

**UCHWAŁA NR 85/IX/2025  
RADY GMINY ZAGNAŃSK**

z dnia 25 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr 112/VIII/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaworze 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 Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaworze 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 Jaworze 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, gruntu leśnego oraz wód powierzchniowych płynących, 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 następować przed realizacją funkcji podstawowej;
- 8) **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;
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 12) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy 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 dostęp do dróg publicznych.

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 Jaworze na terenie gminy Zagnańsk jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenu położonego w granicach planu, określonego na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego,
- e) wymiarowanie;

2) oznaczeniami informacyjnymi są:

- a) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik Zagnańsk - cały obszar planu,
- b) obszar Suchedniowsko-Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - cały obszar planu.

§ 5. 1. Dopuszcza się dojścia i dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenu przeznaczonego 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 § 13, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę.

4. 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. 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 ze szczególnymi potrzebami.

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

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

2. Kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, 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 ujednoliconej kolorystki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki;
- 3) zakazuje się stosowania kolorów odblaskowych i fluorescencyjnych na wszelkich elementach elewacji budynków.

3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

§ 8. 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;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik ZAGNAŃSK poprzez docelowe 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, w tym w szczególności dotyczącymi obszarów w obrębie aglomeracji;
- 5) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów;
- 7) dostosowanie robót budowlanych oraz wycinki drzew i krzewów do okresów rozrodczych zwierząt;
- 8) zachowanie min. 40% powierzchni zadrzewień występujących na działkach przeznaczonych do zabudowy oraz wkomponowanie w nie budynków;
- 9) realizację ogrodzeń ażurowych dla zachowania migracji małych zwierząt;
- 10) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu oraz naturalnych spadków terenu w celu zachowania naturalnego spływu wód powierzchniowych;
- 11) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się:

- 1) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 10;
- 2) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w § 10.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/MN – teren zabudowy mieszkaniowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi,
- b) dojazdy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%;
- 6) teren biologicznie czynny: min. 20%,

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 15 m;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 7 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku;
- 4) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
- 5) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi;
- 7) zakaz budowy budynków z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym;
- 8) zakaz stosowania form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji;
- 9) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem MW/MN, w tym jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową;
- 10) obsługa komunikacyjna: droga położona poza granicami planu;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza granicami planu .

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

**§ 11.** Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 12. 1.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem 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 Z, 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.

**§ 13. 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) na terenach gdzie sieć kanalizacji sanitarnej nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. 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 z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

#### **5. 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.

#### **6. 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 (odległość od budynków mieszkalnych 7 m);
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. 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.

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

#### **9. 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) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **10. W zakresie komunikacji: plan nie wymaga ustaleń.**

**§ 14.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 10 pozostaje on w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem MW/MN ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

**§ 16.** Dla obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr 93/VII/2015 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26.08.2015 r. w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świąt. poz. 2895 z dnia 06.10.2015 r.).

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 18.** 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 85/IX/2025 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaworze na terenie gminy Zagnańsk - rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

**uwagi nie wpłynęły**

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 85/IX/2025 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaworze 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 Jaworze 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 85/IX/2025

Rady Gminy Zagnańsk

z dnia 25 września 2025 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

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaworze 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 2023 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 112/VIII/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaworze na terenie gminy Zagnańsk.

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Świętokrzyskiego nr SPN.III.4130.36.2025 z dnia 1 września 2025 r. stwierdzającego nieważność uchwały Nr 73/IX/2025 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaworze na terenie gminy Zagnańsk w zakresie terenu oznaczonego symbolem MW3.

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 2015r. 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 zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzonej uchwałą Nr 93/VII/2015 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26.08.2015 r. w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świąt. poz. 2895 z dnia 06.10.2015 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 i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 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 ingerencję 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 obrębu Jasiów 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 Jaworze. 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.

