

Uchwała nr XXXI/193/2026
Rady Gminy Wierzbica

z dnia 28 kwietnia 2026 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 2025 r. poz. 1153 j.t. 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 uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan 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. zmienionej Uchwałą Rady Gminy Wierzbica Nr XVII/128/2008 dnia 28 kwietnia 2008 r. 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 Wierzbitca - 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 doraz 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^o – 90^o;

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 technologicznych 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 drogi 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 garaży;

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.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Małgorzata Winiarska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/193/2026

Rady Gminy Wierzbica

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**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 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.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Małgorzata Winiarska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/193/2026
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**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 zagospodarowaniu 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.), 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.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Małgorzata Winiarska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/193/2026

Rady Gminy Wierzbica

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.xml

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 2023 r. poz. 1130 j.t. z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Przewodnicząca
Rady Gminy
Małgorzata Winiarska

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).

Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 40 ha położonych na terenach oznaczonych w obowiązującym planie symbolami I.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 uproszczonego 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:

- 1) planowane inwestycje nie są zakładami o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) 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);
- 3) nie są położone na obszarach wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) nie są położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) nie są położone na terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- 6) nie są położone na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
- 7) nie dotyczą obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
- 8) 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. zmienionej Uchwałą Rady Gminy Wierzbica Nr XVII/128/2008 dnia 28 kwietnia 2008 r. 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 precyzuje 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 terenu 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:

ważone były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;

ważone 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 zmiany 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.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Małgorzata Winiarska