

**UCHWAŁA NR 2/IX/2026
RADY GMINY ZAGNAŃSK**

z dnia 16 stycznia 2026 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, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

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

2. Uchwała 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. Uchwała 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 różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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,
- 10) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 12) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie, poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla realizacji funkcji mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały,
- 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,
- 12) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- 13) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) wymiary w metrach,
- 5) Rezerwat Przyrody Zachełmie,
- 6) pomnik przyrody,
- 7) Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu – otulina Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego,
- 8) udokumentowane stanowisko archeologiczne,
- 9) obiekt wpisany do Rejestru Zabytków pod numerem A-477/1-2,
- 10) kamienna figura św. Jana Nepomucena z 1777 r.,
- 11) fragment pierwotnego ogrodzenia kościoła,
- 12) Miejsce Pamięci Narodowej,
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej,
- 14) strefa ochrony widokowej,
- 15) strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 16) strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 17) strefa 500 m ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 18) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą techniczną,
- 19) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą techniczną,
- 20) obszar występowania udokumentowanego złoża kopalin „Zachełmie”,

- 21) tereny zagrożone ruchami masowymi (według danych SOPO),
- 22) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania - wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:
- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,
 - c) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - d) UK – tereny zabudowy usług sakralnych,
 - e) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
 - f) MN/UT- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystyki,
 - g) P – tereny zabudowy produkcyjnej,
 - 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 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 otaczającą 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.

3. Wskazuje się na rysunku planu rezerwat przyrody „Zachełmie”, dla którego obowiązują ustalenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody (odsłonięcie geologiczne), dla którego obowiązują ustalenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obszar objęty planem częściowo znajduje się w zasięgu zbiornika GZWP nr 414 ”Zbiornik Zagnańsk”.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych płynących ustala się:

- a) zakaz niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych,
- b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- c) nakaz umożliwienia przez właścicieli nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych, dostępu do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód,
- d) na realizację planowanych w obrębie cieków naturalnych (rzek) przedsięwzięć wymagane jest uzyskanie zgody wodnoprawnej.

7. Na terenie planu znajduje się złoża kamieni łamanych i blocznych „Zachełmie” (KD890), które podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Przez obszar objęty planem przebiegają ciągi przyrodnicze, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Ustala się zachowanie drożności korytarza ekologicznego Góry Świętokrzyskie i Dolina Wisły, poprzez realizację ogrodzeń ażurowych oraz zachowując dystans pomiędzy powierzchnią ziemi a ogrodzeniem.

10. W przypadku realizacji dróg należy stosować odpowiedniego przekroju przepusty umożliwiające naturalny spływ wód oraz stosowanie minimalnej zajętości terenu.

11. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

12. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem iż dla terenów oznaczonych symbolami 9MN, 12MN, 17MN, 23MN ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**, (w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/UT**, (w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystyki, oznaczonego na 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,
- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c) zakaz niszczenia elementów naturalnych w tym rzeźby terenu, sieci wodnej, zieleni śródpolnej,
- d) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych,
- e) nakazuje się zachowanie układu wejść i ciągów komunikacyjnych,
- f) zakaz wprowadzania nowej zabudowy niezwiązanej z usługami kultu i obiektami towarzyszącymi.

6. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w strefie ochrony widokowej wyznaczonej na rysunku planu:

- a) zachowanie kompozycji krajobrazowej kościoła wraz z otaczającą zielenią wysoką,
- b) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- c) zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu.
- d) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych.

7. Wszelkie prace konserwatorskie związane z obiektami i obszarami wymienionymi w ust. 2, 3, 4 należy uzgadniać ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. Wskazuje się na rysunku planu krzyże, kapliczki i figury przydrożne do zachowania i ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne, które jest ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W przypadku odkrycia nieudokumentowanych stanowisk archeologicznych należy niezwłocznie poinformować o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków bądź właściwego wójta.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu:

- a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **1KD-G, 1KD-L, 2KD-L**,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami od **1KD-D** do **12KD-D**, od **1KDW** do **7KDW**,
- c) 3 m od linii rozgraniczających tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących oznaczonych symbolem **1WS** oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących 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:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- b) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- c) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do prostego,
- d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m,
- e) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie może być mniejsza niż 700 m²,
- f) dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przewidzianych do zabudowy o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych, zakończone placem do zawracania.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U**, **MN/UT** ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- b) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- c) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do prostego,
- d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 20 m, dla zabudowy usługowej 15 m,
- e) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 700 m², dla zabudowy usługowej 500 m²,
- f) dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przewidzianych do zabudowy o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych, zakończone placem do zawracania.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **U**, **US**, **P** ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- b) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- c) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do prostego,
- d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 15 m,
- e) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonego symbolami **P**, **US** nie może być mniejsza niż 1000 m², dla terenów oznaczonych symbolami **U** – 500 m²,
- f) dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przewidzianych do zabudowy o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych, zakończone placem do zawracania.

5. Wymienione w ust. 2, 3, 4 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia dojazdów, 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 przechowujących 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 budowli i budynków, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy,
 - b) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, za wyjątkiem wykonywania robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - c) lokalizację drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Wyznacza się strefę obszaru kolejowego S2 w odległości 20 m od terenu zamkniętego, w granicach której roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego za wyjątkiem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

10. Na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu.

- 1) Ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy głównej oraz lokalnej oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami **KD-G**, **KD-L**.
- 2) Lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej, dojazdowej oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **KD-L**, **KD-D** oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **KDW**.
- 3) Ustala się w obrębie linii rozgraniczających dróg realizację jej elementów oraz urządzeń technicznych.
- 4) Dopuszcza się przebudowę dróg w jej liniach rozgraniczających.
- 5) Dopuszcza się realizację niewyznaczonych w planie dojeżdż i dojazdów, ciągów pieszo - jezdnych oraz ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu rezerwatu przyrody Zachełmie.
- 6) Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.
- 7) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.

- 1) Ustala się utrzymanie przebiegów istniejących sieci i lokalizację urządzeń i obiektów 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 wodociągowych, 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.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie elektroenergetyki**:

- 1) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się strefę techniczną wolną od zabudowy o szerokości 14,0 m dla linii 15 kV oraz 36,0 m dla linii 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii.
- 3) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych.
- 4) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej o mocy do 100 kW.
- 5) Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Ustala się wysokość obiektów z zakresu łączności telekomunikacyjnej do 12,5 m.

7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz** :

- 1) Doprowadzenie gazu nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu gazociągowego.
- 2) Wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia należy utrzymać ich strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny, z zachowaniem przepisów odrębnych.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się:

- 1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.
- 2) Dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny przeznaczony do celów opałowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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 3.

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, 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, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
 - 12) Pierwszą linię zabudowy od strony terenu kolejowego należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: zabudowa usługowa, lokale lub obiekty magazynowe, budynki garażowe i gospodarcze.
5. Dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego w kubaturę budynku mieszkalnego.
6. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.

7. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

8. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w minimalnej ilości 40 % ich powierzchni na działce.

§ 19. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U oraz od 6U do 11U 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 mieszkaniowa jednorodzinna, 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:** 15,0 m, w tym dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat 8,0 m.
- 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:** 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, 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 ochronę istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w minimalnej ilości 30% ich powierzchni na działce.

§ 20. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4U 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.

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, 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, dojeżdż 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 %.
- 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) Zakaz realizacji parkingów w formie płyty parkingowej.

11) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.

12) Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

13) Nakazuje się formę architektoniczną budynków szarmonizować z krajobrazem.

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.

§ 22. Na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji, w tym obiekty oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa rekreacji indywidualnej, gospodarcza, garażowa, hotele, obiektów węzłów higieniczno – sanitarnych (w tym wbudowane w obiekty usługowe), place zabaw, handel, gastronomia, wiaty.

3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: sezonowych ogródków gastronomicznych, obiektów stałych lub tymczasowych, służących obsłudze użytkowników, zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, pomostów nawodnych

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.

2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 20 %.

3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 40 %.

4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.

5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,6.

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 20 użytkowników obiektu sportowego z przeznaczenia podstawowego.

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, dojazd 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.
- 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:** 1,2.
- 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, 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.

§ 25. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/UT, 2MN/UT ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki o charakterze agroturystyki i rekreacji oraz letniskowa.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, usługi sportu i rekreacji.

3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów 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 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, 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, dojazdów 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, 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:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** w liniach rozgraniczających – od 11,8 m do 14,5 m.

§ 29. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KD-D** do **12KD-D** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** w liniach rozgraniczających – od 7,3 m do 20,0 m.

§ 30. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **7KDW** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi wewnętrznej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 21,2 m.

§ 31. Na terenach pompowni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IKP**, **2IKP**, ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji ścieków (pompownie ścieków).

2. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: obiektów i urządzeń technicznych związanych z oczyszczaniem ścieków, rozbudowę i modernizację obiektów i urządzeń technologicznych, osadniki, dojścia i dojazdy, zieleń, parkingi, obiekty małej architektury, infrastruktury technicznej, wiaty.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 8,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 10 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 60 %.
 - 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:** 2 miejsca parkingowe.
 - 9) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** nie określa się.
 - 10) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu i odległości zgodnie z § 11 ust. 3.

§ 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 dojść, 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 dojeżdż 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, dojeżdż i dojazdów.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 90 %.

§ 35. Na terenach zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk), oznaczonych na rysunku planu symbolem **12ZN**, ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny łąk i pastwisk stanowiących rezerwat przyrody Zachełmie.
2. Dopuszczenie lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, ścieżek pieszych, edukacyjnych i rowerowych, dojeżdż i dojazdów.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 90 %.
4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 36. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych stojących, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – wody śródlądowe stojące oraz stawy.
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 przeznaczenia zbiornika wodnego na funkcje rekreacyjne – kąpieliska.
6. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 90 %.

§ 37. Na terenach projektowanych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS1** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – wody śródlądowe stojące.
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 przeznaczenia zbiorników wodnych na funkcje rekreacyjne – kąpieliska.
6. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 90 %.

§ 38. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS2** do **3WS2** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – wody śródlądowe płynące, rozlewiska.
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.

§ 41. Na terenach cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – cmentarz czynny.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza, takie jak: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, obsługa sanitarna, kolumbarium.
3. Uzupełnienie przeznaczeń terenów o lokalizację: zieleni towarzyszącej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów.
4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** dla budynku kaplicy cmentarnej 12,0 metrów, dla pozostałych obiektów 9,0 m.
 - 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 5 %.
 - 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 50 %.

- 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,001.
- 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
- 6) **Geometria dachu:** płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 45°.
- 7) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 7 miejsc postojowych na 1 ha powierzchni cmentarza.
- 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** 1 miejsce postojowe na 1 ha powierzchni cmentarza.
- 9) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Na terenach kolei, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KK ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – linie kolejowe i obiekty związane z prowadzeniem ruchu kolejowego, budynki związane z przeładunkiem i magazynowaniem towarów.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - usługi związane z prowadzeniem ruchu kolejowego, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, ekrany akustyczne, parkingi.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 15,0 metrów, w tym dla budynków gospodarczych i garażowych 8,0 m, dla obiektów infrastruktury technicznej 50,0 m.
- 2) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 20 %.
- 3) **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 35 %.
- 4) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,001.
- 5) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1,0.
- 6) **Geometria dachu:** płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
- 7) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z obsługą klienta.
- 8) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** nie określa się.
- 9) **Obsługa komunikacyjna:** zgodnie z rysunkiem planu.

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 4. 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 z dnia 10.10.2008 r.).

Rozdział 5.

Przepisy końcowe.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 46. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

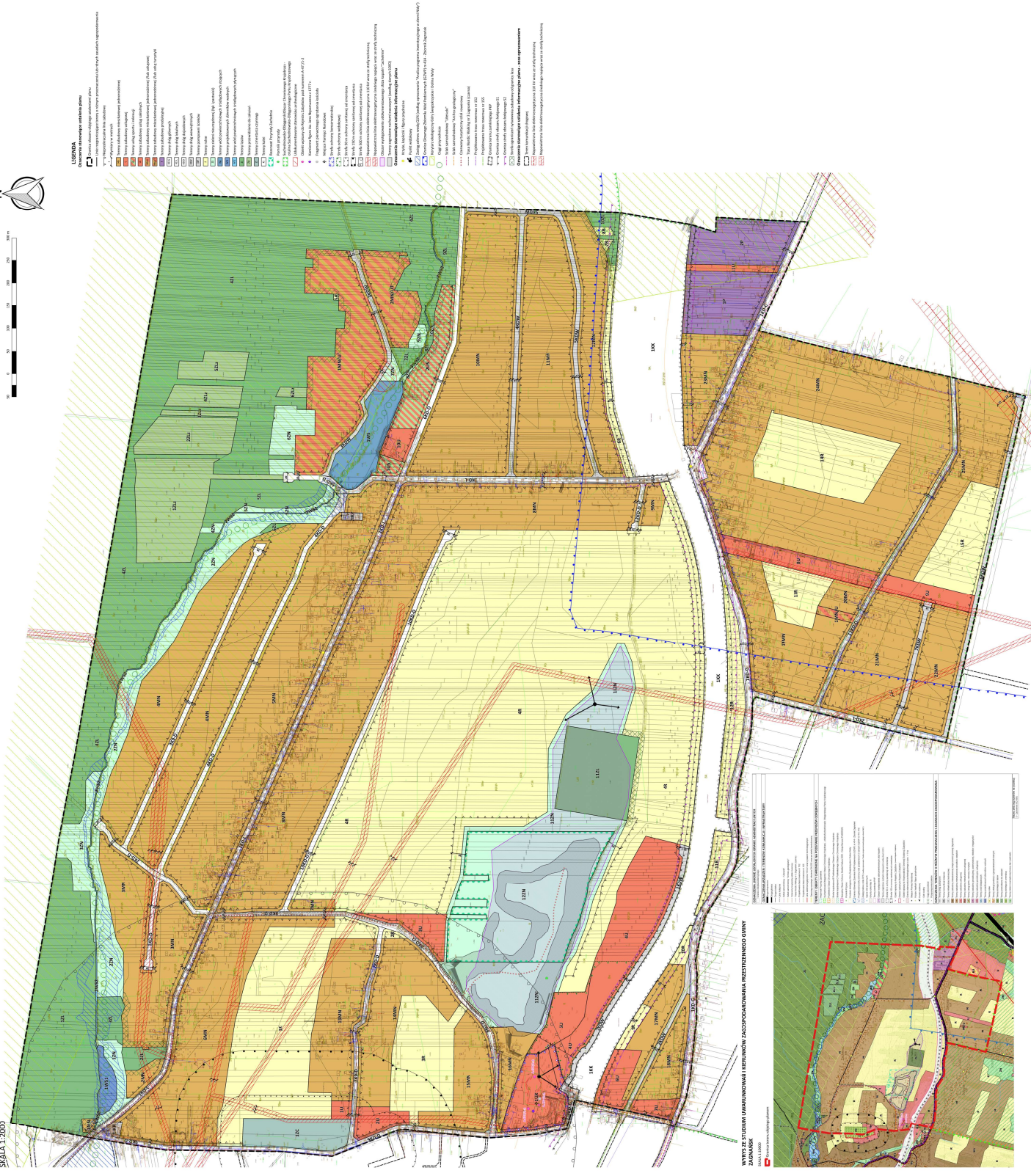
Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Pisiakowska

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBŹ ZACHEŁMIE NA TERENIE GMINY ZAGNAŃSK
ZAJĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 21/X/2026 RADY GMINY ZAGNAŃSK Z DNIA 16.01.2026 ROKU

SKALA 1:2000

SKALA 1:2000



Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Zagnańsk po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Zagnańsk w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, które przedstawiają się następująco:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Nieuwzględnione uwagi złożone do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu										
1.	03.01. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	Zmiana przeznaczenia działki od strony drogi 6KDW na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Dz. nr ew. 875, obręb Zachełmie	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-D – tereny dróg dojazdowych R – tereny rolne KDW – tereny dróg		+		+	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

						wewnętrznych					Zagrożenia
2.	10.01. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	1. Wrysowa nie dodatkowej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem. 2. Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 868 na budowlaną.	Dz. nr ew. 1402/2, 858, 868, obręb Zachętnie	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW – tereny dróg wewnętrznych R – tereny rolne	+/-	+/-	+/-			1. Uwaga częściowo uwzględniona – w zakresie zaprojektowania drogi 7KDW. 2. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr ew. 868 pod zabudowę – takie przeznaczenie jest sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagłębie.
Nieuwzględnione uwagi złożone do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu											
3.	28.04. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	Prośba o uwzględnienie odcinka drogowego wzdłuż działki 665/2	Dz. nr ew. 665/2 o. Zachętnie	R - tereny rolne ZN - tereny zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk) UK – tereny zabudowy usług sakralnych U - tereny zabudowy usługowej KD-D – tereny dróg dojazdowych	+					Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną Gminy. Gmina nie planuje realizacji drogi we wnioskowanym miejscu ze względu na brak potrzeb – obsługa komunikacyjna przyległych terenów będzie się odbywać poprzez inne drogi pokazane na rysunku planu.

Nieuwzględnione uwagi złożone do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu									
4.	15.09. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	Przesunięcie projektowanej drogi np. 110 m w kierunku południowym	Dz. nr ew. 525, obręb Zachełmie	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-L – tereny dróg lokalnych KD-D – tereny dróg dojazdowych R – tereny rolne		+		Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy – realizacja drogi publicznej tylko do obsługi terenów rolnych jest nieekonomiczna dla budżetu gminy.
5.	16.09. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	Sprzeciw wobec rozwiązań przyjętych w projekcie, w szczegółowości projektowanej drogi 10KD-D.	Dz. nr ew. 427/2, obręb Zachełmie	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-D – tereny dróg dojazdowych R – tereny rolne ZN – tereny zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk)		+		Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy – realizacja drogi publicznej tylko do obsługi terenów rolnych jest nieekonomiczna dla budżetu gminy.
6.	19.09. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	Przesunięcie projektowanej drogi np. o 110 m w kierunku południowym	Dz. nr ew. 525, obręb Zachełmie	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-L – tereny dróg lokalnych KD-D – tereny dróg dojazdowych R – tereny rolne		+		Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy – realizacja drogi publicznej tylko do obsługi terenów rolnych jest nieekonomiczna dla budżetu gminy.

7.	26.09. 2025 r.	/w dokumentacji planistycznej/	Przesunięcie drogi 10KD-D na tereny rolne	Dz. nr ew. 513/2, 513/1, obręb Zachelmie	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-L – tereny dróg lokalnych KD-D – tereny dróg dojazdowych R – tereny rolne		+		+	Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy – realizacja drogi publicznej tylko do obsługi terenów rolnych jest nieekonomiczna dla budżetu gminy.
----	-------------------	-----------------------------------	---	---	--	--	---	--	---	---

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Rada Gminy Zagnańsk rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują drogi gminne, sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust.1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki własne przedsiębiorstw, środki strukturalne, fundusze unijne, fundusze ochrony środowiska, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

§2.1. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

§3.1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Zagnańsk.

Przewodniczący Rady Gminy Zagnańsk

Załącznik nr 4 do uchwały nr 2/IX/2026

Rady Gminy Zagnańsk

z dnia 16 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.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

Uzasadnienie
do Uchwały nr 2/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk
z dnia 16 stycznia 2026 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 2026 r. poz. 13).

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.

Na terenie objętym planem wskazuje się obiekty do zachowania i ochrony wpisane do Rejestru Zabytków: Zespół Kościoła parafialnego: Kościół parafialny p. w. Śś. Rozalii i Marcina, Dzwonnica przy kościele parafialnym, nr rejestru A.477/1-2 z dnia 08.02.2010 r.. Na terenie objętym planem znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej,

przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenie objętym granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarze objętym planem wskazano obszary przestrzeni publicznej.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Zagnańsk przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),

2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 04 grudnia 2024 r. do 27 grudnia 2024 r.,

3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 17 grudnia 2024 r. oraz zbieranie uwag do dnia 13 stycznia 2025 r.

4) ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 19 marca 2025 r. do 11 kwietnia 2025 r.

5) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 10 kwietnia 2025 r. oraz zbieranie uwag do dnia 29 kwietnia 2025 r.

6) ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 20 sierpnia 2025 r. do 12 września 2025 r.

7) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 2 września 2025 r. oraz zbieranie uwag do dnia 29 września 2025 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Projekt planu miejscowego został przyjęty uchwałą Nr 110/IX/2025 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 28 listopada 2025 r. Wojewoda Świętokrzyski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze SPN-III.4130.69.2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzono nieważność uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości.

W związku z powyższym ponowiono niezbędne czynności w zakresie procedury uchwalenia planu miejscowego w celu doprowadzenia do zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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.