

Handwritten notes in blue ink:
H. Kuczyński
Przewodniczący
Data: 12.01.2026

UCHWAŁA NR RADY GMINY ZAGNAŃSK

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), Rada Gminy Zagnańsk stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk” uchwalonego uchwałą Nr 43/VIII/2023 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 13 kwietnia 2023 r. i uchwala co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Uchwala dotyczy przeznaczania terenów działek na terenie części obrębu Zachełmie określonych granicami w Uchwale Nr 133/VIII/2019 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. 1. Uchwala obejmuje ustalenia planu zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 zawierający ustalenia planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania,
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowiące tekst uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń rysunku planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub

- 3) **symbolu** - należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, lub wyłącznie oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia poniżej 10°,
- 5) **jaskrawych kolorach** - należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia i stanowiące dysonans w stosunku do kolorów krajobrazu.
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, okapy, schody, podjazd, werandy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na łączeniu określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług,
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Normami Polskimi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej. Realizacja funkcji dopuszczalnej może nastąpić przed realizacją funkcji podstawowej.
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, który jako ustalony planem jest jedyny lub przeważający, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane w bryłę budynku, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,

- h) KD-G – tereny dróg głównych,
- i) KD-L – tereny dróg lokalnych,
- j) KD-D – tereny dróg dojazdowych,
- k) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- l) IKP – tereny pompowni ścieków,
- m) R – tereny rolne,
- n) ZN – tereny zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk),
- o) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących,
- p) WS1 - tereny projektowanych zbiorników wodnych,
- q) WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących,
- r) ZL – tereny lasów,
- s) ZLz – tereny przewidziane do zalesień,
- t) ZC – tereny cmentarza czynnego,
- u) KK – tereny kolei.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Budynki (także detal architektoniczny) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane wraz z zielenią otaczający krajobraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni towarzyszącej, urządzenia reklamowe należy realizować w oparciu o przepisy odrębne.
3. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w odcieniach bieli, żółci, szarości lub ich pochodnych, o niskim nasyceniu barw (odpowiadające systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji okładziną trwałą z zakazem stosowania jaskrawej kolorystyki wraz z dopuszczeniem elementów kontrastowych wynikających z potrzeb kompozycyjnych lub logo firmy.
4. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki pokrycia dachowego w kolorze naturalnym (odcienie czerwieni i brązu), czarnym lub grafitowym i ich pochodnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu będącego otuliną Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego.
2. Dla terenów objętych granicami Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w ramach planu obowiązują ustalenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

rysunku planu symbolem **MN/UT**, (w przypadku realizacji zabudowy usług turystyki) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 5) dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla terenów lasów oraz terenów przewidzianych do zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** i **ZLz** obowiązują ustalenia zawarte w **§ 16 ust. 3** oraz **§ 39 i § 40**.

14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

15. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w **§ 7** poprzez ustalenie kolorystyki elewacji i pokrycia dachów.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Wskazuje się na rysunku planu obiekty do zachowania i ochrony:
 - a) Zespół Kościoła parafialnego: Kościół parafialny p. w. Śś. Rozalii i Marcina, Dzwonnica przy kościele parafialnym, wpisane do Rejestru Zabytków pod nr rejestru A.477/1-2 z dnia 08.02.2010 r.
 - b) Kamienna figura św. Jana Nepomucena z 1777 r. wpisana do Rejestru Zabytków Ruchomych.
 - c) Fragment pierwotnego ogrodzenia kościoła.
 - d) Miejsce Pamięci Narodowej – tablica upamiętniająca poległych w latach 1914-1921.
3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 lit a):
 - a) nakazuje się ochronę formy, gabarytów i materiałów;
 - b) nakazuje się zachowanie układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) zakazuje się zmiany geometrii głównych połaci dachu;
 - d) zakaz przemieszczania zabytku,
 - e) nakazuje się zachowanie układu wejść i ciągów komunikacyjnych, zieleni,
 - f) zakazuje się przekształcania krajobrazu.
4. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 lit b), c), d) nakazuje się ochronę formy, gabarytów i materiałów.
5. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej (obejmującej zabudowę i zagospodarowanie oraz urządzenie terenu wokół kościoła parafialnego) wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nakaz ochrony: obiektów małej architektury związanych z kompozycją zespołów i obiektów zabytkowych (ogrodzenia, słupki graniczne, kapliczki), istniejącej zieleni zabytkowej, w tym: utrzymanie, rewaloryzacja i rekonstrukcja układu kompozycyjnego,

oznaczonych symbolem **1WS2**.

d) 10 m lub 20 m od linii rozgraniczających tereny kolei oznaczone symbolem **1KK**.

e) 30 m od granicy Rezerwatu Przyrody Zachełmie.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się w obrębie dróg publicznych oraz na obszarach przestrzeni publicznej, jakimi są tereny **1US, 2US** obowiązek:

a) zachowania ciągów pieszych, skwerów, zieleńców o charakterze zróżnicowanej zieleni wysokościowej, która powoduje napowietrzanie,

b) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i rowerowym,

c) kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom ze szczególnymi potrzebami,

d) dopuszcza się lokalizację wystaw, pokazów i pikników tematycznych oraz realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z ich obsługą w czasie ich trwania.

2. Ustala się na obszarach przestrzeni publicznej, jakimi są tereny **1WS, 1WS1** obowiązek:

a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i rowerowym.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

a) tereny górnicze,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Ze względu na brak audytu krajobrazowego, nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone ruchami masowymi, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

1. Na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 nie ustanowiono stref ochronnych.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dokonywania podziałów pod dojścia dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

6. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

§ 16. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **5R do 12R** ustala się zakaz zabudowy.
2. Dla terenów zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk), oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN** ustala się zakaz zabudowy.
3. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** oraz na terenach przewidzianych do zalesień oznaczonych symbolami **ZLz** ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach zagrożonych ruchami masowymi.
5. Wyznacza się strefę techniczną linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi linii oraz strefę techniczną linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 18,0 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach którego:
 - a) zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa.
6. Wyznacza się na rysunku planu granicę strefy 50 m ochrony sanitarnej cmentarza w ramach, której:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywnościowe.
7. Wyznacza się na rysunku planu granicę strefy 150 m ochrony sanitarnej cmentarza w ramach, której:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
8. Wyznacza się na rysunku planu granicę strefy 500 m ochrony sanitarnej cmentarza w ramach, której:
 - a) zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
9. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego:
 - 1) Wyznacza się strefę obszaru kolejowego S1 w odległości 10 m od terenu zamkniętego, w granicach której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowl i budynków, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do

infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

- 2) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, poza terenami istniejących lasów i cmentarza czynnego, oznaczonymi na rysunku planu odpowiednio symbolami ZL, ZC, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów lasów i cmentarza czynnego oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami ZL, ZC.
- 4) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę** :

- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej.
- 2) Na terenach nieposiadających sieci wodociągowej, do czasu jej budowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych**:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz przez sieć kolektorów do oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Na terenach nieposiadających sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Na terenach nieposiadających sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Wody deszczowe i roztopowe pochodzące z terenów produkcyjnych i usługowych oraz z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego (również odprowadzenie do punktu zlewnego oczyszczalni w przypadku ścieków pochodzących ze zbiorników bezodpływowych) wymaga uzyskania przez Inwestora stosownego pozwolenia wodnoprawnego.
- 6) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

9. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- 2) Drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu dojazdu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 25MN ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa usług nieuciążliwych, letniskowa, turystyczna o charakterze agroturystyki i rekreacji, tereny sportu i rekreacji, wiaty.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12,5 m, w tym dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat 8,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 30 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 60 %.
 - 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
 - 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
 - 6) **Geometria dachu:** płaski, jedno-, dwu-, wielospadowy, łukowy lub kolebkowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
 - 7) **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:** zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach, zgodnie z § 7.
 - 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni usługowej.
 - 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** nie określa się.
 - 10) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.
 - 11) Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa w tym usługi z zakresu handlu, kultury, nauki, opieki społecznej, socjalnej, poczty, telekomunikacji, bankowe, publiczne, zdrowia, administracji, gastronomii, rekreacji.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa gospodarcza, garażowa i wiaty.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,0 m, w tym dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat 6,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 40 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 50 %.
 - 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
 - 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
 - 6) **Geometria dachu:** płaski, jedno-, dwu-, wielospadowy, łukowy lub kolebkowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
 - 7) **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:** zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach, zgodnie z § 7.
 - 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni usługowej, 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
 - 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.
 - 10) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.
 - 11) Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.
6. Ustala się zakaz podnoszenia poziomu terenu poprzez wykonywanie nasypów gruntu lub innych zabiegów zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu.
7. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w minimalnej ilości 30% ich powierzchni na działce.

§ 21. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5U ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa w tym usługi z zakresu handlu, kultury, nauki, opieki społecznej, socjalnej, poczty, telekomunikacji, bankowe, publiczne, zdrowia, administracji, gastronomii, rekreacji.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa gospodarcza, garażowa i wiaty obsługująca budynki z przeznaczenia podstawowego.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 8,0 m, w tym dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat 6,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 40 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 50 %.

- 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**
1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.
- 10) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.

§ 23. Na terenach zabudowy usług sakralnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usług kultu religijnego - kościół, kaplica, plebania.
- 2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa gospodarcza, garażowa i wiaty.
- 3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** dla budynku kościoła 25,0 m, dla budynku plebanii – 15,0 m, dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat 8,0 m, dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych przekraczających maksymalną wysokość np. wież, dzwonnice.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 5 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 70 %.
 - 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
 - 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1,5.
 - 6) **Geometria dachu:** dach budynku kościoła – zgodnie ze stanem istniejącym, pozostałe budynki - płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
 - 7) **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:** zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach, zgodnie z § 7.
 - 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni usługowej.
 - 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**
1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce parkingowe na plebanię.
 - 10) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.

§ 24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej i/lub zabudowa usługowa.
- 2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, usługi sportu i rekreacji.
- 3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 15,0 m, w tym dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat 8,0 m.

w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.
6. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.
7. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w minimalnej ilości 40 % ich powierzchni na działce.

§ 26. Na terenach zabudowy produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa usługowa, zabudowa administracyjno – socjalna.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie dla prowadzących działalność, zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, wiaty, dominanty wynikającej z uwarunkowań technologicznych.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy**: 15,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 10 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy**: nie większa niż 70 %.
 - 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 0,01.
 - 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 2,0.
 - 6) **Geometria dachu**: płaski, jedno-, dwu-, wielospadowy, łukowy lub kolebkowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
 - 7) **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów**: zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach, zgodnie z § 7.
 - 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych**: 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej, 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni produkcyjnej.
 - 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.
 - 10) **Obsługa komunikacyjna**: zgodnie z rysunkiem planu.
 - 11) **Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.**
5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.

§ 27. Na terenach dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-G** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren dróg publicznych klasy głównej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających** – od 11,9 m do 44,3 m.

§ 28. Na terenach dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KD-L** do **2KD-L** ustala się:

§ 32. Na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 4R oraz od 13R do 15R, ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny gruntów ornych, upraw.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewyznaczonych dojazdów i dojazdów, wiat.
4. Utrzymanie istniejących oczek i cieków wodnych.
5. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich zachowanie w minimalnej ilości 70 % ich powierzchni na działce.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 70 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 30 %.
 - 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
 - 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,6.
 - 6) **Geometria dachu:** płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
 - 7) **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:** zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach, zgodnie z § 7.
 - 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 1 miejsce parkingowe.
 - 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** nie określa się.
 - 10) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.
8. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 33. Na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 5R do 12R ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - tereny gruntów ornych, upraw.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – nie ustala się.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 70 %.
4. Dopuszczenie lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewyznaczonych dojazdów i dojazdów.
5. Utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych.
6. Zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 34. Na terenach zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk), oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 11ZN, ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny łąk i pastwisk pełniących funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych.
2. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – urządzenia wodne.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: obiektów związanych z hodowlą i połowem ryb (pomosty, jazy, itp.), obiektów przystani.
4. Dopuszczenie koniecznych regulacji przepływu wody i związanych z tym urządzeń hydrotechnicznych.
5. Dopuszczenie przekrywania rowów melioracyjnych z zachowaniem ich pełnej przepustowości.
6. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 90 %.

§ 39. Na terenach lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1ZL do 11ZL ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – las.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – niewyznaczone dojścia i dojazdy, szlaki turystyczne i trasy rowerowe wykorzystujące istniejące ścieżki i dukty leśne.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 90 %.
4. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: obiektów małej architektury oraz znaków topograficznych.
5. Dopuszcza się uzupełnianie i pielęgnację istniejącej zieleni.
6. Dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Nakazuje się lokalizację drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 40. Na terenach przewidzianych do zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZLz do 6ZLz, ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren do zalesienia.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – niewyznaczone dojścia i dojazdy, szlaki turystyczne i trasy rowerowe wykorzystujące istniejące ścieżki i dukty leśne bez możliwości ich utwardzenia.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 90 %.
4. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: obiektów małej architektury oraz znaków topograficznych.
5. Dopuszcza się uzupełnianie i pielęgnację istniejącej zieleni.
6. Dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Nakazuje się lokalizację drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Dopuszcza się budowę obiektów (wież) radiokomunikacyjnych do wysokości 50 m wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 43. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

- 1) 7% dla terenów MN, U, US, MN/U, MN/UT i P.

Rozdział IV Przepisy uzupełniające.

§ 44. Dla obszaru objętego planem traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzony uchwałą Nr 8/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 75 poz. 1161 z dnia 27.04.2007 r.) zmieniony:
 - a) uchwałą Nr 115/2008 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 215 poz. 2888 z dnia 10.10.2008 r.),
 - b) uchwałą Nr 14/2010 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 19 stycznia 2010 r. w sprawie zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 114 poz. 1142 z dnia 28.04.2010 r.),
 - c) uchwałą Nr 45/2013 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 19 czerwca 2013 zmienioną uchwałą Nr 58/2013 z dnia 26 sierpnia 2013 roku w sprawie zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk wraz ze zmianą (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2949 z dnia 31.07.2013 r. wraz ze zmianą Dz. Urz. Woj. Święt. poz 3323 z dnia 02.10.2013 r.),
 - d) uchwałą Nr 92/2014 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 24 września 2014 r. w sprawie zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2893 z dnia 03.11.2014 r.),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzony uchwałą Nr 47/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 233 poz. 2653 z dnia 06.09.2006 r.) zmieniony:
 - a) uchwałą Nr 68/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 47/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 233 poz. 2659 z dnia 06.09.2006 r.),
 - b) uchwałą Nr 101/2008 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 215 poz. 2874

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Gminy Zagnańsk

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk**

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk" oraz Uchwały Nr 133/VIII/2019 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje obszar części obrębu Zachełmie wyznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie terenów przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej. Teren w przeważającej części jest terenem rolnym oraz zielonym, z nawierzchnią trawiastą.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki objęte planem przewidziane są już pod funkcje mieszkaniowe, produkcji oraz usługowe.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem planu jest poszerzenie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz korekta i uporządkowanie układu komunikacyjnego dla opracowywanego terenu.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, powierzchnię zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Na obszarze opracowania występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Są to: Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu stanowiący otulinę Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, rezerwat przyrody Zachełmie oraz pomnik przyrody. Plan ustala ochronę, zakazy i nakazy w/w obszarów i obiektów podlegających ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalono, że zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód ww/w strefach będzie się odbywało zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

Na terenie objętym planem występują tereny leśne oraz rolne.

W obszarze objętym planem występują kompleksy leśne, które zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagały uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, co zostało uzyskane Decyzją znak: ROW-I.7151.1.11.2023 Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 04 października 2023 roku.

W związku z powyższym Wójt Gminy Zagnańsk uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk”.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr 68/VIII/2022 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 4 października 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z zabudową mieszkaniową, usługową, produkcyjną oraz korekta układu komunikacyjnego. Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Opracowany projekt planu, nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy. Można spodziewać się wzrostu dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, ponieważ wyznacza się nowe tereny pod zabudowę usługową i produkcyjną. Tym samym należy przyjąć także, że będzie wzrastał dochód z tytułu opłaty planistycznej.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.