prezentuje Rysunek 11 i Rysunek 12.



Rysunek 11. Wyznaczone strefy planistyczne na tle zasięgu krajobrazów priorytetowych



Rysunek 12. Wyznaczone strefy planistyczne na tle zasięgu krajobrazów priorytetowych

2.7. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Repki przygotowano w 2025 r.

W dokumencie tym nie wskazano obszarów do ustanowienia nowych form ochrony przyrody.

W zakresie sformułowania wniosków do planu ogólnego, w oparciu o uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne, podzielono gminę na strefy:

I – Obszar o najwyższych walorach przyrodniczych obejmujący dolinę Bugu ze skarpą (w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego wskazana jako krajobraz priorytetowy nr 14-318.91-002 – 1b), kompleks leśny w południowo-wschodniej części gminy (Sawice-Bronisze, Sawice-Wieś, Sawice-Dwór. Liszki, Czaple-Andrelewicze) określony jako krajobrazy priorytetowe nr 14-318.94-237 (3a) i 14-318.94-144 (3b), kompleks leśny koło Rogowa. z lasami ochronnymi i rezerwatem

„Śnieżyczki” oraz obszar bagienno-łąkowy w obrębach ewidencyjnych Skrzeszew-E oraz Rudniki określony jako krajobraz priorytetowy nr 14-318.94-017 (2a).

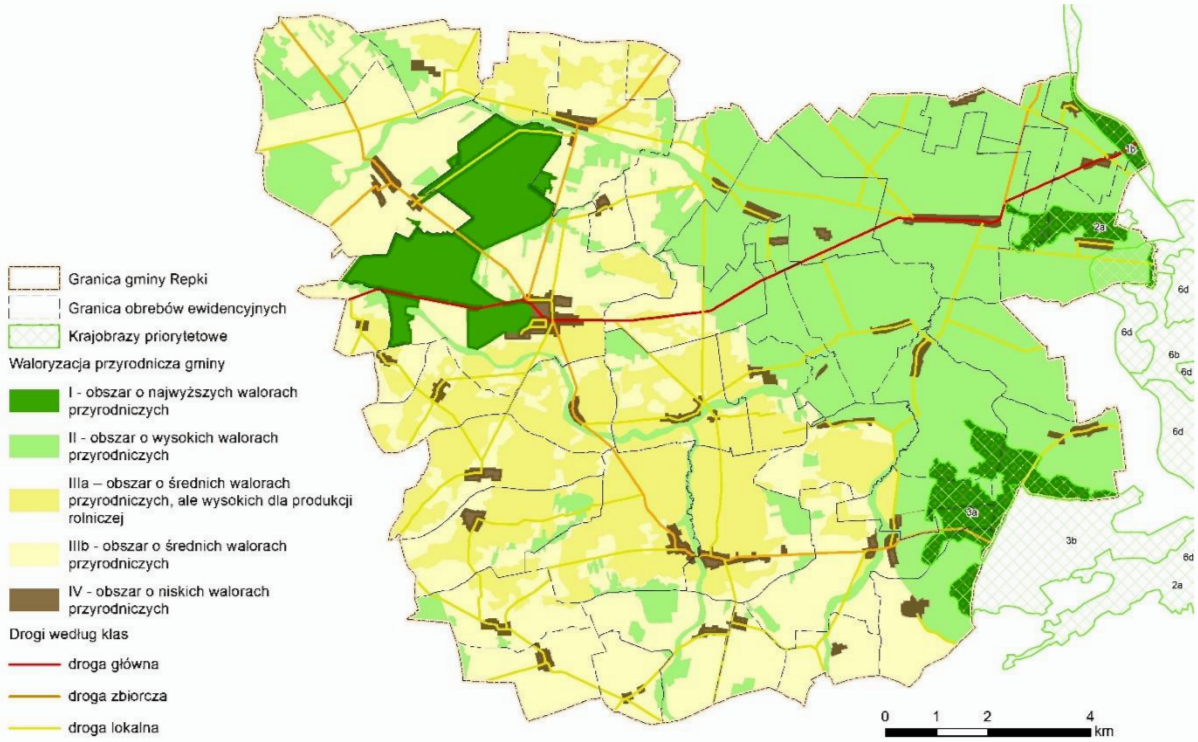
II – Obszar o wysokich walorach przyrodniczych obejmujący obszar położony w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (za wyjątkiem doliny Bugu) i Obszaru Chronionego Krajobrazu, doliny rzek Myśli, Czapelki, Zanioski i Grobelki, krajobraz priorytetowy 6d nr 14-318.91-026 (obręb ewid. Rudniki) oraz tereny leśne inne niż w strefie I.

III – Obszar o średnich walorach przyrodniczych obejmujący tereny użytkowane rolniczo wraz z pojedynczymi terenami zabudowy zagrodowej oraz niewielkie powierzchniowo lasy. W ramach tego obszaru wyróżnia się dwie podklasy:

- IIIa – obszar o wysokich walorach dla produkcji rolniczej
- IIIb – obszar o przeciętnych walorach dla produkcji rolniczej.

IV – Obszar o niskich walorach przyrodniczych obejmujący głównie zabudowę zagrodową dużych wsi: Repki, Skrzeszew, Rogów, Wasilew Szlachecki, Liszki, Sawice, Sawice-Bronisze, Wyrozęby-Podawce, Wyrozęby-Konaty, Zawady, Skwierczyn, Włodki, Kamianka, Rudniki, Frankopol, Wasilew Skrzeszewski, Czaple Andrelewicze, Karskie. Są to tereny wielofunkcyjne z przewagą zabudowy zagrodowej i usług.

Podział na strefy przedstawia poniższy rysunek.



W obszarze I, na terenach objętych najwyższym reżimem ochronnym ustalono strefę SO, bez dopuszczenia w niej profilu dodatkowego. Utrzymano istniejąca rozproszoną zabudowę, bez połączenia jej obszarem uzupełnienia zabudowy. Wśród stref dominuje SO.

W obszarze II oraz III dominują strefy SO i SR, typowe dla terenu gminy Repki.

W obszarze IV koncentrują się strefy związane z budownictwem (SU, SJ, SW, SZ).

Odstąpiono, ze względu na opór społeczny od wskazywania stref, na których realizować będzie można energetykę wiatrową.

2.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowana liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%

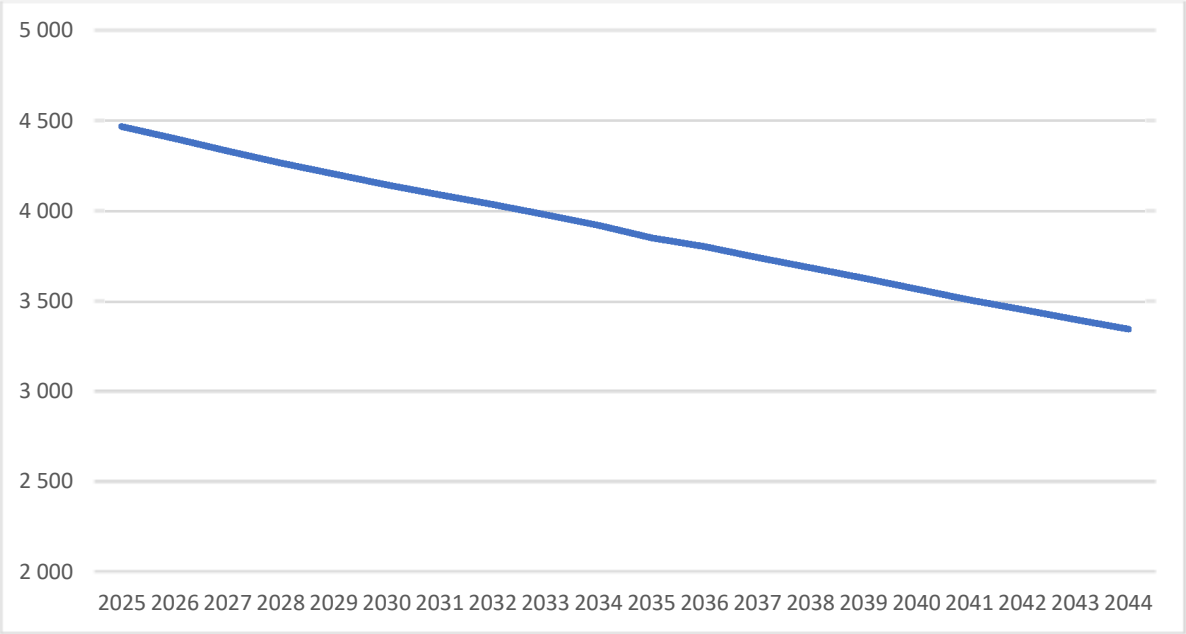
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Repki (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2040 rozszerzona na okres 2041-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Repki, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 1: Prognozowana liczba ludności w gminie Repki obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)

Rok	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**
Liczba mieszkańców	4 467	4 401	4 332	4 266	4 206	4 146	4 090	4 037	3 981	3 921
Rok	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**
Liczba mieszkańców	3 853	3 804	3 745	3 687	3 630	3 571	3 510	3 457	3 402	3 349

Źródło: Dane z GUS, dostęp w dniu30.06.2025 r.

Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w gminie Repki obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, dostęp w dniu 30.06.2025 r.

Uwzględniając przedstawioną powyżej prognozę demograficzną oraz powiększając jej wartość o 5% (zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu POG) w 2044 roku (tj. za 20 lat licząc od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną) obszar gminy Repki zamieszkiwać będzie:

$$\mathbf{M_{20}} = 3\,349 \times 1{,}05 = \mathbf{3\,516{,}45}$$

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie

Zgodnie z najnowszymi danymi z GUS tj. za rok 2024, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Repki wynosiła 170 068 m^2[4].

$$\mathbf{PUM_0 = 170\,068\ m^2}$$

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Repki obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z najnowszymi danymi GUS (za rok 2024), wynosi **37,60 m^2/os.**

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (za rok 2014), zgodnie z GUS, wynosi **31,20 m^2/os.**

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie:

[4] Dane GUS, dostęp30.06.2025 r.

$$P_{20} = 3 \times 37{,}60 - 2 \times 31{,}20 = 112{,}8 - 62{,}4 = \mathbf{50{,}40\ m^2/os.}$$

Uwzględniając powyższe dane oraz wykonane obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Repki wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 3\,516{,}45 \text{ osób} - \frac{170\,068\ m^2}{50{,}40\ m^2/\text{osobę}} = 3\,516{,}45\text{osób} - 3374{,}37 \text{ osób} = \mathbf{142{,}08\ osób}$$

Jednakże § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. Urz. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), dopuszcza, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczone według powyższych wzorów wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000, przyjęcie, że wynosi 500.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Repki wynosi 500 osób.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

3.1. Strefy planistyczne

Plan ogólny ustala podział obszaru gminy Repki na następujące strefy planistyczne (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp):

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
4. SU – strefa usługowa,
5. SP – strefa gospodarcza,
6. SR – strefa produkcji rolniczej,
7. SI – strefa infrastrukturalna,
8. SN – strefa zieleni i rekreacji,
9. SC – strefa cmentarzy,
10. SG - strefa górnictwa,
11. SO – strefa otwarta,
12. SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej z wymienionych stref planistycznych, z wyjątkiem strefy komunikacji określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG.

Dla stref planistycznych określono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając wymienione strefy planistyczne wraz z ich charakterystyką (gminny katalog stref planistycznych) uwzględniono przede wszystkim:

- obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,
- obszary istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
- obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymane wnioski i uwagi dotyczące prowadzonej procedury planistycznej.

Lokalizacja przestrzenna stref planistycznych wraz z ich charakterystyką, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych POG na obszarze gminy Repki prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

Bilans stref w planie ogólnym gminy Repki prezentuje poniższa tabela.

Tabela 2. Bilans stref w POG Repki

Symbol strefy	Powierzchnia w ha	% udział w powierzchni gminy
SC	6,2109	0,04
SI	115,086	0,68

SJ	59,4	0,35
SK	77,9094	0,46
SN	28,5344	0,17
SO	13758,86	81,51
SP	35,3127	0,21
SR	2540,515	15,05
SU	24,6047	0,15
SW	0,2304	0,00
SZ	192,5214	1,14

3.2. Gminne standardy urbanistyczne

3.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wskazana na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy w Szkopach i Rogowie. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych zgodne są ze stanem istniejącym. Gmina nie przewiduje wskazywania nowych stref SW, poza już zabudowanymi i wykorzystywanymi na ten cel.

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

profil podstawowy:
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1, 2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	60	15	30

3.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wskazana na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w kilku przypadkach wskazano na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie gminy Repki. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną					
profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1-129	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	50

3.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wskazana na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy o funkcji mieszkalnej w obrębie zabudowy zagrodowej, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy zagrodowej. Ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wskazano na terenach istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie gminy Repki. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową					
profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
3, 5-205, 207-405	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	30
1, 2, 4	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	50

3.2.4. Strefa usługowa

Strefa usługowa została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej. Znajdują się tu między innymi tereny, na których działalność prowadzą szkoły, urząd gminy, świetlice wiejskie, bądź są zlokalizowane remizy ochotniczej straży pożarnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

4. SU – strefa usługowa

profil podstawowy:
teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-10, 12-19, 22-54	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	30
20, 21	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	30

3.2.5. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, w tym wskazanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

5. SP – strefa gospodarcza

profil podstawowy:
teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-6 8-10	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	20
7	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	15	20

3.2.6. Strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona przede wszystkim na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem, inwentarskiej w obrębie zabudowy zagrodowej, w tym na obszarach objętych planami miejscowymi (Repki, Rogów). Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

6. SR – strefa produkcji rolniczej

profil podstawowy:
teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-39, 41-47, 51-88, 90-94, 96, 97, 100-118, 120-130, 132, 134-146, 148-152, 154-163, 167-201, 203-212, 216-223, 225-252, 254-240, 242-256	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	35	15	30
50	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	60	10	15
40, 48, 49	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	30
89, 95, 98, 99, 119, 131, 133, 147, 153, 165, 166, 213, 214, 215, 241, 253, 257	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	35	15	30

3.2.7. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna została wskazana na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej, m.in. tereny ujęć wody, oczyszczalni ścieków, rurociągu „Przyjaźń".

7. SI – strefa infrastrukturalna					
profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	12	30
2-5	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	80

3.2.8. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczone przede wszystkim na terenach stanowiących własność gminy, wiejskich wspólnot gruntowych, które obecnie są miejscem organizacji wydarzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym przez lokalną społeczność.

8. SN – strefa zieleni i rekreacji					
profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1-2	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20	6	50
3	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20	12	50

4- 11	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	35	12	50

3.2.9. Strefa cmentarzy

Na obszarze gminy strefę cmentarzy wyznaczono na wszystkich nekropoliach znajdujących się w gminie Repki.

9. SC – strefa cmentarzy					
profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1-7	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	20	8	30

3.2.10. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wyznaczona na zwartym obszarze we wsi Mołomotki-Dwór i Karskie, na którego części obecnie prowadzona jest małoskalowa eksploatacja złoża piasku, głównie na potrzeby lokalnej ludności.

10. SG – strefa górnictwa					
profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1, 2, 4, 5	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki,	0,5	30	12	30

	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
3	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	30

3.2.11. Strefa otwarta

Strefa otwarta została wyznaczona poza obszarami zabudowy, zarówno na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych (obszar Natura 2000 park krajobrazowy, tereny lasów) jak i terenach głównie użytkowanych rolniczo, terenach wód (rzeka Bug), a także wykorzystywanych komunikacyjnie, o stosunkowo marginalnym poziomie natężenia ruchu. Strefa otwarta obejmuje największą część gminy – ok. 82% jej powierzchni.

11. SO – strefa otwarta					
profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1-8, 23-28, 32-35	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,3	20	8	80
10	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	0,3	20	8	80
9 11-22, 29-31, 36	-	-	-	-	85

3.2.12. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg klasy głównej oraz zbiorczej.

12. SK – strefa komunikacyjna
profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji

wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	**profil dodatkowy**	**maks. nadziemna intensywność zabudowy**	**maks. udział pow. zabudowy [%]**	**maks. wys. zabudowy [m]**	**min. udział pow. biologicznie czynnej [%]**
1-6	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

W strefach oznaczonych symbolami: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO, SG i SK, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2.

3.3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na obszarze gminy Repki obowiązują następujące plany miejscowe:

- uchwała nr XXIX/201/2001 Rady Gminy w Repkach z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Repki, części wsi Repki, teren usług oświaty – dotycząca przeznaczenia terenów pod usługi związane z oświatą;
- uchwała nr XVII/131/2004 Rady Gminy Repki z dnia 22 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Remiszew Duży, Repki, Mołomotki Dwór, Gałki, Mołomotki Wieś, Skrzeszew, Skrzeszew E, Wasilew Szlachecki, gmina Repki pod system rurociągów naftowych „Przyjaźń" – dotycząca takiego przeznaczenia terenu, które umożliwi bezpieczne działanie ropociągu przesyłowego „Przyjaźń";
- częściowo po rozstrzygnięciu nadzorczym nr WNP-I.4131.189.2022.MW1 – uchwała nr LI/317/2022 Rady Gminy Repki z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Remiszew Duży – obowiązuje w zakresie terenów dróg wewnętrznych (1KDW – 4KDW), terenów 1R, 2R, 3R oraz 1RM;
- uchwała nr LVII/360/2022 Rady Gminy Repki z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 489/1 i 489/2 we wsi Wyrozęby-Podawce, w gminie Repki;
- uchwala nr LXVIII/420/2023 Rady Gminy Repki z dnia 8 września 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rogów, w gminie Repki;
- uchwala nr XIX/96/2025 Rady Gminy Repki z dnia 27 sierpnia 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Repki.

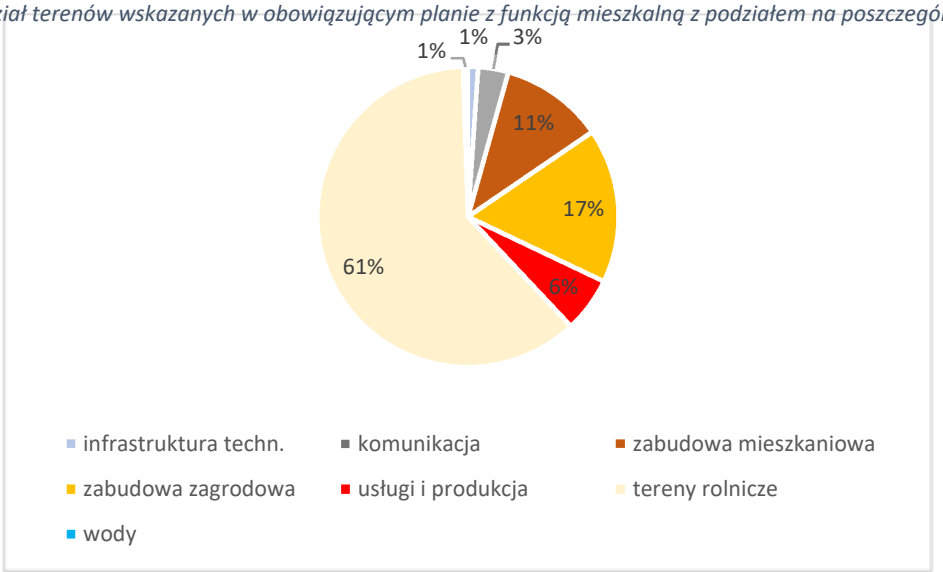
Obszar objęty obowiązującymi planami miejscowymi zajmuje 356,1 ha, co stanowi około 2,1% obszaru gminy. Przy czym należy zwrócić uwagę na specyfikę tych planów. Tylko plan dla części wsi Repki (uchwała nr XIX/96/2025) wskazuje tereny, na których może być realizowana funkcja osadnicza,

zarówno w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zagrodowej. Łączna powierzchnia ta wynosi 17,6 ha. Zabudowa zagrodowa została wskazana także w planie dla części wsi Remiszew Duży (1 działka w pełni zabudowana) oraz Rogów (1 działka w pełni zabudowana).

Tak więc do dalszych analiz chłonności terenów niezabudowanych wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wykorzystano wyłącznie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Repki, przyjęty uchwałą na XIX/96/2025 u dniu 27 sierpnia 2025 roku.

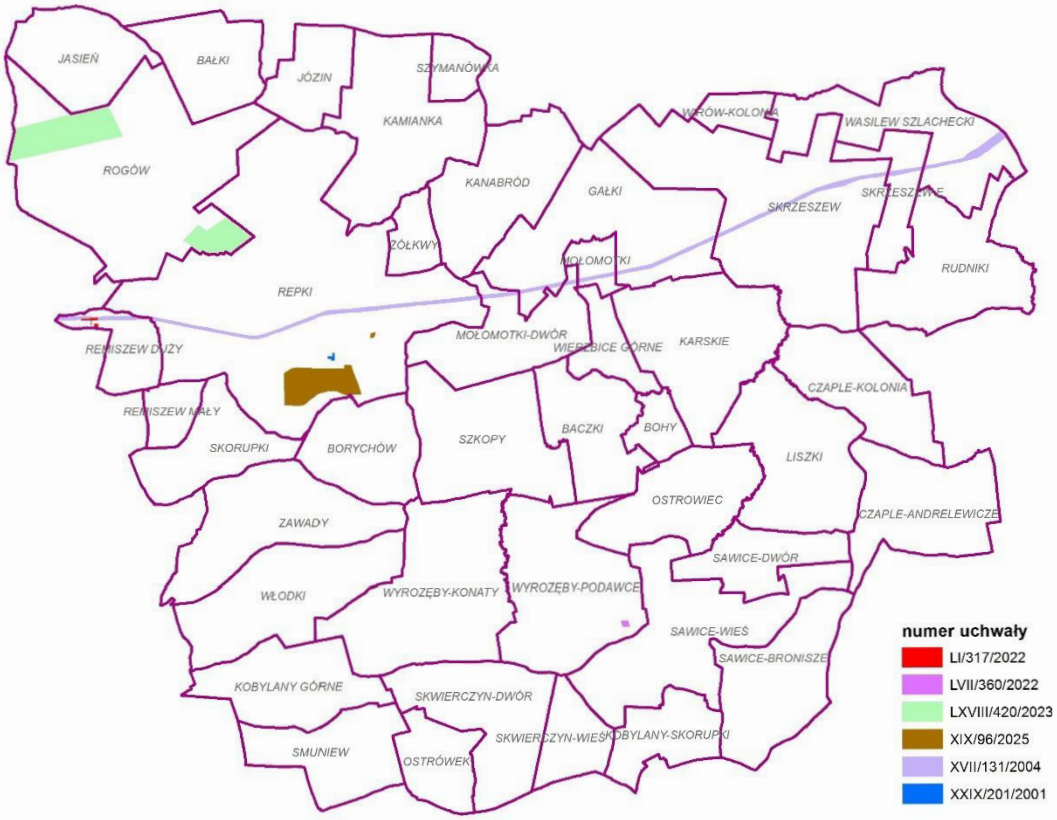
Udział terenów wskazanych w ww. planie z podziałem na poszczególne funkcje prezentuje zamieszczony wykres.

Wykres 2: Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z funkcją mieszkalną z podziałem na poszczególne funkcje



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Repki

Pozostałe plany miejscowe opracowano z myślą o: terenach oświaty w Repkach, ropociągu „Przyjaźń", terenach produkcyjno-usługowych w Wyrozębach-Podawcach oraz rolniczych w Rogowie Rozmieszczenie przestrzenne terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na poniższym rysunku.



Rysunek 13. Tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Repki

3.4. Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy ustalono na podstawie przepisów rozporządzenia OUZ, które precyzyjnie określają sposób ich wyznaczania. Zgodnie z nimi najpierw należy wyznaczyć obszary, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ, a następnie obliczyć ich powierzchnię –P_b. Wyznaczenie tych obszarów polega na mechanicznym, a nawet zautomatyzowanym, wykonaniu ściśle określonych, sparametryzowanych czynności, które można zrealizować stosując analizy przestrzenne w środowisku GIS (ang. Geographic Information System).

Kolejny etap, określony w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, również polega na wykonaniu analiz przestrzennych w środowisku GIS. W wyniku ich realizacji wyznaczone zostają obszary, dla których należy obliczyć powierzchnię – P_u.

Ostatni etap prac, zgodnie z § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ, umożliwia manualną korektę uprzednio wyznaczonych obszarów (ograniczenie lub rozszerzenie), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym dodany obszar nie może mieć powierzchni większej, oznaczonej symbolem P_p, niż wynika to z przedstawionego wzoru.

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

Zatem powiększenie nie może przekraczać 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszarów wyznaczonych zgodnie z działaniami określonymi w § 1 ust. 1 pkt 1–3, a powierzchnią wynikową działań określonych w § 1 ust. 1.

3.4.1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ

Do realizacji tego etapu prac wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków, pozyskaną z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (w trakcie trwającej procedury prac nad projektem POG), z której wyodrębniono informacje o budynkach, których rodzaje wg Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) odpowiadają rodzajom budynków wskazanych w rozporządzeniu OUZ, tj.:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Warto w tym miejscu dodać, że przez lata w gminie Repki błędnie klasyfikowano budynki gospodarcze i garażowe wolnostojące nie związane z rolnictwem jak budynki o symbolu 108, zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT). Poza ewidentnymi skutkami podatkowymi dla gminy ma to także wymiar przestrzenny, gdyż w wielu przypadkach zmniejsza to obszar podstawowy do wyznaczenia PUZ. W toku prac nad planem ogólnym wskazano na problem, choć nie podjęto w tym zakresie działań zmierzających do zmiany błędnej klasyfikacji budynków.

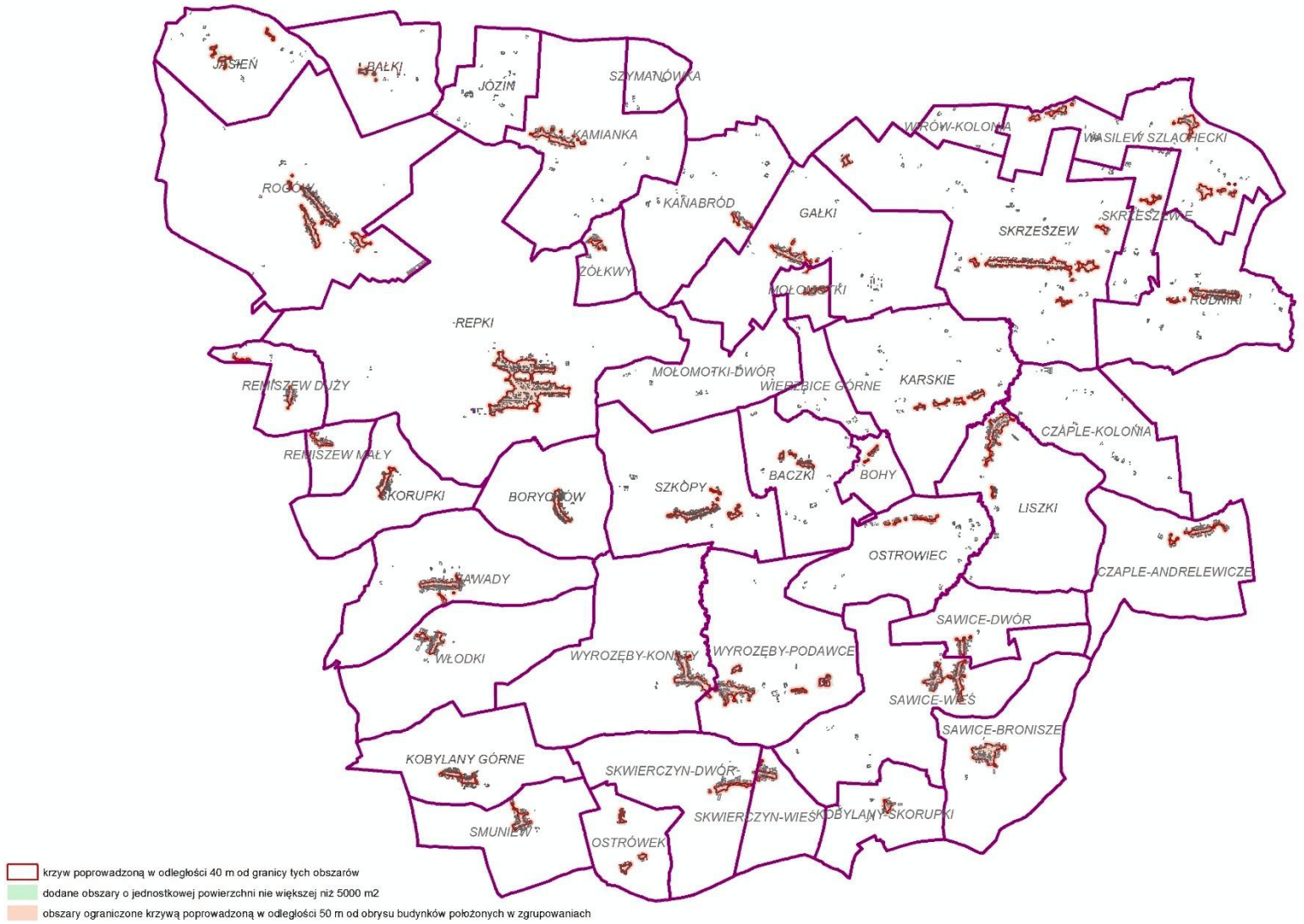
Następnie w oprogramowaniu GIS przeprowadzono kilka analiz przestrzennych, w wyniku których wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ (identyfikacja zgrupowań minimum 5 sąsiadujących budynków (w odległości nie większej niż 100 m) o określonych rodzajach wg KŚT, utworzenie obszarów w otoczeniu wybranych budynków (w promieniu 50 m), uzupełnienie powstałych obszarów o powierzchnię powstałych enklaw (nie większe niż 5000 m^2)).W rezultacie na obszarze gminy Repki, wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

P_b = 581,1031 ha.

Zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy uzyskane na poszczególnych, ww. etapach prac ich wyznaczania, przedstawiono na rysunku nr 14 *Wyznaczenie UOZ zgodnie z pkt 2-4 § 1. 1. Rozporządzenia w sprawie wyznaczania OUZ*. Ze względu na niewielkie powierzchniowo obszary, o których mowa w § 1. Ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia w sprawie wyznaczania OUZ oraz małą skalę mapy obszary te nie zostały uwidocznione na rysunku, choć czynność ta została wykonana, a jej rezultaty opisane w tabeli nr 3. Wyniki delimitacji obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wartości ustalone dla poszczególnych obszarów na różnych etapach wyznaczania OUZ prezentuje tabela nr 3.

Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Repki, otrzymany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie OUZ prezentuje rysunek



Rysunek 14. Wyznaczenie UOZ zgodnie z pkt 2-4 § 1. 1. Rozporządzenia w sprawie wyznaczania OUZ

Tabela 4. Wyniki delimitacji obszaru uzupełnienia zabudowy

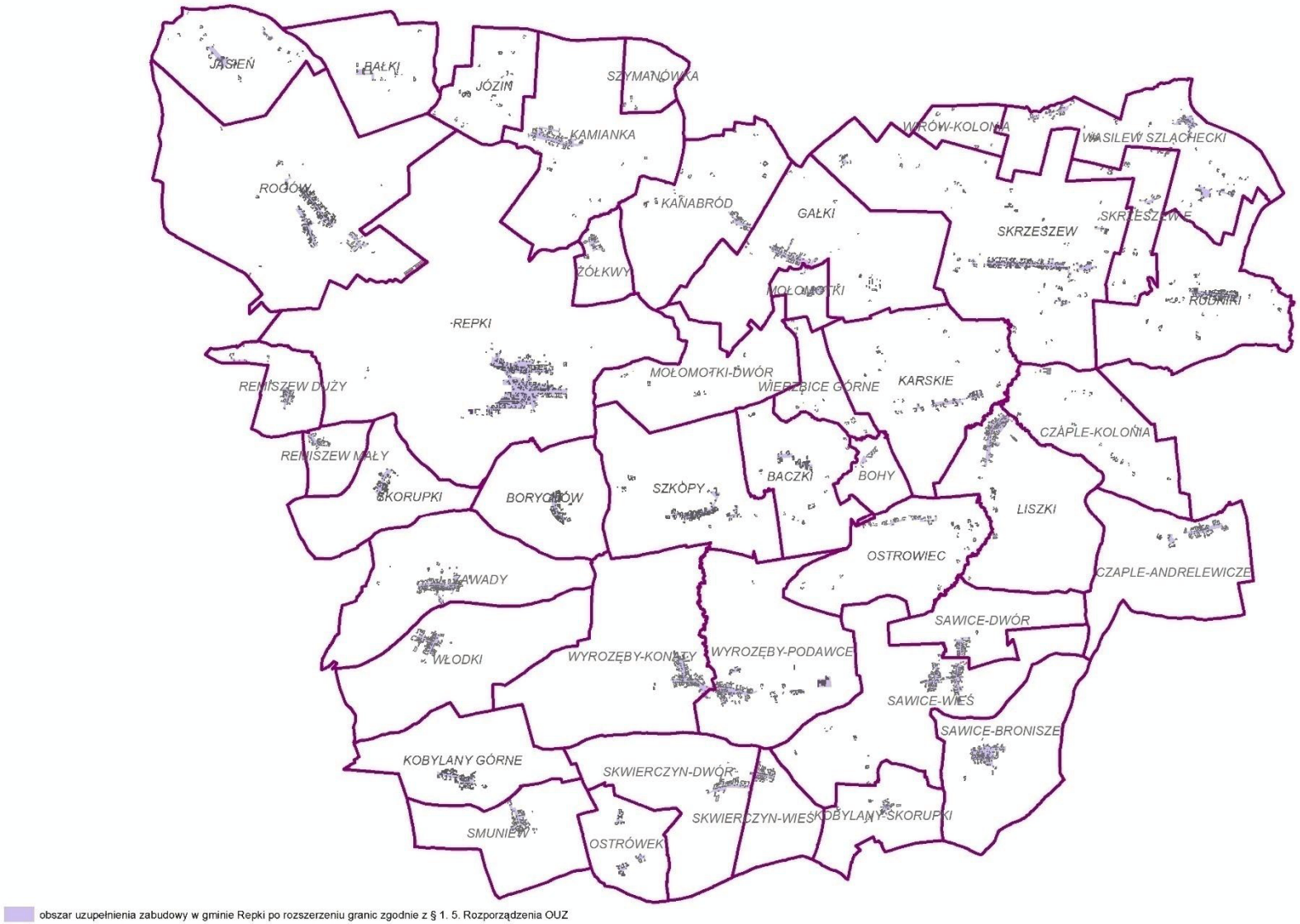
lp.[5]	Pu [ha][6]	Pb [ha][7]	Pb-Pu [ha]	25%*(Pb-Pu) [ha]	dodane [ha]	dodane [%][8]	odjęte od Pu [ha][9]	powierzchnia OUZ [ha]	powierzchnia powiększenia Pu[10]
1	3,2434	10,0379	6,7945	1,6986	0,9397	13,83%	0,6549	3,5282	0,2848
2	0,7974	3,4783	2,6809	0,6702	0,2797	10,43%	0,0551	1,0220	0,2246
3	0,6288	2,4169	1,7881	0,4470	0,1227	6,86%	0,0519	0,6996	0,0708
4	1,1414	3,6352	2,4938	0,6235	0,2648	10,62%	0,1288	1,2773	0,1359
5	1,4043	4,2134	2,8091	0,7023	0,2146	7,64%	0,1618	1,4571	0,0528
6	2,8904	8,7478	5,8574	1,4643	0,6181	10,55%	0,2860	3,2225	0,3321
7	2,9948	10,1502	7,1554	1,7888	1,3084	18,29%	0,2277	4,0755	1,0807
8	8,6457	16,0949	7,4492	1,8623	0,7334	9,85%	0,5395	8,8396	0,1939
9	8,8786	23,1826	14,3040	3,5760	1,5586	10,90%	0,8942	9,5430	0,6644
10	2,1332	5,2875	3,1543	0,7886	0,9647	30,58%	0,1104	2,9875	0,8543
11	0,8826	3,5744	2,6918	0,6729	0,2193	8,15%	0,0578	1,0441	0,1615
12	0,7649	2,8309	2,0660	0,5165	0,1365	6,61%	0,0771	0,8242	0,0593
13	17,7453	37,6872	19,9419	4,9855	1,6928	8,49%	2,4097	17,0285	-0,7168
14	4,1536	11,0960	6,9424	1,7356	0,6722	9,68%	0,2504	4,5754	0,4218
15	4,0096	10,9108	6,9012	1,7253	0,8338	12,08%	0,2838	4,5597	0,5501
16	4,5726	12,7257	8,1531	2,0383	0,7519	9,22%	0,3062	5,0182	0,4456
17	0,6938	3,2683	2,5745	0,6436	0,1764	6,85%	0,0772	0,7930	0,0992
18	2,9091	8,4888	5,5797	1,3949	0,7482	13,41%	0,1742	3,4830	0,5739
19	1,7660	6,1341	4,3681	1,0920	0,4414	10,11%	0,1992	2,0082	0,2422

[5] Liczba porządkowa zgodna z załącznikami graficznymi.
[6] Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.
[7] „Obszar uzupełniony o obszary o powierzchni nie większej niż 5000 m^2 ograniczone z każdej stront obrysem”.
[8] Dodane na podstawie § 1. ust. 5 rozporządzenia.
[9] Odjęte na podstawie § 1. ust. 4 rozporządzenia.
[10] Różnica powierzchni pomiędzy Pu a ostateczną granicą obszaru uzupełnienia zabudowy.

lp.[5]	Pu [ha][6]	Pb [ha][7]	Pb-Pu [ha]	25%*(Pb-Pu) [ha]	dodane [ha]	dodane [%][8]	odjęte od Pu [ha][9]	powierzchnia OUZ [ha]	powierzchnia powiększenia Pu[10]
20	1,7159	5,5374	3,8215	0,9554	0,5888	15,41%	0,1528	2,1519	0,4360
21	0,6337	3,8254	3,1917	0,7979	0,3544	11,10%	0,0885	0,8995	0,2658
22	3,7142	9,4631	5,7489	1,4372	0,2296	3,99%	0,2367	3,7072	-0,0070
23	1,5722	5,4259	3,8537	0,9634	0,2532	6,57%	0,3113	1,5139	-0,0583
24	5,2730	16,4339	11,1609	2,7902	1,3510	12,10%	0,3054	6,3186	1,0456
25	1,4336	4,5568	3,1232	0,7808	0,1456	4,66%	0,2221	1,3571	-0,0765
26	0,8237	4,2000	3,3763	0,8441	0,9346	27,68%	0,0334	1,7248	0,9011
27	0,7439	4,4024	3,6585	0,9146	0,7820	21,37%	0,1120	1,4140	0,6701
28	1,1848	5,6221	4,4373	1,1093	0,6145	13,85%	0,2214	1,5779	0,3931
29	0,7648	4,5764	3,8116	0,9529	0,6252	16,40%	0,0464	1,3437	0,5789
30[11]	0,5224	2,7654	2,2430	0,5607	0,0000	0,00%	0,1013	0,4211	-0,1013
31	2,9917	11,6710	8,6793	2,1698	2,0543	23,67%	0,2263	4,8198	1,8281
32	0,5669	2,7422	2,1753	0,5438	0,0720	3,31%	0,0949	0,5441	-0,0228
33	1,6574	5,8399	4,1825	1,0456	0,4991	11,93%	0,2262	1,9303	0,2729
34	0,7979	3,9040	3,1061	0,7765	0,1605	5,17%	0,0946	0,8638	0,0659
35	5,1803	12,6043	7,4240	1,8560	0,5073	6,83%	0,3389	5,3487	0,1684
36[7]	0,6158	3,6591	3,0433	0,7608	0,0000	0,00%	0,1948	0,4210	-0,1948
37	0,9339	3,7202	2,7863	0,6966	0,1984	7,12%	0,2160	0,9164	-0,0175
38	0,7641	3,0835	2,3194	0,5798	0,1808	7,80%	0,1045	0,8403	0,0762
39	2,6813	7,3182	4,6369	1,1592	0,5002	10,79%	0,3730	2,8085	0,1272
40	11,1454	25,5074	14,3620	3,5905	1,0973	7,64%	0,8683	11,3743	0,2289
41	1,1075	5,3859	4,2784	1,0696	0,5494	12,84%	0,2099	1,4470	0,3395
42	3,8457	10,2208	6,3751	1,5938	0,6755	10,60%	0,3452	4,1760	0,3303

[11] Obszar położony na użytkach rolnych klas I–III, w odległości większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

lp.[5]	Pu [ha][6]	Pb [ha][7]	Pb-Pu [ha]	25%*(Pb-Pu) [ha]	dodane [ha]	dodane [%][8]	odjęte od Pu [ha][9]	powierzchnia OUZ [ha]	powierzchnia powiększenia Pu[10]
43	1,7367	6,6756	4,9389	1,2347	0,6626	13,42%	0,2004	2,1989	0,4622
44	0,8319	3,1344	2,3025	0,5756	0,1560	6,78%	0,0818	0,9060	0,0741
45	0,9155	3,2337	2,3182	0,5796	0,0410	1,77%	0,1286	0,8279	-0,0876
46	5,4033	16,4887	11,0854	2,7713	2,2157	19,99%	0,5039	7,1151	1,7118
47	1,5892	6,1608	4,5716	1,1429	0,8577	18,76%	0,1802	2,2667	0,6775
48	1,3209	5,5112	4,1903	1,0476	0,7741	18,47%	0,0728	2,0223	0,7014
49	5,5802	17,6329	12,0527	3,0132	2,9312	24,32%	0,5492	7,9621	2,3819
50	1,1774	5,3826	4,2052	1,0513	1,0508	24,99%	0,0656	2,1626	0,9852
51	0,6473	3,3436	2,6963	0,6741	0,3283	12,18%	0,0668	0,9089	0,2616
52	1,7216	7,9699	6,2483	1,5621	2,3066	36,92%	0,1914	3,8369	2,1153
53	0,5453	3,2664	2,7211	0,6803	0,4131	15,18%	0,0628	0,8956	0,3503
54	10,6879	26,7188	16,0309	4,0077	1,1414	7,12%	1,0664	10,7629	0,0750
55	3,0524	9,8852	6,8328	1,7082	1,0100	14,78%	0,1865	3,8759	0,8235
56	0,6920	3,8249	3,1329	0,7832	0,6509	20,78%	0,0918	1,2511	0,5591
57	0,8711	4,5511	3,6800	0,9200	0,4740	12,88%	0,0849	1,2603	0,3892
58	43,4605	70,5168	27,0563	6,7641	4,1748	15,43%	1,5964	46,0390	2,5785
59	7,9112	19,6366	11,7254	2,9314	2,0054	17,10%	0,5747	9,3419	1,4307
60	2,3321	7,8867	5,5546	1,3886	0,6585	11,86%	0,3868	2,6038	0,2717
61	2,4705	6,2102	3,7397	0,9349	0,4010	10,72%	0,1945	2,6770	0,2065
62	1,9045	6,6471	4,7426	1,1856	0,6375	13,44%	0,1526	2,3894	0,4849
RAZEM:	215,7545	581,1031	365,3486	91,3371	47,9415	13,12%	13,9970	245,2107	29,4563



Rysunek 15. Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Repki

3.4.2. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ

W kolejnych krokach, wykorzystując analizy przestrzenne GIS, wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ (ograniczenie wyznaczonych obszarów o pas położony między budynkami poddawanymi analizie, a terenami otwartymi (w odległości 40 m)), w wyniku których wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

$$\mathbf{P_u = 215{,}7545\ ha}.$$

3.4.3. Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ

Na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, dokonano manualnych korekt granic obszaru, wyznaczonego uprzednio w sposób zautomatyzowany (część z obszarów została ograniczona, inna natomiast rozszerzona). Jednocześnie należy nadmienić, że w żadnym przypadku nie rozszerzono granic przedmiotowego obszaru na tereny użytków rolnych klas I–III. W wyniku manualnych korekt granic, wyznaczono obszar o łącznej powierzchni 38,2442 ha.

3.4.4. Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary wyznaczone na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ, można powiększyć, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, maksymalnie o 25% różnicy powierzchni obszarów $\mathbf{P_b}$ i $\mathbf{P_u}$, (§ 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ), tj.:

$$\mathbf{P_p} = 25\% * (581{,}1031\ \text{ha} - 215{,}7545\ \text{ha}) = 0{,}25 * 365{,}3486\ \text{ha} = \mathbf{91{,}3371\ ha}$$

W POG Repki wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy o łącznej powierzchni 29,4563ha, tym samym jego powierzchnia nie przekracza dopuszczalnego powiększenia, o którym mowa powyżej, co prezentuje poniższe działanie:

Powierzchnia wyznaczonych OUZ $< P_u + P_p$

253,9988ha <215,7545 ha + 29,4563ha

245,2107 ha <245,2108 ha

Lokalizacja przestrzenna ustalonych w POG Repki obszarów uzupełnienia zabudowy, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie ustalonych w POG Repki obszarów uzupełnienia zabudowy prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

3.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2-3[12] ustawy

3.5.1. Podstawy prawne

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1, 2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

[12] W POG Repki nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie, jak również
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze brzmienie art. 13d ust. 1 upzp, który stanowi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp tj.:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy oraz
- obszary z istniejącą zabudową.

dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla ww. obszarów.

3.5.2. Założenia i metoda

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z:

- mapy ewidencji gruntów i budynków (geometria działek, geometria konturów klasoużytków gruntowych, kontury budynków, liczba kondygnacji),
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zasięgi terenów, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej),
- obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W wyliczeniach pominięto rozproszoną zabudowę istniejącą, o charakterze kolonijnym, gdyż w jej sąsiedztwie nie będą mogły powstawać nowe budynki mieszkalne po wejściu w życie planu ogólnego. Pominięto także dwa obszary zabudowy wielorodzinnej, gdyż te nie posiadają rezerwy terenowej na rozbudowę budynków istniejących.

Szacunkowe obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy wykonano na podstawie następujących parametrów:

- udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru,
- udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej,
- liczby kondygnacji.

Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru oszacowano w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną i wywiad środowiskowy. Ustalono tym samym jakie jest realne „wysycenie” budynków mieszkalnych funkcją usługową. Inwentaryzacja wykazała, że wynikające z definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30% usług w budynku mieszkalnym nie jest wykorzystywane.

Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej obliczono poprzez zestawienie powierzchni zajmowanych przez budynki mieszkalne do całkowitej powierzchni strefy SJ i SZ pomniejszonej o luki w zabudowie (tereny, które potencjalnie mogą być w przyszłości zabudowane oraz powierzchnię dróg, zawartych w tych strefach).

Średnią liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych ustalono w oparciu o dane z mapy zasadniczej, TBD10k oraz inwentaryzacji urbanistycznej.

Obliczenia wykonano dla wszystkich miejscowości. Odstąpiono od ustalania średnich wartości dla gminy, gdyż charakter zabudowy, jego skupienie lub rozproszenie jest różny w każdej z miejscowości i wytypowanie niewłaściwych może prowadzić do zafałszowania wyniku.

Obliczając chłonność terenów wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności obszary z istniejącą zabudową, dla których ustalono obszar uzupełnienia zabudowy. Stąd ze względu na charakter osadnictwa i niewyznaczenie OUZ nie można było obliczyć chłonności we wsiach: Czaple Kolonia, Józin, Mołomotki-Dwór, Wierzbice Górne.

W każdym z wyodrębnionych obszarów, przeanalizowano niezabudowane budynkami mieszkalnymi działki. W wyniku przeprowadzonych analiz obliczono uśrednione wartości parametrów w każdej z miejscowości, co w rezultacie dało wynik końcowy.

Powierzchnię terenów niezabudowanych obliczono na podstawie różnicy:

- powierzchni stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, wskazanych w projekcie POG Repki, oraz
- powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, ustalonych na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, których zasięgi dodatkowo zweryfikowano na podstawie aktualnej ortofotomapy i inwentaryzacji,
- z obliczeń tych wyłączono zabudowę rozproszoną,
- z obliczeń wyłączono drogi w ramach stref funkcjonalnych.

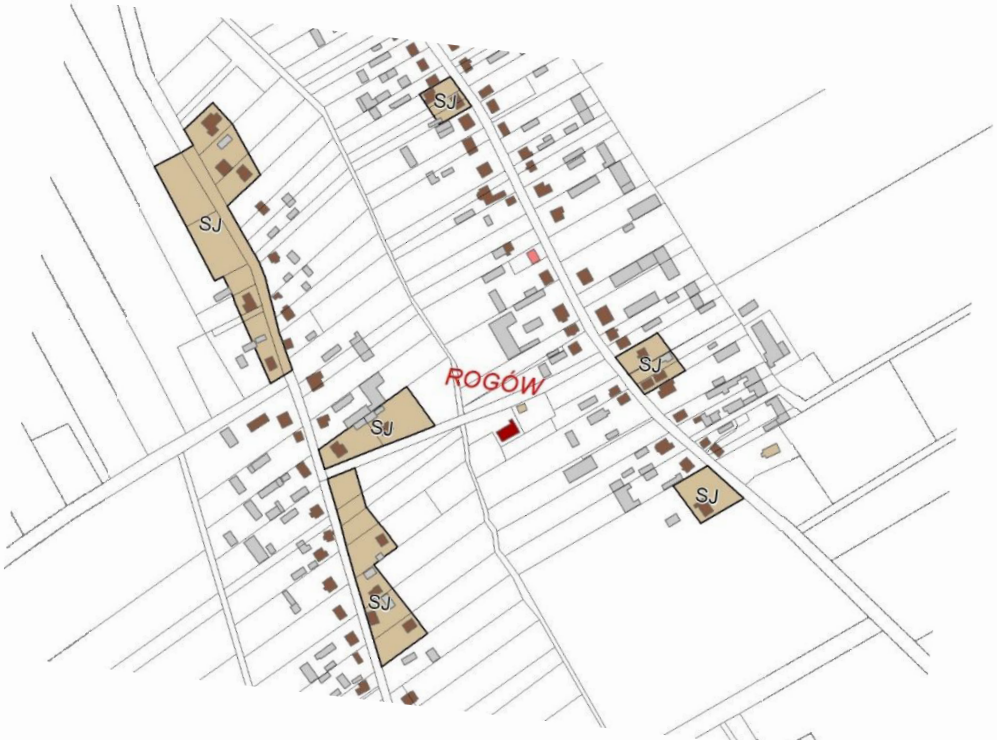
Przyjmuje się, że przedstawione założenia pozwolą na oszacowanie docelowej chłonności terenów niezabudowanych, dla których Plan Ogólny Gminy Repki ustala funkcję mieszkaniową.

3.5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Gmina Repki nie posiada dużej ilości terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Większe osiedla tego typu budynków znajdują się w miejscowości gminnej. Poza nią skupiska takich budynków znajdują się w między innymi w Skrzeszewie, Wasilewie Szlacheckim (głównie zabudowa rekreacyjna tzw. drugie domy), Rogowie, Rudnikach. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poza Repkami najczęściej stanowią stare zagrody, które obecnie zasiedlone są przez ludność nierolniczą. Obserwuje się narastający trend przekształcania dawnej zabudowy zagrodowej w budynki o funkcjach nierolniczych, głównie rekreacyjnych. W wielu miejscowościach np. Ostrowcu, Liszkach, Sawicach-Wieś nowe budynki w zabudowie jednorodzinnej powstały w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach minionych i nie tworzą spójnej całości, a jedynie rozproszone domostwa rozrzucone pośród zabudowy zagrodowej. We wsiach Czaple-Andrelewicze, Czaple-Kolonia, Józin, Bałki, Borychów, Kobylany Górne, Mołomotki Dwór, Remiszew Mały, Skwierczyn Wieś, Wierzbice Górne, Włodki, Zawady, Żółkwy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zwartych układach osadniczych, póki co nie występują.

Rozkład przestrzenny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przykładowych wsiach prezentują poniższe rysunki.

Rysunek 16: Przykładowy rysunek nr 1 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w części wsi Rogów



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 22,8
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,1
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,3

Rysunek 17: Przykładowy rysunek nr 2 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wieś Liszki



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 67,5
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,1

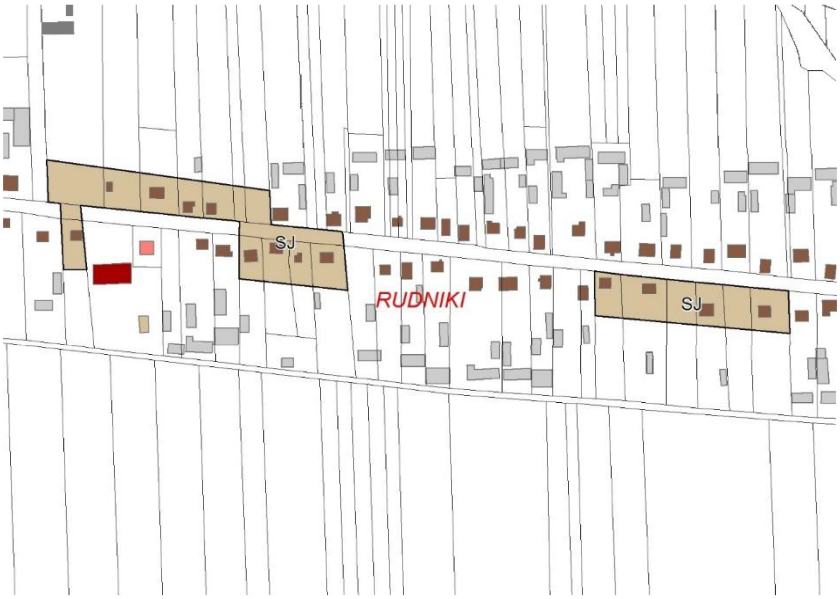
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,0

Rysunek 18: Przykładowy rysunek nr 3 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wieś Repki



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 28,1
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,08
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 19: Przykładowy rysunek nr 4 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wieś Rudniki



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 24,8

- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,08
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,0

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy ustalono następujące wartości:

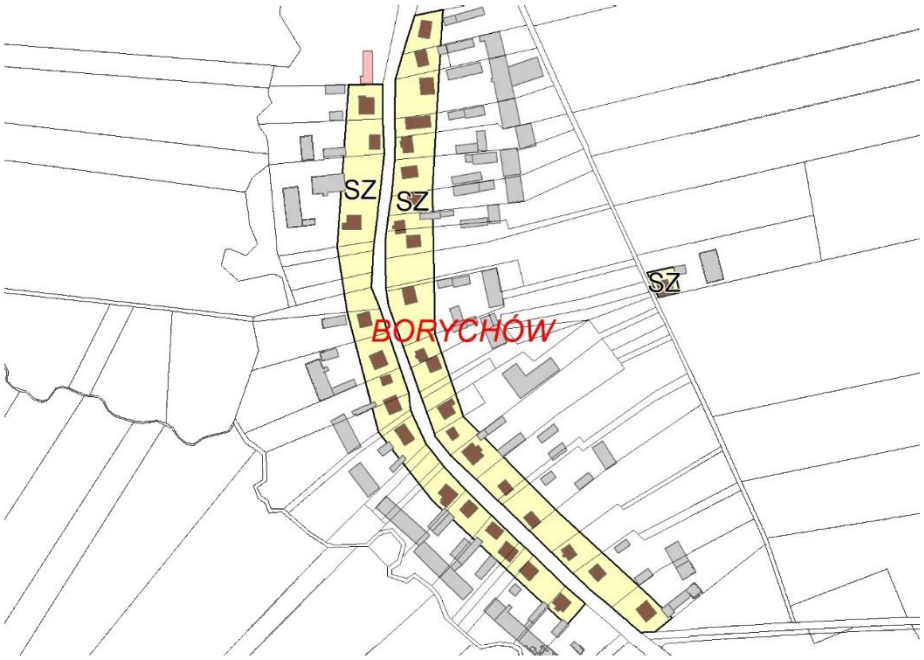
- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SJ w powierzchni analizowanego obszaru – 52,45
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,07
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,27.

3.5.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Typ zabudowy zagrodowej stanowi trzon osadnictwa w gminie Repki. We wszystkich miejscowościach z wyłączeniem Czapli-Kolonia, Mołomotki-Dwór oraz Wierzbic Górnych możliwe jest wskazanie układu osadniczego o zwartym charakterze, który pozwala na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Celem obliczenia chłonności istniejącej zabudowy zagrodowej przebadano wszystkie wsie z wyłączeniem wspomnianych powyżej. Otrzymane dla poszczególnych wsi wartości wskaźników uśredniono. Jak widać na pokazanych poniżej rysunkach zdecydowano na wydzielenie spośród zagród rolniczych tej części, w której koncentruje się funkcja osadnicza. W zdecydowanej większości przypadków zabudowania gospodarcze związane z produkcją rolniczą znajdują się poza strefą SZ.

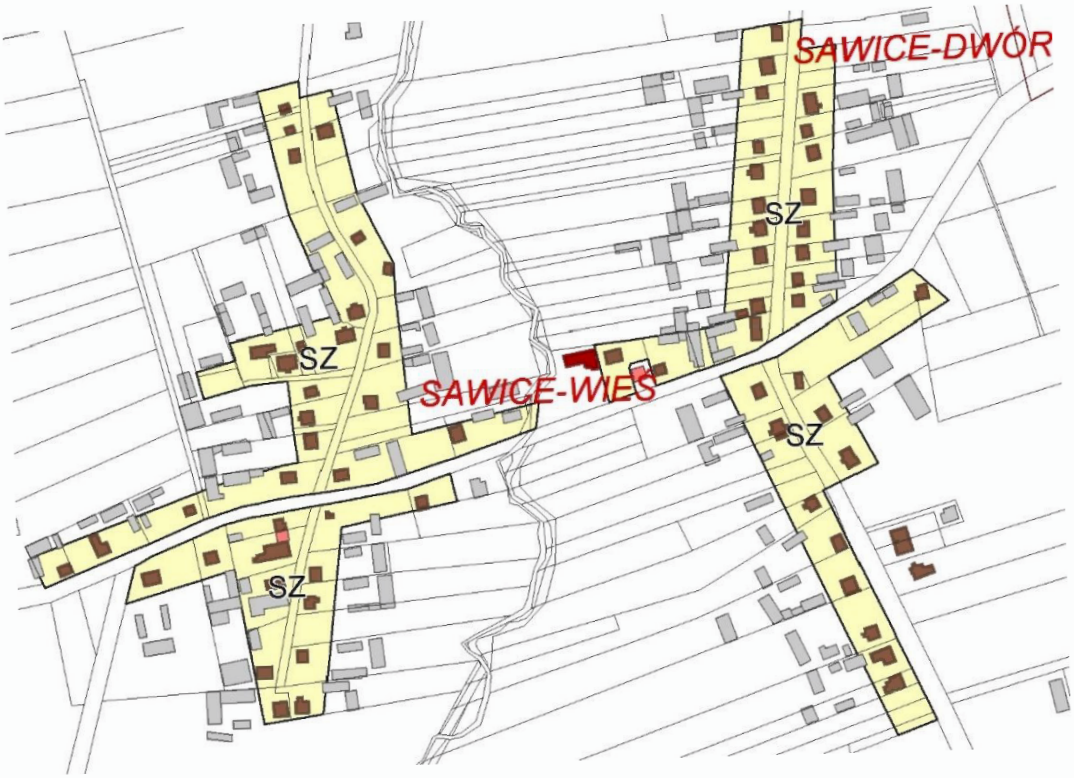
Rysunek 20: Przykładowy rysunek nr 5 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) wieś Borychów



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 12,8

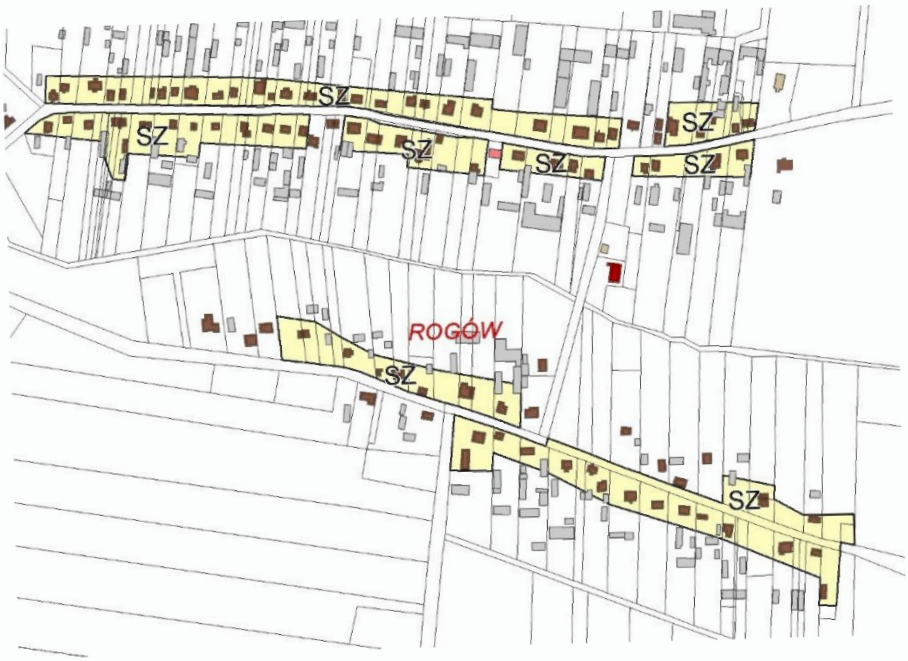
- Szacunkowy udział powierzchni budynków mieszkalnych na częściach działek budowlanych o funkcji zagrodowej– 0,15
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5.

Rysunek 21: Przykładowy rysunek nr 6 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), wieś Sawice-Wieś



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 11,2
- Szacunkowy udział powierzchni budynków mieszkalnych na częściach działek budowlanych o funkcji zagrodowej – 0,11
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,3.

Rysunek 22: Przykładowy rysunek nr 7 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), część wsi Rogów



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 12,8
- Szacunkowy udział powierzchni budynków mieszkalnych na częściach działek budowlanych o funkcji zagrodowej – 0,12
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,3.

Rysunek 23: Przykładowy rysunek nr 8 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), wieś Kanabród



- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 27,4
- Szacunkowy udział powierzchni budynków mieszkalnych na częściach działek budowlanych o funkcji zagrodowej – 0,08
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,4

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla zwartych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), we wsiach, w których one występują, do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy ustalono następujące wartości:

- Szacunkowy procentowy udział luk w zabudowie w strefie SZ w powierzchni analizowanego obszaru – 17,80
- Szacunkowy udział powierzchni budynków na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,10
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,3

3.5.5. Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia POG, chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Na terenie gminy obowiązuje 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 63 ha., z czego obszar o powierzchni 1,2 ha jest już zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a 0,5 h stanowi zabudowa zagrodowa.

Nadal pozostaje wskazanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5,3 ha, a zagrodowej 10,2 ha. W planie tym nie wydzielono terenów komunikacji wewnętrznej, stąd na potrzeby tej analizy ww. wartości pomniejsza się o 15%, co daje odpowiednio 4,5 ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 8,7 ha dla zabudowy zagrodowej. Przyjęto, iż 30% powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług stanowić będzie funkcja usługowa, co pomniejsza obszar wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3,3 ha.

Zatem przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to w gminie Repki 1000 m^2, to oznacza, że na terenie MN-U wskazanym w planie miejscowym w Repkach można wydzielić 33 działki, na których powstaną 33 domy mieszkalne i zamieszka w nich średnio 2,46 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Repki – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 81 osób.

Chłonność terenów zabudowy zagrodowej wskazanych w obowiązującym planie miejscowym oszacowano poprzez przyjęcie, że jedna zagroda, w której zamieszka statystycznie 2,46 osoby powstanie na działce o powierzchni 0,5 ha. Pozwala to na wydzielenie 17 działek zagrodowych, a więc zbudowanie domów dla kolejnych 42 osób.

Tak więc chłonność położonych na terenie gminy Repki obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej wynosi 123 osoby.

3.5.6. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza terenami planów miejscowych, w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową w obszarach uzupełnienia zabudowy określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia POG, chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Na terenie gminy wskazano 62 obszary uzupełnia zabudowy, o łącznej powierzchni 228 ha., z czego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmuje 56 ha, a zagrodowa 172 ha.

30,7 ha terenów zabudowy zagrodowej pozostają niezabudowane, tak jak i 18,6 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Sam sposób delimitacji tych terenów różni się, na potrzeby obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych, od sposobu ich wyznaczenia w planie miejscowym. O ile ze względy na niewielki udział w całym bilansie można przyjąć, że powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi 1000 m^2, o tyle tereny przeznaczone na cele mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej został znacznie zmniejszone, poprzez włączenie budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą poza strefę SZ, co pokazano na przykładowych rysunkach nr 20-23. Tak więc przyjęto, że średnio powierzchnia terenu mieszkaniowego w ramach zagrody także wynosi 1500 m^2. Ze względu na charakter osadnictwa w gminie Repki, większość działek

niezabudowanych położona jest przy drogach, to obliczając powierzchnię tych terenów nie ma potrzeby odejmować ułamek ich wartości na przyszłe drogi.

To oznacza, że w strefie SJ w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy można wydzielić 560 działek, na których powstanie 560 domów mieszkalnych i zamieszka w nich średnio 2,46 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w gminie Repki – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 1378 osób.

Chłonność w strefie SZ w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy można wydzielić 1147 działek, a więc zbudowanie domów dla kolejnych 2822 osób.

Tak więc chłonność położonych na terenie gminy Repki obszarów pod zabudowę o funkcji mieszkalnej w strefach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 2945 osoby.

3.5.7. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową w obszarach istniejącej rozproszonej zabudowy określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wobec faktu, że w otoczeniu rozproszonych terenów wskazanych pod zabudowę mieszkalną nie wyznaczono dodatkowych powierzchni na powiększenie istniejącej zabudowy stąd zakłada się, że budynki mieszkalne mogą być jedynie rozbudowywane, nadbudowywane i remontowane. Ich udział w szacowaniu chłonności terenów mieszkaniowych wynosi 0 nowych budynków, a więc i 0 osób.

Plan Ogólny Gminy Repki wyznacza strefy planistyczne w których planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej, o łącznej szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w wysokości 3068 osób, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5: Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych -

Szacunkowa całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, wyrażona w liczbie osób	
w obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	123
poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy	2945
poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej	0,0
Razem:	**3068**

Źródło: Opracowanie własne

3.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Repki w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 500 osoby**. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefy POG umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna być w przedziale:

$$\mathbf{ZAP_{min}= 350\ osób}\ a\ \mathbf{ZAP_{max}= 650\ osób}$$

Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że obliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, **przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** (650 osób), gdyż wynosi ona 3068 osób, **Plan Ogólny Gminy Repki nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy**, poza obszarami istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/149/2026

Rady Gminy Repki

z dnia 9 lipca 2026 r.

Zalacznik2.gml

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