

**UCHWAŁA NR 9/IX/2026
RADY GMINY ZAGNAŃSK**

z dnia 26 lutego 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz uchwałą Nr 116/VIII/2021 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk po stwierdzeniu, że projekt planu 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., uchwała:

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk;
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej numerycznej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, wód powierzchniowych płynących oraz wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji. Realizacja funkcji dopuszczalnej może nastąpić przed realizacją funkcji podstawowej;

- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz na terenach związanych z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność z zakresu użyteczności publicznej, o której mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 11) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć domy letniskowe służące rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 12) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż tych linii związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia poniżej 12°;
- 16) **obiektach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym;
- 17) **pasie jezdnym** - należy przez to rozumieć część drogi wewnętrznej przeznaczona zarówno do ruchu pojazdów, jak i ruchu pieszych;
- 18) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska będące gruntami rolnymi;
- 19) **dojazdach i dojściach** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia do działek budowlanych również jako ciągi pieszo-jezdne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych, jako poprzez dostęp do dróg publicznych;
- 20) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. Przedmiotem i celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów,
 - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
 - f) stanowiska archeologiczne,

- g) wymiarowania;
- 2) oznaczeniami informacyjnymi są:
 - a) granica gminy Zagnańsk,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik Zagnańsk,
 - c) Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - d) granica korytarza ekologicznego Częstochowa Wschód,
 - e) krzyże, kapliczki i figury przydrożne,
 - f) granica obszaru o promieniu 700 m od wiatraków położonych na terenie miejscowości Ćmińsk Rządowy w gminie Miedziana Góra,
 - g) wody powierzchniowe płynące,
 - h) granica odległości jednego kilometra od zbiornika wodnego z kąpieliskami położonego na terenie planu,
 - i) stacje transformatorowe,
 - j) obiekt wpisany do rejestru zabytków.

§ 5. 1. Dopuszcza się dojścia i dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnych szerokościach 4,5 m zakończonych placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m x 12 m.

2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w § 39, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

3. 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.

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę innej niż ta, o której mowa w ust. 3 oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę.

5. Realizacja nowych budynków lub ich przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi;
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach odrębnych.

6. Trasy rowerowe oraz ciągi pieszo-rowerowe należy lokalizować przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w terenach przewidzianych do zabudowy;
- 3) w terenach rolnych z wykorzystaniem dróg polnych.

§ 6. 1. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) drogi pożarowe;
- 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o szczególnych potrzebach.

2. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego;

§ 7. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN1-MN26 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW1 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MNU1, MNU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) U1-U4 - tereny zabudowy usługowej;
- 5) US1-US3 - tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) P1, P2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) ZL - tereny lasów;
- 8) ZLz - tereny zalesień;
- 9) ZN - tereny zieleni łąkowej;
- 10) WS1 - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących - istniejący zbiornik wodny;
- 11) WS2 - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących - planowany zbiornik wodny;
- 12) WS3 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 13) WS4 - tereny wód powierzchniowych stojących;
- 14) R1, R2 - tereny rolnicze;
- 15) KD-G - teren publicznej drogi wojewódzkiej klasy głównej;
- 16) KD-L1, KD-L2 - tereny publicznych dróg powiatowych klasy lokalnej;
- 17) KD-D1, KD-D2, KD-D3 - tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej;
- 18) KDW1-KDW8 - tereny dróg wewnętrznych,
- 19) K1-K4 - tereny przepompowni ścieków.

§ 8. 1. Ustala się utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.

2. Kształtowanie zabudowy w sposób uporządkowany o podobnym charakterze formy architektonicznej, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

- 1) nakazuje się stosowanie stonowanych odcieni czerwieni, zieleni, brązu, szarości oraz grafitu na pokryciach dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki;
- 3) zakazuje się stosowania kolorów odbłaskowych i fluorescencyjnych na wszelkich elementach elewacji budynków.

3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

§ 9. 1. Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w § 11-16;
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik ZAGNAŃSK poprzez odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć

nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów, poza przetwarzaniem odpadów tekstylnych;
- 7) dostosowanie robót budowlanych do okresów rozrodczych występujących zwierząt;
- 8) zachowanie min. 40% powierzchni zadrzewień śródpolnych na działkach przeznaczonych do zabudowy oraz wkomponowanie w nie budynków;
- 9) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 10) w przypadku realizacji dróg (budowy, rozbudowy, przebudowy) należy stosować odpowiedniego przekroju przepusty umożliwiające naturalny spływ wód oraz umożliwiające swobodną migrację zwierząt, a także stosowanie minimalnej zajętości terenu z pozostawieniem występujących zadrzewień;
- 11) ochronę zasobów przyrodniczych Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym ryzyku oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 13) ochronę wód powierzchniowych płynących poprzez:
 - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych,
 - b) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także przechodzenie przez te wody,
 - c) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
 - d) uzyskiwanie zgody wodnoprawnej na wykonywane prace w obrębie cieków naturalnych.

2. Ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN26 dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW1 dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2 dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami US1-US3 dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10. Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-G, KD-L1 i KD-L2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D2, KD-D3;
 - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1 - KDW8 oraz wód powierzchniowych płynących zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 12-17;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w § 12-17.

§ 11. 1. Wskazuje się na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, tj. obiekt techniki, zabytek nieruchomy MŁYN WODNY, z mechanizmem późniejszym elektrycznym, ob. nieużytkowany, mur.-drew. z ok. 1850 r., przebudowany w latach 60-tych XX w, dla którego ustala się:

- 1) zakaz przekształceń powodujących obniżenie jego wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zmianę funkcji przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, geometrii dachu i detalu architektonicznego
- 3) rozbudowę budynku przy zachowaniu formy bryły budynku.

2. Wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne AZP 83-62/17 i AZP 83-62/18, tj. podziemne struktury archeologiczne, zabytków ruchomych oraz nawarstwień kulturowych dla których, ustala się:

- 1) zakaz przekształceń bądź użytkowania w sposób, który mógłby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej, w szczególności prac związanych z wybiórką piasku i ze zmianą ukształtowania terenu,
- 2) w obrębie obszaru strefy zlokalizowanego na gruntach rolnych dopuszczenie dalszego rolniczego użytkowania tych gruntów, podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w ich granicach prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- 3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg zapewnienia warunków do przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

3. Obejmuje się ochroną znajdujący się na obszarze objętym planem krzyże, kapliczki i figury przydrożne, dla których ustala się:

- 1) utrzymanie obiektów z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych;
- 2) zakaz przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych;
- 3) zachowanie ich ekspozycji.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-MN26** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa letniskowa,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) usługi publiczne,
 - d) wiaty;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
 - b) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 60%;
- 5) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 6) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym minimum jedno miejsce postojowe

przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,5 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz budynków letniskowych: do 8 m;

3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu do 45⁰ oraz dachy płaskie.

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi publiczne,

b) usługi,

c) garaże, budynki gospodarcze i wiaty;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,

b) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;

3) powierzchnia zabudowy: do 60%;

4) teren biologicznie czynny: min. 20%;

5) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;

6) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych: do 15 m,

2) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz wiat: do 8 m,

3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰ oraz dachy płaskie;

4) dopuszczenie dachów płaskich, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1 i MNU2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi,
 - c) usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze, garaże oraz wiaty;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
 - b) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 60%;
- 5) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 6) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych: do 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: do 8 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1-U4** – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty sportu i rekreacji,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty,
 - d) lokale mieszkalne w budynkach usługowych dla prowadzącego usługi,
- 3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojścia i dojazdy,
- b) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,
- c) mała architektura,
- d) ekrany akustyczne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 70%;
- 5) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 6) minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków usługowych: do 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: do 8 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dachy płaskie.

§ 16. 1. Da terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US1-US4** - tereny usług sportu i rekreacji, ustala się.

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) place zabaw,
 - c) domy opieki społecznej,
 - d) usługi handlu i gastronomii,
 - e) zabudowa usługowa obsługująca obiekty sportu i rekreacji ,
 - f) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - g) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) zieleń,
 - c) mała architektura.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 50%;

- 4) powierzchnia zabudowy: do 20%;
- 5) minimum 0,5 miejsca postojowego na 4 zatrudnionych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;
- 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w obrębie terenu oznaczonego symbolem US2 obowiązuje nakaz zachowania istniejących drzew.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków poza budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami: do 15 m,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: do 8 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe, wielospadowe, lub łukowe o kącie nachylenia do 40⁰, w tym dachy płaskie.

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

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P1 i P2** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
 - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - c) składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) lokale mieszkalne w budynkach usługowych dla prowadzącego działalność,
 - c) budynki socjalne i administracyjne,
 - d) budynki gospodarcze i garaże oraz wiaty.
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona o funkcjach izolacyjnych,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) mała architektura,
 - d) ekrany akustyczne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 10%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 70%;
- 5) minimum 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez tereny oznaczone symbolami MN5 i MN9.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków innych niż gospodarcze, garaże i wiaty: do 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30⁰, w tym dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i trasy rowerowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL**:

1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;

3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLz** - tereny zalesień, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Zasady zagospodarowania:

1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;

3) dopuszcza się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** – tereny zieleni łąkowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) dojścia i dojazdy.

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:

1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych;

2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących - istniejący zbiornik wodny, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące o funkcji retencyjnej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS2** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących - planowany zbiornik wodny, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące o funkcji retencyjnej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS3** – tereny wód powierzchniowych płynących, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;

2) przeznaczenie dopuszczalne: odbiorniki wód opadowych i drenażowych, kładki, przejścia.

2. Dopuszcza się przekroczenie terenów, o których mowa w ust. 1 elementami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:

1) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż przejazdy, kładki i przejścia;

2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z jego utrzymaniem oraz poprawą korzystania z wód i ochrony przeciwpowodziowej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS4** – tereny wód powierzchniowych stojących, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące o funkcji retencyjnej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** – tereny rolnicze, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa,

b) wiaty;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zadrzewienia,

b) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych;

2) zakaz odprowadzania ścieków do gleb i wód powierzchniowych za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;

3) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

5) teren biologicznie czynny: min. 70%;

6) powierzchnia zabudowy: do 30%;

7) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;

8) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych: do 12 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży, inwentarskich oraz wiat: do 8 m;

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu do 45°, w tym dachy płaskie.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R2** – tereny rolnicze, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych.

§ 27. Układ komunikacyjny stanowią:

1) publiczna droga wojewódzka klasy głównej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 17 m;

b) szerokość jezdni: min. 6 m;

c) chodniki;

d) drogę dla rowerów,

e) urządzenia obce;

- 2) publiczna droga powiatowa klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L1**, dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 35 m;
 - szerokość jezdni: min. 5,5 m;
 - chodniki;
 - drogę dla rowerów,
 - urządzenia obce;
- 3) publiczna droga powiatowa klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L2**, dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 16 m;
 - szerokość jezdni: min. 5,5 m;
 - chodniki;
 - drogę dla rowerów,
 - urządzenia obce;
- 4) publiczna droga gminna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D1**, dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 14 m,
 - szerokość jezdni: min. 5 m,
 - chodniki,
 - drogę dla rowerów,
 - urządzenia obce;
- 5) publiczna droga gminna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D2**, dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 m do 14 m,
 - szerokość jezdni: min. 5 m,
 - chodniki,
 - drogę dla rowerów,
 - urządzenia obce;
- 6) publiczna droga gminna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych położona częściowo w obszarze projektu planu, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D3**, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m;
- urządzenia obce.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;

- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 7 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW4** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 14 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW5** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW6** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW7** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW8** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **K1-K4** – tereny przepompowni ścieków, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia techniczne związane z oczyszczaniem ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona i nieurządzona oraz zadrzewienia.

2. Ustala się możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń technologicznych dla osiągnięcia efektów oczyszczania ścieków odpowiadających normom i wymaganiom ochrony środowiska.

§ 37. 1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scalen i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN26 dopuszcza się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;

- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 700 m²;
- 6) parametry dojazdów i dojazdów zgodne z § 5 ust 1.

3. Wymienione w ust. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia, dojeżdża, dojazdy i obiekty infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

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

§ 38. 1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 2) sukcesywne podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową systemu kanalizacji.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się strefę hydrogeniczną o zasięgu określonym na rysunku planu zgodnym z terenem funkcjonalnym ZN, obejmująca pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, niezbędnej dla ochrony biologicznej cieków (bioróżnorodności) oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków, obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z § 39 ust. 7 pkt 6.

§ 39. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządców sieci;
- 2) zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
- 3) budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg;
- 4) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 3) na terenach nie posiadających sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki za pośrednictwem projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków;

4) dopuszcza się budowę i użytkowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków na terenach, na których sieć kanalizacji sanitarnej nie występuje lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, przy czym w odległości jednego kilometra od zbiornika wodnego z kąpieliskami ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych, ustala się: wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych zawierające substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego (w tym dowóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków pochodzących ze zbiorników bezodpływowych) wymaga uzyskania przez inwestora stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów przemysłu i działalności gospodarczej do odbiorników po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci energetycznych;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowę nowych oraz modernizację istniejących linii napowietrznych i kablowych, które będą prowadzone przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszący 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 7) w strefie technicznej, o której mowa w pkt 6 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi.

8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów lasów dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 2) maksymalną wysokość obiektów z zakresu łączności telekomunikacyjnej: do 12,5 m.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bezemisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) gospodarkę odpadami komunalnymi na zasadach zorganizowanych i pod nadzorem Urzędu Gminy w Zagnańsku zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarkę odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 27-35.

§ 40. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN26, MW1, MNU1, MNU2, U1-U4, P1, P2 i US1-US3 ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 42. Dla obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzony uchwałą Nr 79/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 11 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2007 r., Nr 38, poz. 589) wraz ze zmianami zatwierdzonymi:

- 1) uchwałą Nr 17/V/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 79/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2007 r. Nr 38, poz. 591);
- 2) uchwałą Nr 114/2008 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26.08.2008 r. w sprawie zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 215, poz. 2887 z dnia 10.10.2008 r.);
- 3) uchwałą Nr 78/2010 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 29.04.2010 r. w sprawie zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 193, poz. 1809 z dnia 28.06.2010 r.).

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 44. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Pisiakowska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 9/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk - rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

1. Rada Gminy Zagnańsk postanawia nie uwzględnić uwagi złożonej przez osobę fizyczną w dniu 19.09.2025 r. (nr rej. 8585), w zakresie działki o numerze ewidencyjnym 63/2 i wszystkich działek w tym obrębie dotyczącej zapisu § 39 pkt 3 podpunktu 4, który wnosi o zmniejszenie wartości odległości 1 km od zbiornika wodnego do 200 m, w obrębie, którego wykluczone zostały lokalizacje przydomowych oczyszczalni ścieków.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zgodnie z art. 75 pkt 2 lit a ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych w obrębie kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpielisk i plaż publicznych nad wodami oraz w odległości mniejszej niż 1 kilometr od ich granic. Natomiast zgodnie z art. 75 pkt 3 lit. e powyższej ustawy zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpielisk oraz plaż publicznych nad wodami. W związku z tym przyjęcie uwagi stanowić będzie naruszenie ww. przepisów.

2. Rada Gminy Zagnańsk postanawia nie uwzględnić uwagi złożonej przez osobę fizyczną w dniu 11.09.2025 r. (nr rej. 8320), która wnosi o uwzględnienie w zapisach projektu planu dopuszczenia w obrębie terenów przeznaczonych do zalesienia sadów, ogrodów oraz terenów ornych wynikających z obowiązującego planu miejscowego.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk na terenach przewidzianych do zalesień dopuszcza się jedynie lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych, szlaków turystycznych, elementów małej architektury oraz znaki topograficzne. Dopuszczenie rolniczego sposobu zagospodarowania naruszać będzie ustalenia studium.

3. Rada Gminy Zagnańsk postanawia nie uwzględnić uwagi złożonej przez osobę fizyczną w dniu 11.09.2025 r. (nr rej. 8321), która wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 219/2 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż dopuszczenie na tym terenie zabudowy usługowej może stanowić uciążliwość dla otaczających domów jednorodzinnych.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ uwzględnienie na działce nr ewid. 219/2 jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowić będzie naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, w którym działka ta została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 9/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem planu, Rada Gminy Zagnańsk postanawia, co następuje:

- 1) zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z planem inwestycyjnym gminy Zagnańsk,
- 2) finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 9/IX/2026

Rady Gminy Zagnańsk

z dnia 26 lutego 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 9/IX/2026
Rady Gminy Zagnańsk
z dnia 26 lutego 2026 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer
na terenie gminy Zagnańsk.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Zagnańsk, na wniosek Wójta Gminy Zagnańsk, podjęła uchwałę Nr 116/VIII/2021 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy (w jego brzmieniu znowelizowanym z dniem 18 listopada 2015 r. przepisem art. 41 pkt 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego lub jego zmiany, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planu, wraz z uzasadnieniem”.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzonego uchwałą Nr 79/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 11 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2007 r., Nr 38, poz. 589) zmieniony:

1)uchwałą Nr 17/V/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 79/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2007 r. Nr 38, poz. 591);

2)uchwałą Nr 114/2008 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26.08.2008 r. w sprawie zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 215, poz. 2887 z dnia 10.10.2008 r.);

3)uchwałą Nr 78/2010 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 29.04.2010 r. w sprawie zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Umer (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 193, poz. 1809 z dnia 28.06.2010 r.).

Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba uaktywnienia terenów inwestycyjnych na obszarach użytkowanych rolniczo wynikającej z polityki przestrzennej gminy Zagnańsk.

Po podjęciu przez Radę Gminy Zagnańsk uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru Wójt Gminy Zagnańsk, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk uchwalonego uchwałą Nr 43/VIII/2023 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 13 kwietnia 2023 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny

teren biologicznie czynny, maksymalną wysokość budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania o zasięgu wyznaczonym przez przepisy odrębne.

Obszar objęty projektem planu znajduje się poza granicami terenów górniczych oraz poza terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych. Ponadto w obszarze objętym projektem planu występują tereny objęte formą ochrony przyrody - ustalenia planu nie kolidują z zasadami ochrony obowiązującymi na terenie formy ochrony przyrody. Realizacja projektu planu nie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Natomiast uzyskano zgodę Marszałka Województwa Świętokrzyskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzja z dnia 23.01.2026 r., znak: ROW-I.7151.1.15.2025. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalając zapisy dotyczące terenów w zasięgu zagrożeń powodziowych. Ponadto ustalono zasady dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ustalona została zasada uniwersalnego projektowania.

Ustalone w projekcie planu tereny stanowią kontynuację planistyczną obecnie obowiązującego planu, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencji własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce projektu planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zagnańsku oraz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie i został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniach do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Zagnańsk. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Wójt Gminy Zagnańsk sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Zagnańsk, poprzez poprawę między innymi warunków mieszkaniowych z uwzględnieniem celów publicznych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY.

Mając na uwadze wyniki "Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Zagnańsk" zatwierdzonej uchwałą Nr 68/VIII/2022 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 4 października 2022 r., stwierdza się, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Umer na terenie gminy Zagnańsk nie narusza jej wyników.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Wpływ ustaleń sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby tego planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

a) realizacja ustaleń planu nie wygeneruje znacznych kosztów, które obciążą budżet Gminy, gdyż z uwagi na istniejące już zainwestowanie, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną na obszarze objętym projektem planu, nakłady poniesione przez gminę mogą być ograniczone do prac o charakterze remontowo-konserwacyjnym i robót budowlanych w zakresie rozbudowy lub przebudowy istniejących sieci uzbrojenia w niezbędnym zakresie. Ponadto ewentualne koszty ich realizacji będą pojawiać się w miarę zaistniałych potrzeb i będą rozłożone w czasie;

b) realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:

- wzrostu wartości nieruchomości,
- podatku od nieruchomości (podatek od budynków i podatek od gruntu),
- opłaty planistycznej.

Reasumując, zaproponowane rozwiązania w opracowanym projekcie planu w zakresie funkcji dla obszaru o ukształtowanych tradycjach mieszkaniowych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój obrębu Umer. Korzyści z opracowania zmiany planu będą sprzyjać rozwojowi gminy Zagnańsk i regionu.

Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe.