



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 5 maja 2025 r.

Poz. 2140

UCHWAŁA NR XIII/80/2025 RADY MIEJSKIEJ W ZAGÓRZU

z dnia 21 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Zagórz nr LIX/466/2024 z dnia 22 marca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz, przyjętego uchwałą Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z 18 czerwca 2024 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sanoku, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wg symboli ustalonych w § 4;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznych 110 kV;

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany);
- 6) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV** – należy przez to rozumieć teren przebiegający wzdłuż osi linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania oraz ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu, ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii, w tym w szczególności obejmujące budowę, przebudowę, rozbudowę, prace eksploatacyjne i konserwatorskie, remontowe i modernizacyjne, rozbiórkę, usuwanie awarii, kontrole i przeglądy sieci i urządzeń oraz pozostałych obiektów i urządzeń, niezbędnych dla prawidłowej pracy i eksploatacji linii;
- 7) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 9) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **1MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
- 3) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) **1RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 6) **1L** – teren lasu;
- 7) **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np: 1U-P, gdzie:

- 1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w pkt 2;
- 2) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 3) nakaz zachowania i ochrony naturalnych koryt cieków wodnych;
- 4) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków wodnych i ochrony ich przed zanieczyszczeniem.

3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW-U**
 - minimalną wielkość działek – 700 m²,
 - minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
 - kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120°;
 - b) dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-P**:
 - minimalną wielkość działek – 3000 m²,
 - minimalną szerokość frontów działek – 40 m,
 - kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) **maksymalna wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy**: 6 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej oznaczonego symbolem 1KR;
- 4) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą;
- 5) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc postojowych**:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 1miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej funkcji usługowej (z wyłączeniem powierzchni magazynowej, technicznej, komunikacyjnej i pomocniczej), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe na 2 pracowników;
 - c) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych oraz 1 miejsce postojowe dla samochodów dostawczych na 1 zakład produkcyjny;
- 6) miejsca postojowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże;
- 7) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a przy realizacji miejsc postojowych powyżej 15 stanowisk należy zapewnić minimum 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów usługowych;
- 8) **w zakresie architektury**:
 - a) **geometria dachu**:
 - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

- dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; dla lukarn, wymagana jest jednolita forma na jednym budynku, szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej a łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej; dopuszcza się zadaszenie lukarn dachem płaskim,

- b) **pokrycie dachów** – dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek lub gontu, blachy płaskie, łupek. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie z innych rodzajów materiałów dostosowanych do spadku dachu oraz dachy zielone,
- a) **ściany budynków** – zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, blacha falista, blacha trapezowa; dopuszcza się kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych,
- b) **kolorystyka dachów** – kolory ciemniejsze niż ściany lub tożsame, w odcieniach brązu, czerwieni i szarości,
- c) **kolorystyka elewacji** – zakaz stosowania kolorów jaskrawych i materiałów odblaskowych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) skomunikowanie obszaru objętego planem z układem dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem poprzez:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR;
 - b) dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo – jezdne;
- 2) miejsca postojowe w wymaganej ilości, określonej w ust. 4 pkt. 5 dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) ustala się zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa linii rozgraniczających dróg, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 5) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne;
- 6) dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 7) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Zagórz z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- b) zakaz przetwarzania odpadów, a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
- c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;

10) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
 - c) ustala się budowę zbiorowej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø100 mm;
 - d) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie) z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - f) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb ochrony przeciwpożarowej;
- w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, dopuszcza się realizację zbiornika przeciwpożarowego;

11) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

- a) ustala się utrzymanie indywidualnych i zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- b) ustala się możliwość realizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- c) ustala się budowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø200 mm,
- d) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych z terenu usługowego przed wprowadzeniem do kanalizacji zbiorczej,
- e) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- f) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

12) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi**:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - system rowów otwartych wzdłuż dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø200 mm,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
- c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,

- d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),

14) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:

- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

15) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, o przekroju nie większym niż Ø400 mm, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);

16) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy, są następujące:

- 1) ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV – pas terenu o szerokości 18,0 m od osi linii po obu jej stronach;
2) ustala się w pasie wymienionym w punkcie 1 następujące ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) zakaz sadzenia drzew i krzewów dla wprowadzania pasów wolnych od drzew, gałęzi konarów i krzewów;
b) zakaz zabudowy i trwałego zagospodarowania z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, stosownie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nie jonizującym oraz wibracjami;
c) zapewnienie dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę;
3) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, oznaczonych w części graficznej planu;

4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie terenów oznaczonych w części graficznej planu jako:

- a) tereny osuwisk aktywnych okresowo,
- b) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na części graficznej planu symbolem 1MNW-U – o powierzchni 0,63 ha.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) teren usług nauki;
- 4) teren usług edukacji;
- 5) teren usług sportu i rekreacji;
- 6) teren usług kultury i rozrywki;
- 7) teren usług kultu religijnego;
- 8) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, za wyjątkiem: garaży, budynków gospodarczych, wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 18 m.

§ 7. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji, oznaczony na części graficznej symbolem 1U-P – o powierzchni 0,65 ha.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) teren usług nauki;
- 4) teren usług edukacji;
- 5) teren usług sportu i rekreacji;
- 6) teren usług kultury i rozrywki;

- 7) teren usług kultu religijnego;
- 8) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 9) teren elektrowni wiatrowej;
- 10) teren przemysłu portowego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) garaży,
 - b) wiat,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 2) w ramach zagospodarowania terenu wyklucza się możliwość realizacji:
 - a) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwie surowców wtórnych, odpadów chemicznych i poprodukcyjnych,
 - b) obiektów związanych ze złomowaniem samochodów;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, za wyjątkiem: garaży, wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 30 m.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony na części graficznej symbolem **1KR** – o powierzchni 0,13 ha.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budowli drogowych wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, a służących uzbrojeniu terenów przylegających do drogi;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na części graficznej symbolem **1RN** – o powierzchni 3,05 ha.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren zieleni naturalnej.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość realizacji niewyznaczonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1RZM** – o powierzchni 2,21 ha.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren zieleni naturalnej;
 - 2) teren zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) niewyznaczonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych na zasadach określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m za wyjątkiem: garaży, wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 18 m.

§ 11. 1. Wyznacza się **teren lasu**, oznaczony na części graficznej symbolem **1L** – o powierzchni 2,18 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1ZP** – o powierzchni 0,05 ha.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) nakaz utrzymania pasa zieleni i drzew zlokalizowanych wzdłuż terenu 1KR;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów o symbolach: **1MN-U**, **1P-U** – 30%
- 2) dla terenu o symbolu: **1RZM** – 20 %;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zagórz.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zagórz

Krzysztof Bryndza

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/80/2025 Rady
Miejskiej w Zagórz u z dnia 21.03.2025 r.

- Oznaczenia informacyjne
oraz wynikające z przepisów odrębnych:**

- linia elektroenergetyczna 110 kV
-  osuwiska aktywne okresowo
-  tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
-  obszary szczególnego zagrożenia powodzią
o prawdopodobieństwie $Q=1\%$

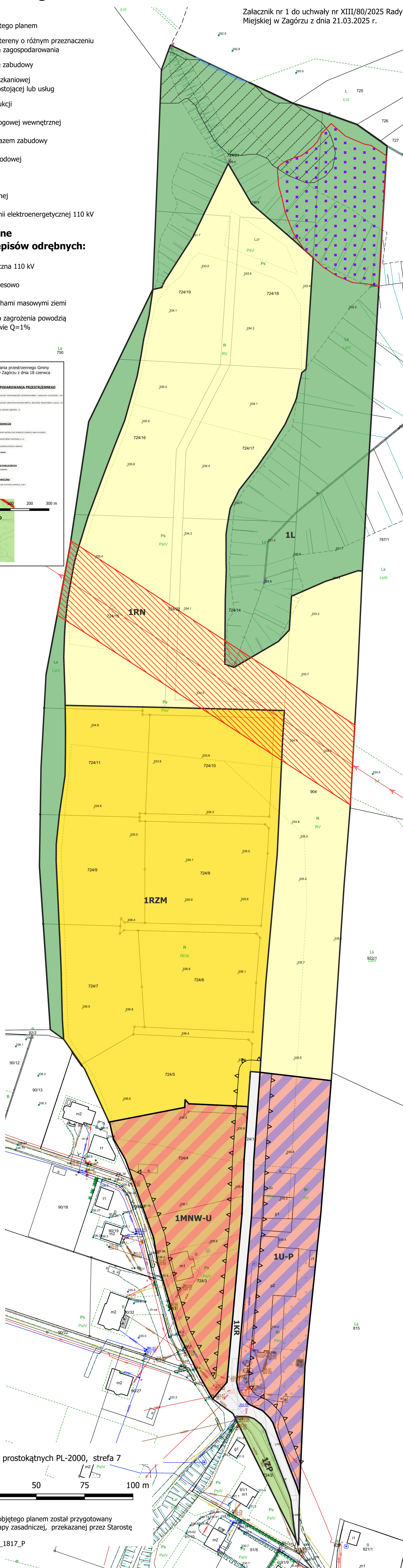


Skala 1 : 1 000
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, strefa 7
(EPSG:2178)



Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Starostę Sanockiego

Licencja nr GK-II.6620.10.3767.2024 1817 P



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/80/2025

Rady Miejskiej w Zagórz

z dnia 21 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Zagórz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zadania własne gminy z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, wynikające z ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, obejmują:

- zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, w tym ustalenie kierunków rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacji;
- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ma charakter długoterminowy

i będzie odbywała się odpowiednio do dynamiki inwestowania podstawowego oraz możliwości finansowych gminy. Prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu Gminy,
- Unii Europejskiej,
- partnerstwa prywatno – publicznego,
- Skarbu Państwa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/80/2025

Rady Miejskiej w Zagórz

z dnia 21 marca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIII/80/2025 Rady Miejskiej w Zagórzu z dnia 21 marca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Zagórz przedstawia Radzie Miejskiej w Zagórzu do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Dane ogólne

Rada Miejska w Zagórzu na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 27 kwietnia 2023 roku podjęła uchwałę nr LIX/466/2024 z dnia 22 marca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, w granicach określonych na załączniku graficznym do powyższej uchwały.

Obszar planu obejmuje fragment obrębu ewidencyjnego Dolina o pow. ok. 8,9 ha. Od północy obszar ten graniczy z terenami rolnymi oraz terenami kolejowymi, od wschodu i zachodu otoczony jest przez kompleksy leśne, a od południa sąsiaduje z terenami zabudowanymi.

Analizowany teren w przeważającej części jest obszarem niezainwestowanym. Dominują na nim grunty rolne niezabudowane, w części zadrzewione i zakrzewione. Tereny te nie są użytkowane rolniczo. W południowej części zlokalizowany jest jeden budynek mieszkalny oraz jeden obiekt produkcji przemysłowej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz, przyjętego uchwałą Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Zagórzu z 18 czerwca 2024 r. Obszary objęte miejscowym planem zlokalizowane są zgodnie z ww. studium w terenach:

1. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – **MU** – w opracowywanym planie tereny te przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
2. Tereny rozwoju zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług - **PU** - w opracowywanym planie tereny te przeznaczone pod usługi lub produkcję;
3. Tereny rolnicze oraz zieleni łąkowej – **R**, w ramach których jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono zabudowę zagrodową (do ustalenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie w jakim wynika z niewykorzystanego bilansu terenu dla tego typu zabudowy). Z opracowanej w 2021 r., na potrzeby zmiany studium gminy Zagórz, analizy potrzeb i możliwości rozwoju Miasta i gminy Zagórz wynika, że możliwe jest wyznaczenie około 26 ha pod zabudowę zagrodową, poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz poza terenami wyznaczonymi na te cele w planach miejscowych. Do dnia opracowania przedmiotowego planu, w uchwalonych od 2021 r. planach miejscowych, wyznaczono około 0,25 ha pod zabudowę zagrodową. Z powyższego wynika, że możliwe jest wyznaczenie w opracowywanym planie terenów przeznaczonych, zgodnie z dopuszczeniem studium i wnioskami mieszkańców, terenów pod zabudowę zagrodową. W opracowywanym planie wyznaczono około 2,21 ha pod zabudowę zagrodową – teren oznaczony jako 1RZM.
4. Tereny lasów – **ZL**.

Ponadto w studium, w obszarze opracowania, ujęta została droga gminna. W projekcie planu odstąpiono od uwzględnienia tej drogi, na podstawie wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających likwidację dróg wskazanych w studium lub zmianę ich kategorii. W obszarze tym, dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych opracowaniem, wyznaczono teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony jako **1KR**.

II. Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Zagórz w/w uchwały Burmistrzowi Miasta i Gminy Zagórz jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
- 5) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 6) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 7) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej UG o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- 8) przeprowadził konsultacje społeczne oraz wprowadził niezbędne zmiany do projektu planu wynikające tych konsultacji;
- 9) udostępnił na BIP projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych;
- 10) przedstawił projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną, niniejszym uzasadnieniem oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do Rady Miejskiej w Zagórz celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru osiedla Dolina

Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko. Plan w stosunku do istniejącego zainwestowania dopuszcza w niewielkim stopniu rozszerzenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Większy zakres zmian przewidywany jest w zakresie zabudowy zagrodowej. Dla części

niezabudowanego obszaru, aktualnie stanowiącego użytki rolne, plan wprowadza zabudowę zagrodową.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagórz. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone planem zasady zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zabudowy mają na celu ochronę terenów przed niekontrolowaną zabudową, niedostosowaną charakterem, funkcją i gabarytami do otoczenia i jego charakteru.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Opracowanie planu wpłynie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania. Negatywny wpływ na środowisko będą miały przede wszystkim prace budowlane związane z tworzeniem inwestycji. Planowane działania inwestycyjne wpłyną przede wszystkim na krajobraz, szatę roślinną oraz wzrost poziomu hałasu, związany z eksploatacją terenów zabudowanych oraz pracami budowlanymi.

W związku z wejściem w życie ustaleń planu na obszarze opracowania prognozuje się niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza, wzrost produkcji ścieków komunikacyjnych oraz komunalnych, wzrost poziomu hałasu, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, niewielki wzrost promieniowania elektromagnetycznego, zmiany w krajobrazie, częściową degradację fauny i flory oraz gleb.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Zakres zmian w zagospodarowaniu analizowanego terenu byłby większy w sytuacji nieuchwalenia opracowywanego planu. Wpływ na poszczególne elementy środowiska byłby zatem większy. Uchwalenie planu ma zatem na celu ochronę zasobów środowiska przyrodniczego obszaru nim objętego, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania. Plan dopuszcza rozwój zabudowy, jednocześnie chroniąc część obszaru przed zainwestowaniem.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych (prognoza

oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski oraz ograniczenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w konsultacjach społecznych, możliwość składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, projekt planu wpłynie na budżet gminy. W związku z tym, iż wprowadza on możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wywoła on obowiązek realizacji zadań w zakresie: zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, w tym ustalenie kierunków rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacji, planowania i organizacji zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe. Biorąc pod uwagę fakt, iż celem planu jest ograniczenie zabudowy analizowanego obszaru, przyjęcie ustaleń planu wpłynie na zmniejszenie obciążeń budżetu gminy. Z przeprowadzonych analiz finansowych wynika, że w sytuacji nie przyjęcia przedmiotowego planu miejscowego, koszty związane z uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną terenów nim objętych, byłyby znacznie wyższe, z uwagi na silną presję inwestycyjną w tym obszarze.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone m. in. poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –w obszarze planu brak obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – wymóg realizowany poprzez wprowadzony nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wprowadzoną zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystują istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:
 - a) maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych;

- b) wprowadzenie szerokiego wachlarza dopuszczeń w terenach, co umożliwi właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym;
 - c) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń gminy co do terenów objętych miejscowym planem;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy Zagórz, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne w niewielkim stopniu wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Plan w stosunku do stanu istniejącego przewiduje nieznaczny wzrost powierzchni terenów budowlanych. Zakres możliwych form zagospodarowania terenów objętych planem jest bardzo mało zróżnicowany pod względem sposobu oddziaływania na zachowania mieszkańców co do sposobu przemieszczania się. Tereny przeznaczone do zainwestowania zostały zlokalizowane przy istniejących drogach wewnętrznych, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, oraz w niewielkiej odległości od drogi krajowej. Będzie generowało to niewielki wzrost natężenia ruchu samochodów osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta i Gminy Zagórz zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków, wpłynęły 22 wnioski. Dotyczyły one przede wszystkim przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę zagrodową. Dwa wnioski dotyczyły zabudowy usługowej i przemysłowej. Na etapie konsultacji społecznych wpłynęło 9 uwag, dwa pisma o charakterze wyjaśniającym i wniosek o nowy termin konsultacji.

W planie nie reguluje się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (brak takich w przestrzeni w obszarze planu), a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta Uchwałą Nr LIX/467/2024 Rady Miejskiej w Zagórzu z dnia 22 marca 2024 r. Potrzeba sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu w zakresie obszaru objętym projektem. Jednakże opracowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Zagórz analiza zasadności przystąpienia do przedmiotowego planu miejscowego, wykonana przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego opracowania, wykazała, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania o nazwie „Dolina – V” jest zasadne ze względów przestrzennych i społecznych.

IV. Wnioski

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „DOLINA – V”, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.