

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIERZBICA

z dnia dd.mm.rrrr r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 j.t.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27b ust. 1 pkt. 1 i art 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 j.t.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Wierzbica uchwala, co następuje:

§1

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r. z późn. zm z wyłączeniem terenów w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oznaczonych symbolem 1PEF, 2PEF;
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica zwany dalej „planem” w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do uchwały.

§2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu - (skala 1:1000), będący integralną częścią planu;
 - 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Wierzbica oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej.

§3

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) dach płaski – dach o spadku połaci dachowych pod kątem do 12°;
 - 2) linia rozgraniczająca - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej podziemnej;

§4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolem literowym odpowiadającym klasie przeznaczenia terenu w planie oraz numerami porządkowymi 1,2,
2. 1,2,3...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. PEF - oznaczenia literowe terenów, określające klasę przeznaczenia terenu.
4. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol oznaczający przeznaczenie terenu;
 - 5) granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - 6) granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
 - 7) wymiar w metrach.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:
- 1) teren górniczy;
 - 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 420 Wierzbica – Ostrowiec;
 - 3) przebieg linii rozgraniczających w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem opracowania.

§5

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie: PEF – teren elektrowni słonecznej.

§6

1. Dla terenów **1PEF, 2PEF** ustala się przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów i urządzeń zaplecza technicznego, magazynów energii, dojazdów, parkingów i placów związanych z tym przeznaczeniem;
 - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
 - 3) obszar objęty planem znajduje się w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 420 Wierzbica - Ostrowiec, obowiązują zasady gospodarowania w granicach tych terenów i ograniczenia w ich zabudowie zgodnie z dokumentacją określającą warunki hydrologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych;
4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, 10 m od dróg gminnych lokalnych oraz 5 m od dróg wewnętrznych;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
 - 6) kształt dachu: dachy płaskie;
 - 7) w obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa linii energetycznej – nadziemnych części fundamentów zakazuje się montowania paneli fotowoltaicznych, ponad to powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp do słupów związany z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego obowiązują zasady gospodarowania w granicach tych terenów i ograniczenia w ich zabudowie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 5000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 50 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 70° – 90°;
- 4) W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 2PEF ustala się pasy technologiczne od napowietrznych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia o szerokości: 15,0 m od linii średniego napięcia (licząc po 7,5 m od osi linii w obie strony) oraz 39,0 m od linii wysokiego napięcia licząc po 19,5 m od osi linii w obie strony), określone na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionych pasów technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się podstawową dostępność drogową:
 - a) dla terenu 1PEF od istniejących dróg gminnych klas lokalnej oraz projektowanych dróg wewnętrznych, usytuowanych poza obszarem opracowania;
 - b) dla terenu 2PEF od istniejących dróg gminnych klas lokalnej oraz od istniejącej drogi wewnętrznej, usytuowanych poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych do obsługi elektrowni słonecznej w formie naziemnych miejsc postojowych;
- 3) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) ustala się podłączenie instalacji fotowoltaicznych do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 6) ustala się zaopatrzenia w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową lub jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu;
- 8) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 10) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 11) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 25 %.

§7

Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica

§9

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Wierzbica

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Wierzbica
z dnia

**w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIERZBICA DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW RZECZKÓW I WIERZBICA**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wierzbica o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Wierzbica uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w formie zbierania uwag w dniach od 09 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r.

W nieprzekraczalnym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica.

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Gminy Wierzbica
z dnia

**w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIERZBICA DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW RZECZKÓW I WIERZBICA**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wierzbica o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 j.t.), o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Ustalenia planu polegające na wyznaczeniu terenów elektrowni słonecznej, pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca nie wpływają na elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Wierzbica
z dnia

**w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIERZBICA DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW RZECZKÓW I WIERZBICA**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 j.t.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.