

80

**U C H W A Ł A NR XLV/288/2018**  
**RADY GMINY WIERZBICA**  
**z dnia 22 marca 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2017r.,poz. 1875 i 2232, z 2018 poz. 130) oraz art. 12 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017r.,poz.1073 i 1566), uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Zmianę Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r., zmienioną Uchwałą Nr XVII/128/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 kwietnia 2008 r.

§ 2. Integralnymi załącznikami do uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica wraz ze Zmianą Nr 1 Studium... , stanowiący jednolity tekst studium,

2) załącznik Nr 2 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica wraz ze zmianą Nr 1 Studium... – „Uwarunkowania rozwoju w skali 1:10.000, stanowiący jednolity rysunek studium,

3) załącznik Nr 3 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica wraz ze Zmianą Nr 1 Studium... – „Kierunki rozwoju” w skali 1:10.000, stanowiący jednolity rysunek studium,

4) załącznik Nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Nr 1 Studium... .

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*J. Kwiatkowski*  
Józef Kwiatkowski

81

**Załącznik Nr 4**  
**do Uchwały Nr XLV/288/2018 Rady Gminy Wierzbica**  
**z dnia 22 marca 2018 r.**

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań**  
**i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica**

Projekt Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, został wyłożony do publicznego wglądu:

- w dniach od 17 sierpnia 2016 r. do 15 września 2016 r.,
- z dyskusją publiczną w dniu 08 września 2016 r.,
- z terminem wnoszenia uwag do dnia 06 października 2016 r.,

oraz po uzupełnieniu części tekstowej i graficznej studium w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak: LEX.-I.4131.3.2017.BŁ z dnia 26 stycznia 2017 r.:

- w dniach od 30 października 2017 r. do 28 listopada 2017 r.,
- z dyskusją publiczną w dniu 23 listopada 2017 r.,
- z terminem wnoszenia uwag do dnia 19 grudnia 2017 r.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 z późn.zm), w zakresie nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wierzbica, uwag do rozwiązań przyjętych w zmianie Nr 1 Studium..., Rada Gminy Wierzbica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1. Po pierwszym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, w dniu 10 października 2016 r. do Wójta Gminy Wierzbica wpłynęła uwaga Mieszkańca miejscowości Błędów, dotycząca zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla sołectwa Rzeczków.

Wnoszący uwagę zwrócił się z prośbą o uwzględnienie łąki, nr ewidencyjny działki 518, znajdującej się w miejscowości Rzeczków i ustanowienie dla niej możliwości zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej i zagrodowej.

W dniu 19 grudnia 2017 r., w ramach ponownego wyłożenia do publicznego wglądu do Wójta Gminy Wierzbica wpłynęła ponownie uwaga Mieszkańca miejscowości Błędów, dotycząca przeznaczenia jego łąki nr ewidencyjny gruntu 518, położonej w Rzeczkowie, na cele zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej i zagrodowej.

**Wniesiona dwukrotnie uwaga, nie została uwzględniona w projekcie zmiany Studium..., z następującym uzasadnieniem:**

Działka stanowiąca własność wnoszącego uwagę, znajduje się w części poza granicami terenu objętego zmianą studium (fragment działki nr 518, na której wnioskodawca oczekuje utworzenia terenów budowlanych), w części stanowi teren łąk pozostawionych

82

w dotychczasowym użytkowaniu jako lokalny ciąg ekologiczny chroniony przed zmianą sposobu użytkowania.

Cała działka znajduje się na terenach kompleksu użytków rolniczych stanowiących łąki, czyli grunty przeznaczone do intensyfikacji produkcji rolniczej, nie nadające się ze względów fizjograficznych (podmokłe tereny w bezpośrednim sąsiedztwie płynącego cieku wodnego) do przeznaczenia na lokalizację nowych terenów budowlanych.

**Intencją zmiany studium było usankcjonowanie istniejącej zabudowy miejscowości Rzeczków oraz wskazanie nowych terenów budowlanych w jej bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejącym układzie komunikacyjnym, w miejscach kwalifikujących się do zmiany przeznaczenia z terenów rolniczych na budowlane, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i zasad zrównoważonego rozwoju.**

Zgodnie z powyższymi zasadami, mającymi na celu właściwą aranżację przestrzeni i zrównoważony rozwój terenu objętego zmianą studium, została sporządzona zmiana Nr 1 Studium..., która w granicach terenu objętego zmianą, wyłączyła spod zabudowy tereny stanowiące zwarte kompleksy łąk i pastwisk, co jest zgodne z właściwym gospodarowaniem gruntami rolniczymi. Nie każda działka gruntu rolnego może stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej i nie jest to sprawa dobrej woli ale powszechnych zasad ochrony gruntów rolnych przed nieuzasadnionym ich zagospodarowaniem na cele nierolnicze, w szczególności na terenach niekorzystnych dla lokalizacji nowej zabudowy (łąki) i stwarzający element ewidentnego rozpraszania zabudowy.

Ponadto działka nr ewidencyjny 518 posiada szerokość ok. 11,0 metrów, co znacznie ogranicza możliwość lokalizacji na niej budynków mieszkalnych czy kompleksowej zagrody rolniczej w oparciu o ogólnie przyjęte zasady określone w obowiązujących przepisach (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać i ich usytuowanie), bez naruszania interesu właścicieli działek sąsiadujących.

Należy zwrócić uwagę również na to, że w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna szerokość działki dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, wynosi 18,0 metrów, a dla klasycznej zagrody rolniczej zwyczajowe szerokości frontu działki powinny być większe.

Tak więc brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla uwzględnienia wniesionej uwagi do zmiany Studium...

2. W trakcie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w sporządzanej zmianie studium zorganizowanej w trakcie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniu 23 listopada 2017 r., Sołtys miejscowości Rzeczków wniósł uwagę będącą wnioskiem o przeznaczenie wszystkich terenów łąk znajdujących się w granicach zmiany Nr 1 Studium..., na cele budowlane.

**Wniesiona uwaga nie została uwzględniona w projekcie zmiany Studium... z następującym uzasadnieniem:**

Działki wnioskowane przez wnoszącego uwagę, do przeznaczenia ich na cele budowlane zlokalizowane na terenach kompleksów użytków rolniczych stanowiących łąki, czyli grunty przeznaczone do intensyfikacji produkcji rolniczej, nie nadają się ze względów fizjograficznych (podmokłe tereny w bezpośrednim sąsiedztwie płynącego cieku wodnego) do przeznaczenia na lokalizację nowych terenów budowlanych.

**Intencją zmiany studium było usankcjonowanie istniejącej zabudowy miejscowości Rzeczków oraz wskazanie nowych terenów budowlanych w jej**

73

**bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejącym układzie komunikacyjnym, w miejscach kwalifikujących się do zmiany przeznaczenia z terenów rolniczych na budowlane, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i zasad zrównoważonego rozwoju.**

Zgodnie z powyższymi zasadami, mającymi na celu właściwą aranżację przestrzeni i zrównoważony rozwój terenu objętego zmianą studium, została sporządzona zmiana Nr 1 Studium..., która w granicach terenu objętego zmianą, wyłączyła spod zabudowy tereny stanowiące zwarte kompleksy łąk i pastwisk, co jest zgodne z właściwym gospodarowaniem gruntami rolniczymi. Nie każda działka gruntu rolnego może stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej i nie jest to sprawa dobrej woli ale powszechnych zasad ochrony gruntów rolnych przed nieuzasadnionym ich zagospodarowaniem na cele nierolnicze, w szczególności na terenach niekorzystnych dla lokalizacji nowej zabudowy (łąki).

Zgodnie z ewidencją gruntów tereny te stanowią pastwiska, łąki i wody, i zgodnie z ekofizjografią posiadają niekorzystną charakterystykę budowlaną, nie są przydatne na cele zabudowy ze względu na płytkie poziomy wód gruntowych, i nie powinny być przekształcane na cele budowlane, stanowią jednocześnie istotny element zagospodarowania terenu jako lokalny ciąg ekologiczny, mający znaczenie dla zachowania równowagi przyrodniczej.

Przewodniczący  
Gminy Gajny  
*J. Kwiatkowski*  
Józef Kwiatkowski

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLV/288/2018 Rady Gminy Wierzbica z dnia 22 marca 2018 r.  
w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Wierzbica.

Zmiana Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, została zainicjowana Uchwałą Nr XLIX/333/2014 Rady Gminy Wierzbica z dnia 10 października 2014 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica.

Zmiana Nr 1 Studium... obejmuje fragment sołectwa Rzeczków, przedmiotem zmiany studium jest wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy wielofunkcyjnej (zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i gospodarczej), usytuowanych we wschodniej części sołectwa Rzeczków.

Zmiana Nr 1 Studium... obejmuje część tekstową i część graficzną Studium..., w zakresie niezbędnym dla określenia obszarów stanowiących przedmiot zmiany oraz zasad ich funkcjonowania i zagospodarowywania.

W celu uchwalenia niniejszej zmiany studium został opracowany jednolity tekst studium zawierający treść obowiązującego studium wraz z nowymi zapisami wynikającymi z opracowanej Zmiany Nr 1 Studium... , które dla odróżnienia zostały zapisane czcionką *Times New Roman*, kursywa, i oznaczone symbolem \*1, oraz jednolite rysunki studium z wyodrębnionymi nowymi terenami rozwojowymi oraz oznaczeniami wprowadzonymi do obowiązującego Studium .... w trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej.

Opracowana Zmiana Nr 1 Studium..., została poddana procedurze planistycznej polegającej na opiniowaniu i uzgadnianiu przez instytucje, określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dwukrotnie wyłożona do publicznego wglądu.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu do rozwiązań przyjętych w zmianie studium wpłynęła uwaga, która została odrzucona jako nie możliwa do wniesienia do sporządzanego opracowania z uzasadnieniem określonym w załączniku Nr 4 do uchwały uchwalającej zmianę Nr 1 Studium...

Podjęta wcześniej Uchwała uchwalająca przedmiotową zmianę studium została unieważniona Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak: LEX.-I.4131.3.2017.BŁ z dnia 26 stycznia 2017 r., co skutkowało potrzebą uzupełnienia sporządzonego opracowania, w tym m.in. o część związaną z „Bilansem terenu przeznaczonego pod zabudowę na terenie gminy Wierzbica”, oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu uzupełnionego projektu zmiany Nr 1 Studium...

W wyniku ponownego wyłożenia do publicznego wglądu do rozwiązań przyjętych w zmianie studium wpłynęła ponownie wcześniej zgłaszana uwaga, która ponownie została odrzucona jako nie możliwa do wniesienia do sporządzanego opracowania oraz nowy wniosek Sołtysa sołectwa Rzeczków wniesiony w trakcie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w zmianie studium, który też został nieuwzględniony, z uzasadnieniem określonym w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały uchwalającej zmianę Nr 1 Studium...

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia przedstawionej Zmiany Nr 1 Studium... zakończy procedurę zmierzającą do określenia nowych kierunków rozwoju przestrzennego na obszarze gminy Wierzbica na części sołectwa Rzeczków i umożliwi dalsze prace związane z wprowadzeniem zmian do obowiązującego planu miejscowego.

Sporządził:  
Barbara Krucińska  
Tel. 048-718-36-28