

**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 XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r. z późn. zm z wyłączeniem terenów w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oznaczonych symbolem 1PEF, 2PEF;
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica dla fragmentów obrębów Rzeczków i Wierzbica zwany dalej „planem” w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do uchwały.

§2

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

§3

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

§4

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

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

§5

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

§6

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

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

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

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

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

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

§7

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

§8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica

§9

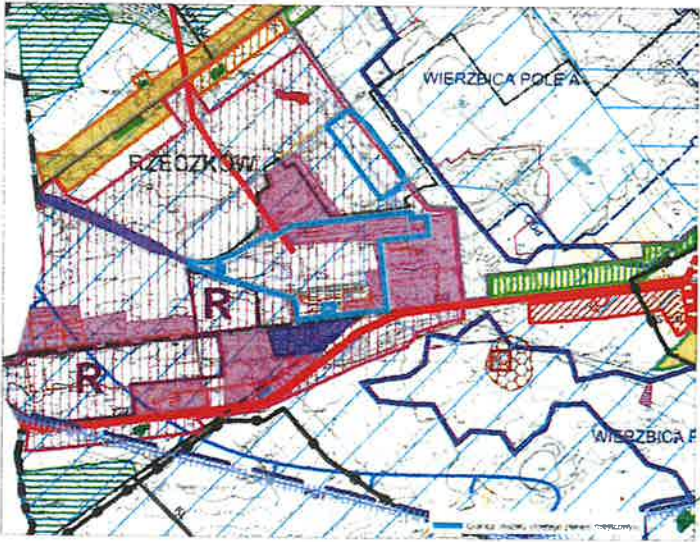
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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.



KIERUNKI ROZWOJU
LEGENDA

PODS.	LEGENDA	PODS.	LEGENDA
1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
7. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	7. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	7. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	7. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
8. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	8. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	8. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	8. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
10. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	10. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	10. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	10. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

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.

SKALA: 1:1000

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 Przemysłowych (GZWP) nr 420 Wierzbica - Ostrowiec
--- Przebieg linii rozgraniczających w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem opracowania

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXV/214/2026
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 28 sierpnia 2026 r.

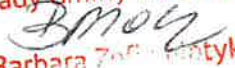
**w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIERZBICA DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW RZECZKÓW I WIERZBICA**

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 Zdobych

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

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

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 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 stanowiąca 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 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:

- 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;

ania.

opracowanej i przyjętej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nina w związku z ww artykułem jest zobowiązana co najmniej raz w czasie miny do przekazania Radzie wyników z opracowanej analizy zmian niu przestrzennym gminy, oceny postępowania w opracowywaniu planów oletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i ków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Niniejsza ie podlegała ww. analizie.

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