

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIERZBICA

PROJEKT Nr 7

z dnia

**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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1130 j.t. z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Wierzbica uchwała, 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 XVII/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r., zmienionej Uchwałą Rady Gminy Wierzbica Nr XVII/128/2008 dnia 28 kwietnia 2008 roku 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) intensywność zabudowy – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) linia rozgraniczająca - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej podziemnej;
 - 5) przepisy szczególne lub odrębne – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) przeznaczenie terenu – przeznaczenie będące dominującą funkcją zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) udział powierzchni zabudowy - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 9) wysokość zabudowy – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§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 oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:
 - 1) teren górniczy;
 - 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 420 Wierzbica – Ostrowiec.
6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu: 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, 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) nie ustala się standardu akustycznego.
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: 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli: nie więcej niż 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
- 7) kształt dachu: dachy płaskie;
- 8) w obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa linii energetycznej – nadziemnych części fundamentów nie należy montować 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 70⁰ – 90⁰;
- 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) ustala 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: 14,0 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 gminnej 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: 2 w formie naziemnych miejsc postojowych lub garażu;
 - 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.

ADWOKAT
Rafał Rzątkowski

WÓJT GMINY

mgr Agnieszka Jastrzębska

INSPEKTOR
dział. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego
mgr Barbara Kruciszka

Kierownik
Referatu Infrastruktury
i Ochrony Środowiska
mgr Maciej Świączyński

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 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Wierzbica uchwalając miejscowy plan 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.

WOJCI GMINY

mgr Agnieszka Jastrzębska


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 2024 r. poz. 1130 j.t. z późn. zm.), 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.

WÓJT GMINY

mgr Agnieszka Jastrzębska

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Wierzbica
z dnia

**w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIERZBICA DLA FRAGMENTÓW OBREBÓW 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 2023 r. poz. 1130 j.t. z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

WÓJT GMINY

mgr Agnieszka Jastrzębska

UZASADNIENIE

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy **Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica** wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 j.t. z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 40 ha położonych na terenach oznaczonych w obowiązującym planie symbolami 1.P.1, KDW-D.1, KDW-D.2, KD-L.11,

- obręb Wierzbica, działki nr: 2096/10, 2096/3, 2096/2, 2106/18, 2101, 2096/13, 2096/12, 2096/8, 2096/7, 2096/5, 2096/4, 2096/1, 2105, 2103, 2102, 2100

oraz oznaczonych w obowiązującym planie symbolami 5.P.3, KDW-D.3,

- obręb Rzeczków, działki nr: 265/4, 263/5, 266/4, 264/4, 263/6, 262/4, 261/8, 261/7.

Dla opracowania projektu planu zastosowano postępowanie uproszczone zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego w trybie uproszczonym ma na celu przyspieszenie procesu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca. Dzięki zastosowaniu postępowania uproszczonego procedura planistyczna może ulec znacznemu skróceniu, nawet o wiele miesięcy.

Zastosowanie postępowania uproszczonego opracowania zmiany planu miejscowego uwzględnia art 27b ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- planowane inwestycje nie są zakładami o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- planowane inwestycje nie są planowane na gruntach rolnych i leśnych które wymagają uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- nie są położone na obszarach wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- nie są położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie są położone na terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- nie są położone na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
- nie dotyczą obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
- nie są położone na gruntach zmeliorowanych, co potwierdza pismo z dnia 05 listopada 2024 r znak LB.ZZI.0145.144.2024 Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Projekt planu uwzględnia art. 67 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niektórych innych ustaw w zakresie wyłączeniem obowiązku sporządzenia planu zgodnie z zapisami 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.

Projekt planu opracowywany jest w granicach obowiązującego planu miejscowego, który określa przeznaczenie terenu z szeroko rozumianej działalności produkcyjnej, magazynowej oraz składów z wyznaczeniem układu komunikacyjnego.

Przedmiotowy projekt planu sprecyzuje rodzaj inwestycji z zakresu klasy przeznaczenia terenu produkcji z uściśleniem do trzeciego poziomu - tereny elektrowni słonecznej. Wprowadzone zmiany stanowią niewielką modyfikację w ustaleniach obowiązującego planu i dotyczą obszaru w granicach jednej gminy.

Część tekstową zmiany planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia planu sporządzono metodą kart terenu - tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

Zakres ustaleń planu miejscowego dotyczy części terenów produkcyjnych w wyznaczonym większym obszarze przemysłowym Gminy Wierzbica. Wprowadzone zmiany w prawie miejscowym nie zwiększą oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym oraz pozytywnym uzgodnieniu wniosku o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - odstąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w ramach procedury opracowania planu miejscowego.

Projekt przedmiotowego planu został uchwalony Uchwałą Nr XXVI/159/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 19 grudnia 2025 r.. Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.285.2025 z dnia 27 stycznia 2026 r. stwierdzono jego nieważność.

W związku z art 28 ust. 2 stawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.) czynności, o których mowa w art. 13i i art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawnymi.

W wyniku zastosowania art 27b ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu, przy zastosowaniu procedury uproszczonej dotyczącej wyłącznie lokalizacji odnawialnych źródeł energii, usunięto z części tekstowej i graficznej ustalenia dotyczące ternu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.

Pozostawiono ustalenia pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, bez zapisów umożliwiających ich likwidację – zachowując spójność ustaleń części tekstowej i graficznej.

Ponowiono procedurę formalno prawną od etapu jednoczesnego (zgodnie z art. 27b ust. 4 pkt. 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- wystąpienia do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,
- wystąpienia o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
- wystąpienia o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
- ogłoszenia, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacji społecznych.

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w § 6 i 7 w ust. 2 i 6. Wyznaczenie terenów elektrowni słonecznej z zakresu terenów produkcji jest kontynuacją polityki przestrzennej Gminy, ustalonej w obecnie obowiązującym prawie miejscowym, tym samym zachowano zrównoważony rozwój Gminy.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 7 oraz ustalenia załączników graficznych stanowiących rysunek planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 3. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano szczegółowej analizy położenia terenów przeznaczanych na funkcje nierolnicze na gruntach klas podlegających szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stwierdzono, że nie ma konieczności występowania z wnioskiem do stosownych organów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony odrębnie dla poszczególnych terenów w § 6 i 7 w ust. 5;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w szczególności w ust. 6. Dodatkowo ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 13, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu planu poprzez rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 3 do uchwały;
- 7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) ustalenia planu nie wpływają na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów opisane w § 6 i 7 w ust. 11.
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - rozpowszechnienie informacji o opracowaniu planu w procedurze uproszczonej w formie drukowanej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w lokalnej prasie oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy, BIP;
 - przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu zgodnie z art 27b ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Gminy, sukcesywne wypełnianie

wymogów Art.27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - nie dotyczą przedmiotowego planu. Jednocześnie ustalenia planu w zapisach ogólnych par. 9 umożliwiają realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym wodociągowej.
- 13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska określone zostały poprzez zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ustalenia ust. 3.
- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej zostały uwzględnione poprzez lokalizację przedmiotowych inwestycji na glebach ornym średniej i słabej jakości poza klasami wymagającymi uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) i obecnie już przeznaczone w planie miejscowym pod inny cel – nierolniczy;

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu GKUA;

III. Ustalenia planu w zakresie wyznaczenia terenów lokalizacji elektrowni słonecznych nie sytuują nowej zabudowy, tym samym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

nie mają zastosowania.

IV. Gmina nie ma opracowanej i przyjętej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Gmina w związku z ww artykułem jest zobowiązana co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy do przekazania Radzie wyników z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępowania w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Niniejsza zmiana planu będzie podlegała ww. analizie.

V. Ze względu na zakres planu, niniejszy plan miejscowy nie będzie wywierał wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Analizując projektowane zmiany planu z punktu widzenia finansów publicznych należy stwierdzić, że są one pozytywne dla Gminy. Wprowadzone zmiany mogą doprowadzić do zainwestowania terenu, co korzystnie wpłynie na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.

WÓJT GMINY


mgr Agnieszka Jastrzębska

Część B. Wykaz opinii

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do opiniowania	Data doręczenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucji lub organowi właściwemu do opiniowania	Data zaopiniowania	Uwagi
I	2	3	4	5
5.	Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Radomiu ul. Traugutta 57 26-600 Radom	05.03.2026 r.	25.03.2026 r.	Pismo znak: MZ.5263.4.2026.1 z dnia 25.03.2026 r. Uwagi w opinii są zawarte w ustaleniach projektu planu.
6.	GAZ — SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie ul. Jana Kazimierz 578 05-126 Nieporęt	05.03.2026 r.	06.03.2026 r.	Pismo znak: OR-DL.402.102.2026.2 z dnia 06.03.2026 r.
7.	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. ul. Równoległa 4A 02-235 Warszawa	05.03.2026 r.	12.03.2026 r.	Pismo znak: PSGWA.RODZ.422.250.26 z dnia 12.03.2026 r. Uwagi w opinii wykraczają poza ustalenia projektu planu.
8.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. biuro w Radomiu Al. Andrzeja Stankowskiego 8, 26-616 Radom	05.03.2026 r.	11.03.2026 r.	Pismo znak: 1897..DE-DSR-DUR-WFR.7111.152.2026.2 z dnia 11.03.2026 r.
9.	Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna Gminy Jarzęb	05.03.2026 r.	23.03.2026 r.	Protokół z posiedzenia GKU-A Gminy Jarzęb z dnia 23.03.2026 r. Uwagi zawarte w protokole zostały przeanalizowane i w niezbędnym zakresie wprowadzone do projektu planu.
10.	Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie ul. Henryka Sienkiewicza 3 00-015 Warszawa	05.03.2026 r. 20.03.2026r	Brak opinii	05.03.2026 r. wystąpiono o opinie, 10.03.2026 r. RDOŚ wniósł o doprecyzowanie wniosku.

Załączniki:

– uzgodnienia i opinie wymienione w wykazie.

WÓJT GMINY

A Janiak
mgr Agnieszka Jastrzębska

WYKAZ UZGODNIENI I OPINII

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica - procedura uproszczona -

Część A. Wykaz uzgodnień

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do uzgadniania	Data doręczenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucji lub organowi właściwemu do uzgadniania	Data odmowy uzgodnienia	Data uzgodnienia	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie ul. Kolejowa 5/7 01-217 Warszawa	05.03.2026 r.		25.03.2026 r.	Postanowienie o umorzeniu postępowania znak: I-1.465.77.2026.AL z dnia 25.03.2026 r.
2.	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie ul. Zarzeczna 13B 03-194 Warszawa	05.03.2026 r.		10.03.2026 r.	Decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego znak: W.RPP.610.194.2026.AP z dnia 10.03.2026 r.
3.	Zarząd Województwa Mazowieckiego ul. Jagiellońska 26 03-719 Warszawa	05.03.2026 r.		20.03.2026 r.	Postanowienie Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 20.03.2026 r. znak: OTR-UO-431.23.2025.GJ.1
4.	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu ul. Żeromskiego 53 26-600 Radom	05.03.2026 r.		25.03.2026 r.	Postanowienie znak: DR.5150.27.2026KL z dnia 25.03.2026 r.

RAPORT Z PRZEBIEGU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
przeprowadzonych w ramach procedury uproszczonej opracowania projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów
Rzeczków i Wierzbica

1. Termin realizacji

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od dnia 09 marca 2026 r. do dnia 13 kwietnia 2026 r. łącznie 36 dni (określony termin od 09 marca 2026 r. do 27 marca 2026 r. został przedłużony do dnia 13 kwietnia 2026 r.).

2. Forma

Konsultacje społeczne przeprowadzone zostały w jednej formie, ograniczone do zbierania uwag przez okres 36 dni.

3. Przebieg

Informacje o sposobie, formie, miejscu i terminie zbieraniu uwag zostały zamieszczone:

- na stronie internetowej urzędu Gminy Wierzbica;
- na stronie BIP urzędu Gminy Wierzbica;
- w lokalnej prasie – „ECHO DNIA” wydanie 05.03.2026 r.;
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wierzbica;
- na tablicy ogłoszeń na terenie Gminy Wierzbica;

Wszystkie ogłoszenia ukazały się przed dniem rozpoczęcia konsultacji społecznych.

W związku z zaistniałą omyłką pisarską w ogłoszeniu Wójta Gminy Wierzbica opublikowanym w dniu 5 marca 2026 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica przy zastosowaniu postępowania uproszczonego, polegającego na błędnym adresie poczty elektronicznej (prawidłowy adres poczty elektronicznej: wierzbica@wierzbica.pl), do składania uwag w przedmiotowym projekcie planu. W dniu 27 marca ogłoszono poprzez zamieszczenie informacji:

- na stronie internetowej urzędu Gminy Wierzbica;
 - na stronie BIP urzędu Gminy Wierzbica;
 - w lokalnej prasie - „ECHO DNIA” wydanie 26.03.2026 r.;
 - na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wierzbica;
 - na tablicy ogłoszeń na terenie Gminy Wierzbica.;
- o przedłużeniu konsultacji społecznych do dnia 13 kwietnia 2026 r.

4. Rozpatrzenie zgłoszonych uwag wraz z uzasadnieniem

W ramach konsultacji społecznych nie wniesiono uwag.

5. Wnioski

Zgonic z rozdziałem 1a, Partycypacja społeczna w związku z art. 27b ust. 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały przeprowadzone konsultacje społeczne dotyczące opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica z zastosowaniem procedury uproszczonej.

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych w niezbędnym zakresie zostały udostępnione informacje o sposobie, miejscu i terminie prowadzenia konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h ustawy p.z.p.

Zgodnie z art. 27b ust. 8 ustawy p.z.p. ograniczono formę konsultacji społecznych do zbierania uwag.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji nie złożono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica.

Znak sprawy: **RI.6721.1.2026.BK**

INFORMACJA

o braku uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica przy zastosowaniu postępowania uproszczonego.

Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica został udostępniony w ramach konsultacji społecznych w dniach 09 marca 2026 r. do dnia 13 kwietnia 2026 r. W przedmiotowym terminie były zbierane uwagi do projektu planu miejscowego.

W ustawowym 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.

WÓJT GMINY
#JanWyby
mgr Agnieszka Jastrzębska

