UCHWAŁA NR XXXV/214/2026
RADY GMINY WIERZBICA

z dnia 28 sierpnia 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 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 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 część 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 m^2;

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 $70^0 – 90^0$;

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 trenów 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 Wierzbica
Barbara Zofia Matyka

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXXV/214/2026
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 28 sierpnia 2026 r.

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.

Przewodnicząca
Rady Gminy Wierzbica
Barbara Zofia Motyka

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXV/214/2026
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 28 sierpnia 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 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 20 lipca 2026 r. do 04 sierpnia 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 Wierzbica
Barbara Zofia Bartyka

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXV/214/2026
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 28 sierpnia 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 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.

Przewodnicząca
Rady Gminy Wierzbica
Barbara Zofia Motyka

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

2) 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;

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;

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.
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

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 uproszczonego 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

nie mają zastosowania.

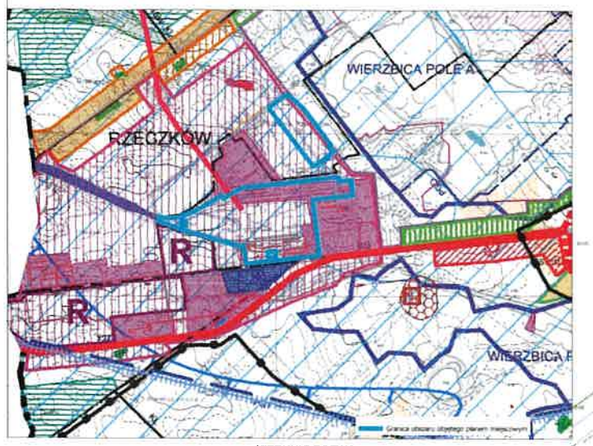
IV. Gmina nie ma opracowanej i przyjętej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina w związku z ww artykułem jest zobowiązana co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy do przekazania Radzie wyników z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępowania w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programy 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 Wierzbica
Barbara Zofia Motyka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBICA DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW RZECZKÓW I WIERZBICA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXV/214/2026 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2026 r.





SKALA: 1:1000

KD-L 11 Droga Publiczna

KDW-D 3 Droga Wewnętrzna

KDW-D 5 Droga Wewnętrzna

KDW-D 4 Droga Wewnętrzna

KD-L10 Droga Publiczna

LEGENDA

Ustalenia obowiązujące:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren elektrowni słonecznej
- Granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- Granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
- 10 Wymiar w metrach

Elementy informacyjne:

- Tereny górnicze
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 420 Wierzbica – Ostrowiec
- Przebieg linii rozgraniczających w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem opracowania

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG;2178)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Radomiu
Data wykonania kopii: 21.03.2025 r.