

**UCHWAŁA Nr XV/...../2025
RADY GMINY WIDUCHOWA**

z dnia 28 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie miejscowości Wilcze i Żarczyn, obręb Żarczyn,
gm. Widuchowa z zastosowaniem trybu uproszczonego**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2025 r. poz.1153) oraz art. 20 ust. 1, art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d i k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680) Rada Gminy Widuchowa uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, dla miejscowości Wilcze i Żarczyn, obręb Żarczyn, gmina Widuchowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/304/2022 Rady Gminy Widuchowa z dnia 10 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 maja 2022 r. poz. 2322), zwaną dalej zmianą planu miejscowego, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa” przyjętego uchwałą Rady Gminy Widuchowa Nr XXVI/223/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa.

§ 2. W uchwale Nr XXXIX/304/2022 Rady Gminy Widuchowa z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Wilcze i Żarczyn, obręb Żarczyn, gm. Widuchowa, wprowadza się następujące zmiany:

1) w §4 lit. g otrzymuje brzmienie:

„g) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,”;

2) w §11 ust. 14 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) dopuszcza się odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach budynków, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 20 kW.”;

3) §20 otrzymuje brzmienie:

„§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11 MN-U o powierzchni 0,04 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handlowych, gastronomii, sportu i rekreacji, obsługi administracji, komunalnych, ogólnych oraz obsługi firm i klientów, drobnego rzemiosła;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej;
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,25 do 1,2;
 - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 7,5m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - e) geometria dachu:
 - dachy: płaski lub stromy dwuspadowy o kącie nachylenia 30^0 - 45^0 ;
 - układ głównej kalenicy równoległy do linii zabudowy ustalonej od strony drogi oznaczonej symbolem 02 KD.Z,
 - dopuszcza się dach płaski jedynie pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 5,5m;
 - f) dopuszcza się realizację jednego budynku lub zespołu budynków na terenie 10 US/ZP i 11 MN-U,
 - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 11 MN-U znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żarczyn, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
- 6) zasady podziału terenu: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 400m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 02 KD.Z,
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 10 ust.7;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 11.”.

§ 3. 1. Zmiana planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni ok. 46,2 ha i dotyczy:

- 1) ustaleń w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną oraz
- 2) zmiany przeznaczenia terenu elementarnego 11U — „teren zabudowy usługowej” na 11MN-U — „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług”.

2. Zmiana planu miejscowego składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz:

- 1) załącznika nr 1 – rysunku zmiany planu w skali 1 : 1 000 , obejmującego teren podlegający

zmianie przeznaczenia terenu

- 2) załącznika nr 2 – Wrys ze Studium w skali 1 : 10 000
- 3) załącznika nr 3 - zawierającego dane przestrzenne zmiany planu.

3. Zmiana planu miejscowego nie zmienia załączników graficznych Nr 2 i Nr 3 oraz nie wpływa na sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Widuchowa, określonych w załączniku Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/304/2022 Rady Gminy Widuchowa z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Wilcze i Żarczyn, obręb Żarczyn, gm. Widuchowa.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widuchowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZY RADY

Bogdan Kosmański

Uzasadnienie do Uchwały Nr XV/...../2025
Rady Gminy Widuchowa
z dnia 28 października 2025 r.

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 i 27b ust. 1 pkt 2 lit. d i k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Na tym terenie objętym zmianą planu miejscowego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Wilcze i Żarczyn, obręb Żarczyn, gm. Widuchowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/304/2022 Rady Gminy Widuchowa z dnia 10 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 maja 2022 r. poz. 2322).

Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego wynika z wniosków właścicieli terenów:

- w zakresie weryfikacji ustaleń obowiązującego planu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez ich dostosowanie do obecnie istniejących technologii wykorzystujących instalacje odnawialnych źródeł energii oraz
- w związku z zainteresowaniem zagospodarowania pustostanu – budynku usługowego, usytuowanego w miejscowości Żarczyn, na terenie działki nr 173/3 [obr. Żarczyn] o powierzchni 0,04ha, z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną z pozostawieniem również funkcji usługowej ze względu na jego lokalizację.

Obecne rozwiązania technologiczne umożliwiają realizację mikroinstalacji wiatrowych, które spełniają określone warunki jak wysokość do 12m czy moc do 50 kW, są zwolnione od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, chyba że montaż takiej instalacji zmieni parametry użytkowe lub techniczne budynku, wówczas konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę.

Jednak ustalenia obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zakazują lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

Wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu usługowego, oznaczonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 11U, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 11MN-U, nie zmienia ustalonych w obowiązującym planie miejscowym parametrów w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu, w tym linii zabudowy, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i geometrii dachu. Nie zmienia się również ustalona powierzchnia biologicznie czynna, obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Tym samym nie zmieniają się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na położenie obrębie obszaru ruralistycznego miejscowości Żarczyn

Stąd, zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d i k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego

dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy:

- d) zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:
 - zwiększenia oddziaływania na środowisko,
 - zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
 - wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich;
- k) uchylenia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 i ust. 3.

W związku z powyższym, zastosowanie postępowania uproszczonego jest uzasadnione.

Zapisy projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, przyjętego uchwałą Rady Gminy Widuchowa Nr XXVI/223/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. Teren podlegający zmianie przeznaczenia terenu położony jest w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług MNR.

Do projektu zmiany planu miejscowego nie została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, gdyż odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu, uzyskując zgodę odpowiednich organów [Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie] w tym zakresie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana planu miejscowego wpisuje się w określone zagospodarowanie i istniejący ład przestrzenny na tym obszarze, jednocześnie zachowując zasady zrównoważonego rozwoju.

Zmiana przeznaczenia terenu usługowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz wprowadzone nowe ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, przy dopuszczeniu mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 20 kW, nie wpłyną negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe gminy, ponieważ parametry zabudowy pozostają bez zmian.

Zmiana planu miejscowego nie zmienia ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych czy ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób niepełnosprawnych, obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności czy infrastruktury technicznej innej niż zaopatrzenie w energię

elektryczną. Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej również nie zostały wprowadzone, gdyż zmiana planu tego nie dotyczy.

Ustalając nowe przeznaczenie terenu, organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni i ekonomiczne oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.

Zmianę planu miejscowego sporządzono w interesie właścicieli nieruchomości w obszarze objętym tą zmianą planu, celem umożliwienia realizacji ich potrzeb lokalnych jakimi są zapewnienie potrzeby zamieszkania oraz dywersyfikacji zaopatrzenia w energię elektryczną, dostępną technologicznie dla rozwoju gospodarstw domowych i rolniczych.

Działanie to nie oddziałuje negatywnie na interes publiczny i nie ma wpływu na środowisko.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowany projekt zmiany planu miejscowego, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr XXIX/304/2018 Rady Gminy Widuchowa z dnia 26 września 2018 r., która zakłada, że należy prowadzić sukcesywną aktualizację planów obowiązujących (w ramach zmian bądź nowych opracowań) na obszarach wymagających weryfikacji ustaleń, uzasadnionych merytorycznie lub w wyniku zmian prawnych.

Zakres zmiany planu miejscowego ma charakter infrastrukturalny, dlatego też nie wprowadzono ustaleń dotyczących uniwersalnego projektowania.

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy:

Koszt opracowania zmiany planu miejscowego w całości pokryto z budżetu gminy. Poza tym zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy i nie wpłynie na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.