



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 czerwca 2025 r.

Poz. 6227

UCHWAŁA NR XVII/155/2025 RADY GMINY RZEKUŃ

z dnia 18 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu części działek nr ewid. 163, 182, 183, 393 zlokalizowanych w miejscowości Zabiele Gm. Rzekuń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm), w związku z uchwałą Rady Gminy Rzekuń Nr LXXVI/582/2024 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części działek nr: 163, 182, 183, 393 położonych w obrębie Zabiele gm. Rzekuń, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla terenu części działek nr ewid. 163, 182, 183, 393 zlokalizowanych w miejscowości Zabiele Gm. Rzekuń zwany w dalszej części niniejszej uchwały jako ZPI.

2. ZPI obejmuje obszar o powierzchni około 3,7 ha położony w obrębie wsi Zabiele, którego granice określono na rysunku.

3. Teren objęty ZPI położony jest w obszarze użytkownym rolniczo o bonitacji gleb RV i ŁIV.

§ 2. 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne do aktu.

§ 3. 1. Zintegrowany Plan Inwestycyjny określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;

- 7) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zintegrowany Plan Inwestycyjny nie określa:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – nie zachodzi taka potrzeba;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym nie występują;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – na obszarze objętym Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie zachodzi taka potrzeba.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych;

§ 4. 1. Na rysunku Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, o którym mowa w §2 ust.1 następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 4) linie wymiarowe z ich oznaczeniem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Celem opracowania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego jest:

- 1) przeznaczenie terenów rolnych pod lokalizację terenów produkcji energii elektrycznej OZE (farma fotowoltaiczna).

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) Zintegrowanym Planie Inwestycyjnym, nazywanym dalej ZPI – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę oraz rysunek, o którym mowa w §2 ust.1 uchwały, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Gminy Rzekuń, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego – należy przez to rozumieć część graficzną do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku ZPI liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię na rysunku ZPI oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania terenu, który powinien przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, dopuszczony w ustaleniach ZPI;
- 8) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi określające jego przeznaczenie podstawowe;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku ZPI, której nie może przekraczać żaden element budynku;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej, do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Rozdział 2.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

§ 7. 1. Przedmiotem ZPI są tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym i oznaczeniu:

- 1) teren produkcji energii OZE, oznaczony na rysunku ZPI symbolem PEF,
- 2) teren zieleni naturalnej - oznaczony na rysunku ZPI symbolem ZN
- 3) tereny komunikacji drogowej – droga dojazdowa oznaczona symbolem KDD

2. Dla terenu produkcji energii OZE, oznaczonego na rysunku planu ZPI symbolem 1 PEF o pow. 1,91 ha oraz terenu 2 PEF o pow. 1,61 ha ustala się inwestycję główną, tj.: ·farma fotowoltaiczna o łącznej powierzchni 3,52 ha, ·urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową: tereny zieleni urządzonej lokalizowane na terenie oznaczonym symbolem PEF z lokalizacją dróg, budynków i urządzeń służących do bieżącego utrzymania inwestycji głównej (farmy fotowoltaicznej);

3. Dla pozostałych terenów ustala się funkcję uzupełniającą. Jest to teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku ZPI symbolem KDD o szerokości istniejącej zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja i utrzymanie wg ustaleń umowy urbanistycznej.

4. Infrastruktura elektroenergetyczna łącząca teren inwestycji z istniejącą siecią elektroenergetyczną będzie realizowana po określeniu dokładnego miejsca przyłączenia projektowanej elektrowni fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej na etapie realizacji dokumentacji projektowej oraz po uzyskaniu stosownego tytułu prawnego pod projektowane urządzenia przez inwestora i właściwy zakład energetyczny. Inwestycja ta będzie realizowana w porozumieniu z właścicielami gruntów, przez które będzie przebiegać to infrastruktura oraz na podstawie uzgodnionej dokumentacji (za zgodność z warunkami przyłączenia) przez właściwy zakład energetyczny.

5. Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych z funkcją podstawową.

6. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi KDD i terenów rolnych,
- b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - budynków związanych z obsługą farmy fotowoltaicznej - jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 5 m,

- obiektów produkcyjnych i magazynowych – jednokondygnacyjne o wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych,

c) geometria dachów – dowolna. Brak potrzeby ustalania geometrii dachów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie pasów ochronnych od dróg oraz gruntów rolnych o szerokościach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych. W razie konieczności należy w ogrodzeniach stosować pasy zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, w szczególności emisji pyłów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) przywrócenie wartości użytkowych i krajobrazowych terenom po ich wykorzystaniu określonym w ZPI.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na terenach objętych ZPI przestrzeń publiczną stanowi teren w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej na rysunku ZPI symbolem KDD.

2. W obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obszar objęty ZPI położony jest w paśmie przyrodniczo-kulturowym Mazowsza i strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych, w których obowiązują zadania i kierunki działań wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

2. W zakresie ochrony dóbr kultury na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Rzekuń obowiązuje ochrona prawna dla stanowiska archeologicznego z okresu nowożytnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem AZP 39-73/11.

3. Sposób postępowania z obszarem stanowiska archeologicznego wymienionym w ustępie 2 regulują przepisy odrębne o ochronie zabytków.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. Na obszarze objętym ZPI nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) obsługa komunikacyjna - dojazd do terenu inwestycji odbywać się będzie z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD – adaptacja istniejącej szerokości drogi zlokalizowanej na części działki nr 393. Dostęp do drogi wyznaczonej w planie ZPI z drogi gminnej, zlokalizowanej na drugiej części działki nr 393 oraz działki 407/1,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) do celów socjalno-bytowych i produkcyjnych z wodociągu wiejskiego lub z własnego ujęcia;
 - b) do celów przeciwpożarowych ze wszystkich możliwych źródeł.
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie jednostek strukturalnych, z okresowym wywozem ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie wód technologicznych do gruntu po wstępnym oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z agregatu prądotwórczego;
- 7) zaopatrzenie w ciepło lokalne kotłownie lokalizowane wg odrębnych przepisów;
- 8) obowiązek segregacji i czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami lokalnymi.

Rozdział 9.

Wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 14. W zakresie zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) na terenach objętych ZPI nie przewiduje się zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) obiekty produkcyjno-magazynowe należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

Rozdział 10.

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

§ 15. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne sklasyfikowane jako użytki rolne klasy RV i ŁIV o łącznej powierzchni 3,48 ha. Grunty nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem ZPI – 0%

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc Uchwała Nr IV/19/2006 Rady Gminy w Rzekuniu z dnia 29 grudnia 2006 roku. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzekuń w części obszaru objętego niniejszym opracowaniem ZPI.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzekuń.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Chrzanowski

**ZINTEGROWANY
PLAN INWESTYCYJNY
ZABIEŁE, GM. RZĘKUŃ
SKALA 1 : 1 000**

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
Nr XVII/155/2025
z dnia 18 czerwca 2025 r.

LEGENDA:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

PEF

**TEREN PRODUKCJI ENERGII OZE
(FARMA FOTOWOLTAIICZNA)**

ZN

TEREN ZIELEN/ NATURALNEJ

KDD

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ (DROGA DOJAZDOWA)

USTALENIA REGULACYJNE:

GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

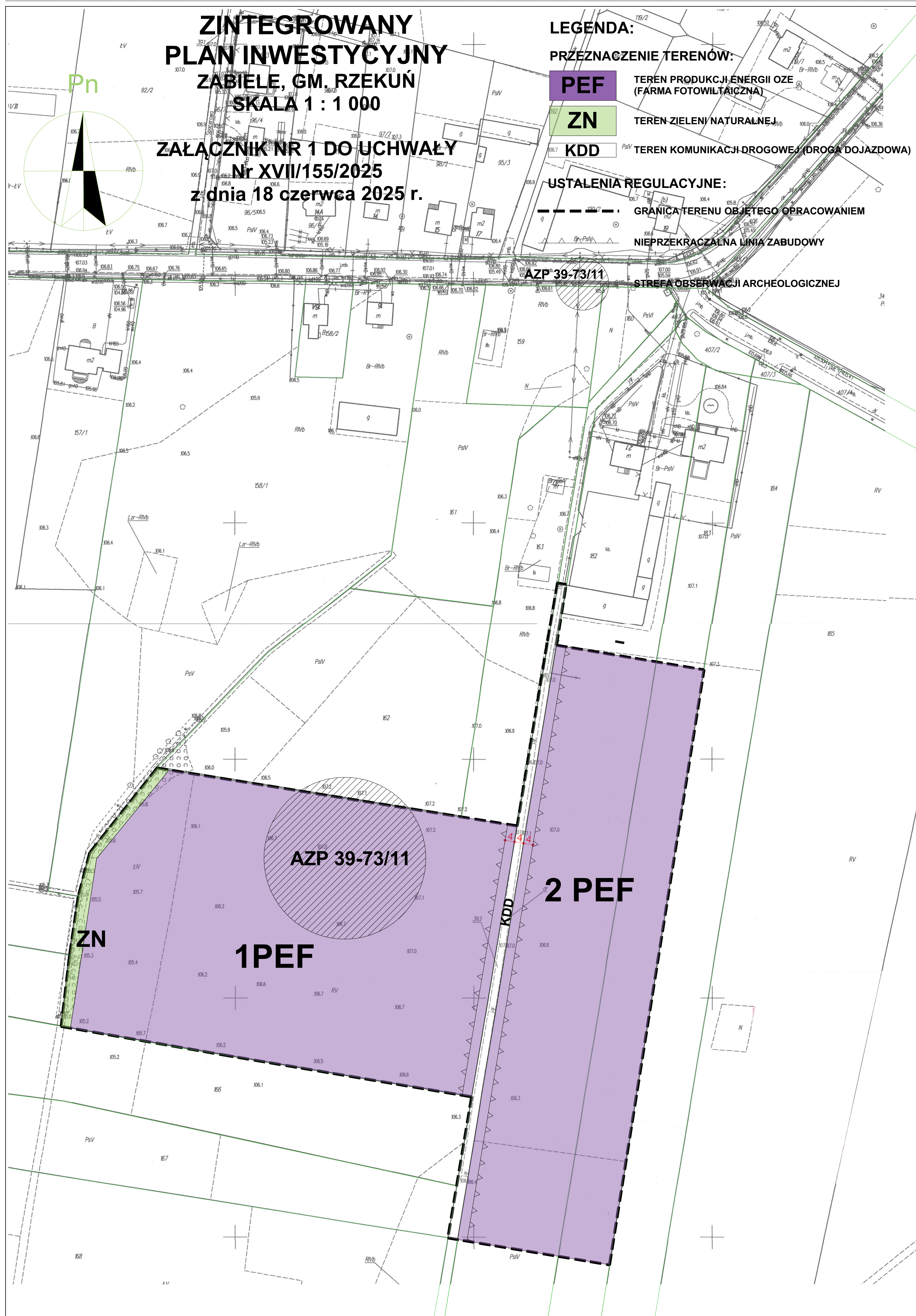
AZP 39-73/11

AZP 39-73/11

2 PEF

1PEF

ZN



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/155/2025

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 18 czerwca 2025 r.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla terenu części działek nr ewid. 163, 182, 183, 393 zlokalizowanych w miejscowości Zabiele Gm. Rzekuń

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZADAŃ, ZAPISANYCH W ZINTEGROWANYM PLANIE INWESTYCYJNYM Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Zadania własne gminy wynikają m.in. z przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym, samorządzie gminnym, prawie energetycznym.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych, zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

1. Budowa dróg

Obszar objęty Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym obsługiwany jest z drogi gruntowej, zlokalizowanej na działce nr 393. Droga jest wystarczającym dojazdem do projektowanej inwestycji. Koszty jej utrzymania będzie ponosić inwestor.

2. Uzbrojenie terenu

Teren inwestycji będzie wyposażony w następujące sieci uzbrojenia inżynierskiego:

- sieć elektroenergetyczna służąca do zasilania (i odbioru) terenu w energię elektryczną realizowana wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez właściwy zakład energetyczny. Zakłada się realizację (staraniem i kosztem inwestora) wykonanie podziemnego kabla łączącego teren inwestycji z siecią dystrybucyjną Kabel zasilający
- zaopatrzenie w wodę do celów bieżącego utrzymania odbywać się będzie z własnego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie objętym opracowaniem ZPI do celów sanitarnych, mycia paneli i innych prac porządkowych. Zakłada się realizacją (staraniem i kosztem inwestora) studni o głębokości do 30 m i wydajności 5 m³/dobę.
- Odprowadzenie ścieków – na terenie inwestycji przewidziano lokalizację zbiornika nieczystości. Typ zbiornika i sposób utylizacji zostanie ustalony na etapie realizacji przedsięwzięcia.

3. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Reasumując, realizacja inwestycji nie będzie powodować konieczności jej finansowania przez samorząd gminny w zakresie opasanym powyżej. Inwestor we własnym zakresie będzie realizować i ponosić koszty realizacji koniecznych elementów infrastruktury technicznej, w tym koszty modernizacji drogi dojazdowej i budowy przyłącza elektroenergetycznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/155/2025

Rady Gminy Rzekuń

z dnia 18 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę