

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 2026 r. poz. 538 j.t.), 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) 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).

Projektu 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 2026 r., poz. 538 t.j.). 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 położne 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 zwiększają 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.

Po ponowieniu procedury, projekt przedmiotowego planu został ponownie uchwalony Uchwałą Nr XXXI/193/2026 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 kwietnia 2026 r.. Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.129.2026 z dnia 03 czerwca 2026 r. ponownie 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 ornych 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.