

Projekt

z dnia 10 września 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIV/...../2025
RADY GMINY MASŁÓW**

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2025 r., poz. 1153) oraz art. 14 ust. 1, 2, 4 i 5 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy w Masłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Masłów analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów”, oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego dla obszaru gminy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów”, która stanowi Załącznik Nr 1 do mniejszej uchwały.

§ 2. Przystępuje się do sporządzenia Zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów”.

§ 3. Granice obszaru objętego Zmianą Nr 3 określa Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

AKCEPTUJĘ

Masłów, dnia.....

podpis.....

WÓJT
mgr Tomasz Lato

KIEROWNIK REFERATU
Budownictwa i Gospodarki
Przestrzennej
mgr inż. Dariusz Korczyński

RADCA PRAWNY
Iwona Kowalska
K-877

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/...../2025

Rady Gminy Masłów

z dnia 25 września 2025 r.

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA ZMIANY NR 3
„MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WIŚNIOŹKA NA TERENIE
GMINY MASŁÓW”**

1. Podstawa prawna

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym – polega na sporządzaniu miejscowych planów, realizacji ich ustaleń w drodze stosownych decyzji administracyjnych, a także ich aktualizacji w dostosowaniu nie tylko do bieżących potrzeb inwestycji społeczności lokalnej, lecz także do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Według postanowień art. 3 ust. 1 ww. ustawy, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych. Zadania wynikające z postanowień ww. ustawy wykonuje dla obszaru gminy Masłów – Wójt Gminy. Art. 14 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu stanowi, że w celu ustalenia przeznaczenia terenów w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to także zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałę, o której mowa, Rada Gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta.

Tryb uchwalania oraz zmiany planu miejscowego szczegółowo regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Zgodnie z art. 14 ww. ustawy w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Warunkiem podjęcia uchwały inicjującej procedurę uchwalania planu miejscowego jest wykonanie przez wójta /burmistrza, prezydenta miasta/ analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, do czego obowiązuje art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

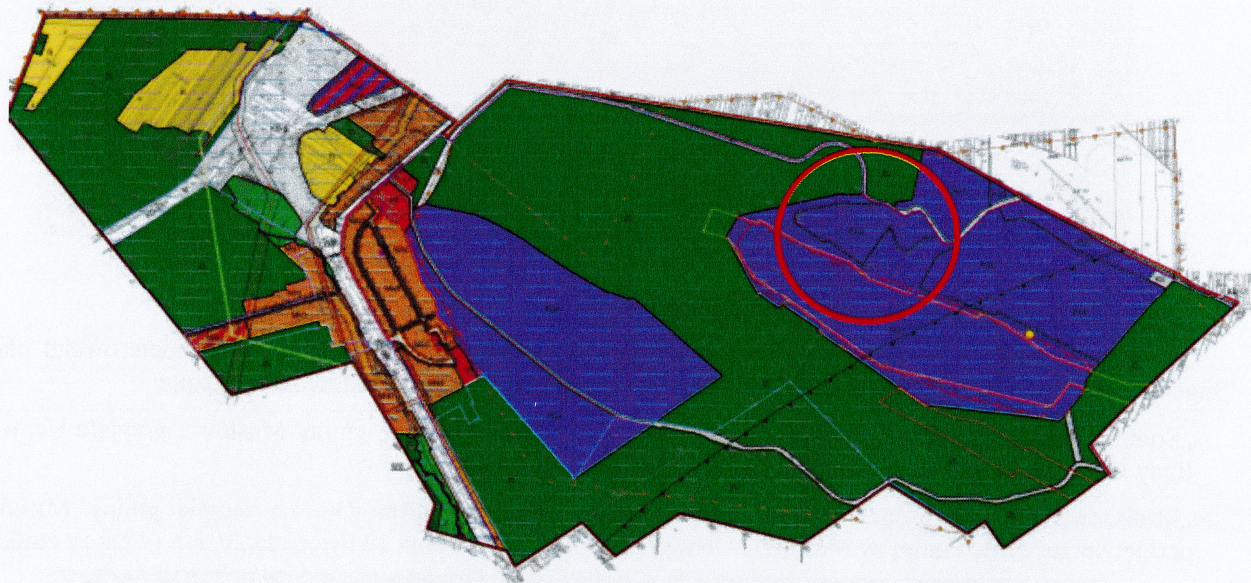
Niniejsza analiza jest zatem dopełnieniem ustawowego obowiązku Wójta Gminy Masłów przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy w Masłowie o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” we wnioskowanym zakresie.

Dla określenia racjonalnego sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowanego do struktury przestrzennej gminy i możliwości finansowych nie tylko na jego sporządzenie, ale również na pokrycie roszczeń związanych z jego opracowaniem – niezbędne jest opracowanie wieloletnich programów prac planistycznych w gminie. Ramy tego programu zwykle wyznaczają ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy”. Uszczegółowienie programu może wynikać z przeprowadzanej okresowo analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępu w opracowywaniu planów miejscowych, oceny aktualności studium i planów miejscowych, analizy wniosków w sprawie sporządzenia planu, ruchu budowlanego, posiadanych materiałów wyjściowych /map, programów branżowych/, bieżących potrzeb gminy, a przede wszystkim możliwości finansowych. Wymóg dokonywania okresowych analiz w tym zakresie wynika z postanowień art. 32 powołanej na wstępie ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki tej analizy Wójt Gminy przedkłada Radzie, która podejmuje stosowne uchwały. Ma ona na celu ustalenie hierarchii potrzeb planistycznych i sformułowanie realistycznej polityki przestrzennej w gminie pozwalającej na podjęcie przez Radę stosownej uchwały co do zakresu sporządzenia miejscowego planu, co stworzy podstawę do sukcesywnego tworzenia prawa miejscowego dla decyzji administracyjnych wyzwalających i ożywiających rozwój gminy.

W 2011 r. Rada Gminy w Masłowie podjęła Uchwałę w sprawie oceny aktualności aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłów i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Masłów, która wykazała potrzebę szerokopojętej aktualizacji.

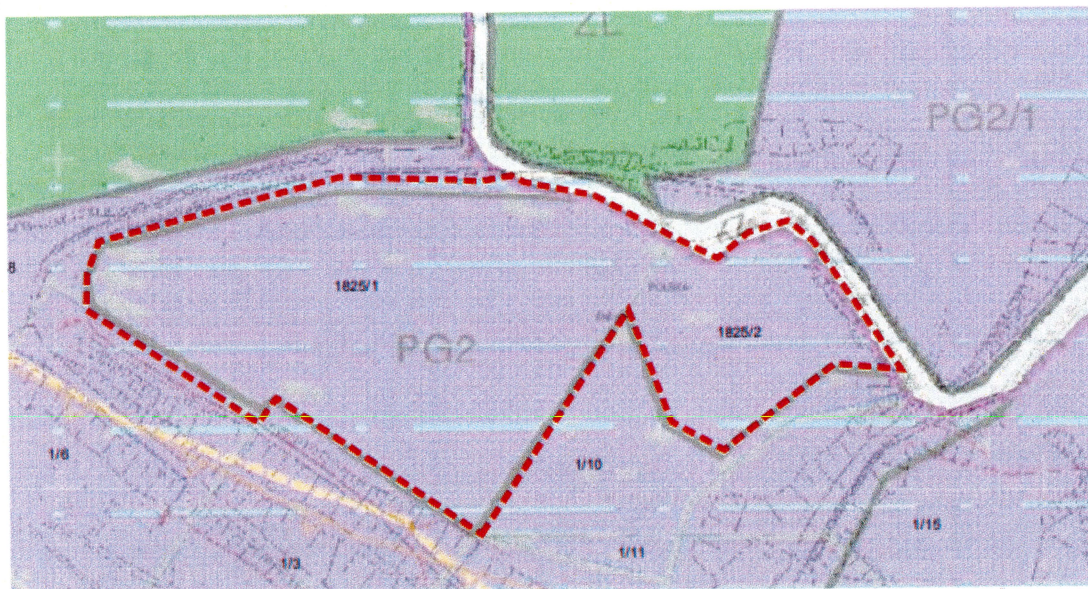
2. Teren objęty analizą – proponowany do zmiany planu miejscowego



Lokalizacja obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów”

Przedmiotem opracowania miejscowego planu może być zarówno obszar całej gminy, jedno sołectwo lub ich zespół, jak też wyodrębniona przestrzeń z granic administracyjnych gminy jak i sołectwa jednostka strukturalna, pod warunkiem, że nie zachodzą okoliczności określone w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące, że plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.

Na obszarze sołectwa Dąbrowa, na terenie objętym „Analizą” obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że aktualizacja jego ustaleń w dostosowaniu do polityki przestrzennej gminy określonej w „Studium” może następować przez dokonanie sukcesywnych zmian jego ustaleń w dostosowaniu do bieżących potrzeb inwestycyjnych i możliwości finansowych Gminy. **Następuje to w zakresie i trybie określonym ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lecz w przedmiocie określonym każdorazowo Uchwałą Rady Gminy w Masłowie.**

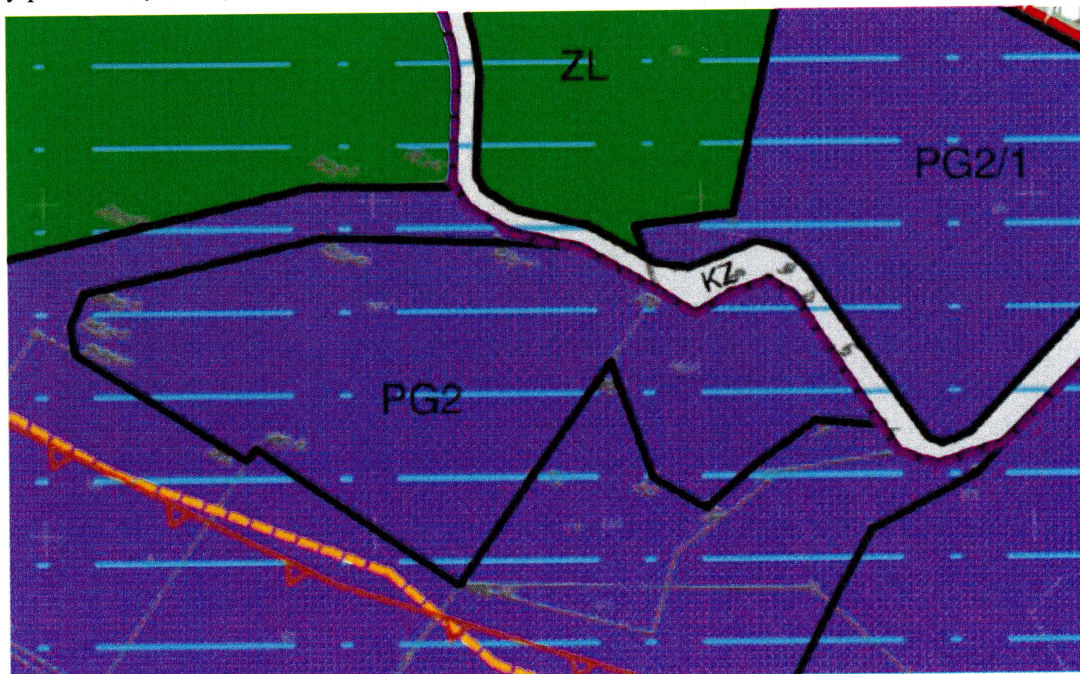


Obszar objęty analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów

3. Analiza obowiązujących ustaleń planistycznych

Na obszarze objętym analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” obowiązują:

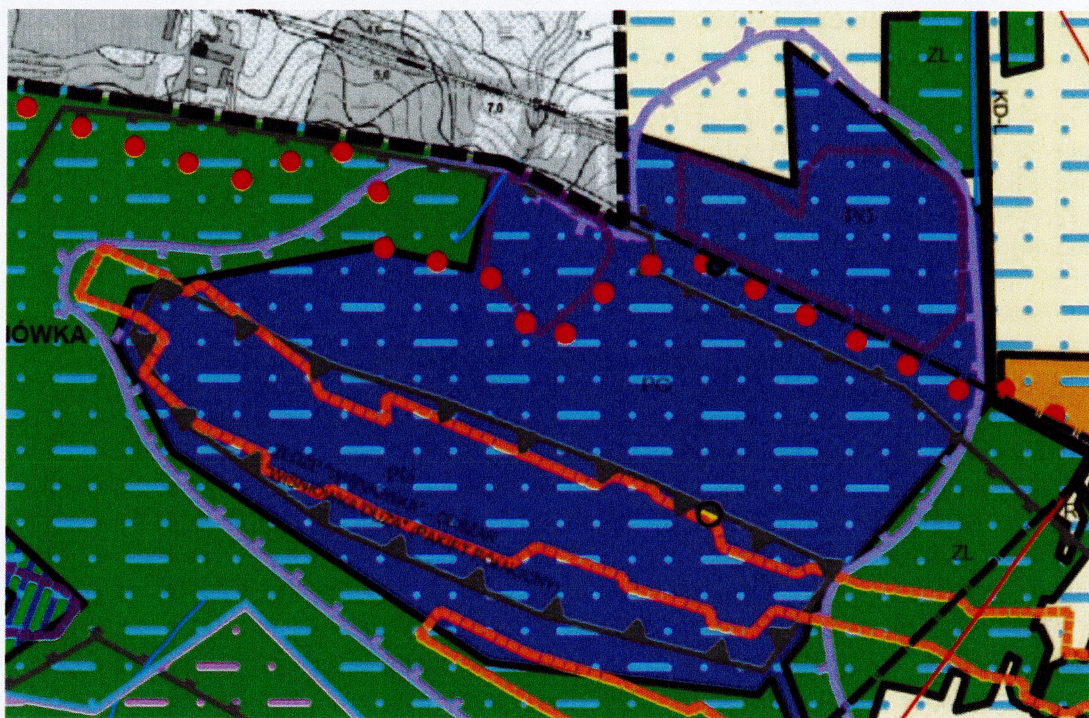
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów”, przyjęte Uchwałą Rady Gminy w Masłowie Nr XXVIII/253/2016 z dnia 25 listopada 2016 r.
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” przyjęty przez Radę Gminy w Masłowie Uchwałą Nr II/12/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. (wraz ze zmianą)



Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Masłowie Nr II/12/2018 z dnia 29 listopada 2018 r.)

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o numerach ewidencyjnych 1825/1 oraz 1825/2 znajdujących się w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG2** jako główne przeznaczenie przewidują **teren zwalowiska**. W „Studium” obszar ten stanowi **teren eksploatacji surowców mineralnych (PG)** który wchodzi w skład **strefy rozwoju**

przemysłu wydobywczego wyznaczonej w oparciu o działalność wydobywczą prowadzoną w tej części gminy Masłów.



Wyrys z obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów”, przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Masłowie Nr XXVIII/253/2016 z dnia 25 listopada 2016 r.

W związku z powyższym, planowana zmiana Nr 3 traktująca o utrzymaniu funkcji związanej z przemysłem wydobywczym nie narusza ustaleń obowiązującego Studium, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” oraz ocena zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium jest dokumentem, w którym określa się politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, natomiast realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z postanowieniami art. 14 ust. 8 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Stanowi dokument wyrażający wolę samorządu terytorialnego i normę prawną, będącą podstawą podejmowania wszelkich decyzji administracyjnych, umożliwiających prowadzenie przestrzennej polityki na obszarze gminy, jako jednolitego organizmu społecznego i gospodarczego. Jako powszechnie obowiązujące prawo na danym obszarze, plan ten nie jest ograniczony w czasie i reguluje poprzez swoje ustalenia działania i zachowania użytkowników przestrzeni, aż do utraty jego mocy na podstawie postanowień ustawowych.

Na terenie objętym „Analizą” obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów”, przyjęte Uchwałą Rady Gminy w Masłowie Nr XXVIII/253/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” przyjęty przez Radę Gminy w Masłowie Uchwałą Nr II/12/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. Wobec powyższego każdorazowo o zakresie zmiany ww. dokumentów, przesądza Rada Gminy w Masłowie, w drodze stosownej uchwały. Dotyczy to także zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów.

Podjęcie stosownej uchwały intencyjnej w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podyktowane potrzebą dostosowania przeznaczenia terenu do aktualnych potrzeb gospodarczych i inwestycyjnych. Obszar objęty zmianą posiada obecnie przeznaczenie **PG2 – teren zwałowiska**. Proponuje się jego zmianę na **PG1 – teren powierzchniowej eksploatacji**

surowców mineralnych. Zmiana ta pozwoli na racjonalne wykorzystanie lokalnych zasobów naturalnych, a także umożliwi przedsiębiorcy prowadzenie działalności wydobywczej w sposób zgodny z przepisami prawa i zasadami ładu przestrzennego. Umożliwienie eksploatacji złoża przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, stworzenia nowych miejsc pracy oraz zwiększenia dochodów budżetowych z tytułu podatków i opłat eksploatacyjnych. Z punktu widzenia gminy istotne jest również, że planowana działalność prowadzona będzie w obszarze już przekształconym, co pozwoli na jego racjonalne zagospodarowanie i wykorzystanie zgodne z lokalnymi potrzebami rozwojowymi. Z kolei dla przedsiębiorcy zmiana przeznaczenia terenu stwarza możliwość kontynuowania działalności gospodarczej, zapewniając stabilność i perspektywę dalszego rozwoju. Mając na uwadze powyższe, zmiana przeznaczenia terenu z PG2 na PG1 (dla nieruchomości o numerach ewidencyjnych 1825/1 oraz 1825/2) jest rozwiązaniem korzystnym zarówno dla przedsiębiorcy, jak i dla gminy, a jej wdrożenie stanowić będzie istotny element wspierania lokalnej gospodarki i zrównoważonego rozwoju.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając na względzie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.” stwierdza się, że planowana Zmiana Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” nie naruszy ustaleń obowiązującego dla tego obszaru „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów”, przyjęte Uchwałą Rady Gminy w Masławie Nr XXVIII/253/2016 z dnia 25 listopada 2016 r.

Prace planistyczne związane z przygotowaniem projektu planu wykonane zostaną zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) 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).

5. Wnioski końcowe

Prowadzenie polityki przestrzennej i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze administracyjnej jednostki terytorialnej to jedno z podstawowych zadań gminy. Mówiąc o ładzie przestrzennym należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-ekonomiczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. **Tym celom służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia wynikają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, określających generalną politykę przestrzenną gminy.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi regulacyjną normę prawną, która obejmuje ustalenia do prowadzenia przestrzennej polityki gminy uwzględniając identyfikację celów i koncepcję rozwoju gminy jako jednolitego organizmu społecznego i gospodarczego. Zapewnia on ochronę praw i interesów obywateli w zagospodarowaniu przestrzeni, jednocześnie gwarantując ochronę interesów ogólnych zarówno wspólnoty samorządowej, jak i państwa. Plan stanowi dokument wyrażający wolę samorządu terytorialnego – jest powszechnie obowiązującą normą prawną na danym obszarze i reguluje poprzez swoje ustalenia działania i zachowania użytkowników przestrzeni.

Z tych to względów uznaje się, że ustalenie przeznaczenia, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla skonkretyzowanych obszarów, może nastąpić poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowanego z uwzględnieniem postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów szczególnych w tym zakresie. Różnorodność dziedzin występujących na obszarach poszczególnych jednostek strukturalnych wymaga kształtowania przestrzeni z zachowaniem wszelkich przepisów prawa mającego związek z procesem planowania przestrzennego. Sprawy te reguluje obecnie wiele przepisów ustawowych i aktów wykonawczych, m.in. dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony i kształtowania środowiska, ochrony przyrody, ochrony dóbr kultury, przekształceń własnościowych i gospodarki nieruchomościami, projektowania dróg czy też elementów infrastruktury technicznej. Przepisy te w procesie planowania przestrzennego powinny wzajemnie się uzupełniać, ułatwiając procesy zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim nie mogą być kolizyjne z postanowieniami prawa miejscowego. Kształtowanie przestrzeni dotyczące wielu dziedzin społeczno-gospodarczych występujących na terenie gminy,

wymaga zatem skoordynowania ich realizacji z wszystkimi uczestnikami procesu planowania przestrzennego, co jest możliwe wyłącznie w drodze sukcesywnego sporządzania miejscowych planów.

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za uzasadnione.

z dnia 25 września 2025 r.

UZASADNIENIE

Z dniem 11 lipca 2003 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Według postanowień art. 3 ust. 1 tej ustawy, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych. Na mocy postanowień art. 87 ust. 3 powołanej wyżej ustawy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia niniejszej ustawy lecz opracowane przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły swoją moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który stanowi podstawę do podejmowania wszelkich decyzji administracyjnych, umożliwiających prowadzenie przestrzennej polityki na obszarze gminy, jako jednolitego organizmu społecznego i gospodarczego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego przesądza Rada Gminy w drodze uchwały, określając jego zasięg terytorialny jak też przedmiot ustaleń. Przed jej podjęciem Wójt Gminy dokonuje analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

W danym przypadku, dokonana przez Wójta Gminy Masłów analiza w tym zakresie wykazała zasadność podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 3 „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów” oraz zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium”. Zmiana miejscowego planu zachowa ład przestrzenny przy uwzględnieniu wymagań funkcjonalnych, społeczno-ekonomicznych oraz kompozycyjno-estetycznych. Zapewni również ochronę praw i interesów obywateli w zagospodarowaniu przestrzeni, gwarantując zrealizowanie bieżących potrzeb inwestycyjnych. Wiodącym celem zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie bowiem umożliwienie dalszej działalności wydobywczej w sposób zgodny z przepisami prawa oraz zasadami ładu przestrzennego.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.