



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 24 listopada 2025 r.

Poz. 4365

UCHWAŁA NR XVIII/109/2025 RADY MIEJSKIEJ W ZAGÓRZU

z dnia 17 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „ZABUDOWA WIELORODZINNA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VII/36/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 27 września 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „ZABUDOWA WIELORODZINNA”, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagórz, uchwalonego uchwałą Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 18 czerwca 2024 r.,

Rada Miejska w Zagórzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nazwie „ZABUDOWA WIELORODZINNA”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,4 ha, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 2,0 m;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, lub użytkowania, które zostały ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu terenu lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 65% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie które uzupełnia przeznaczenie terenu, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 35% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar wpisany do rejestru zabytków nr A-642 stanowiący stanowisko archeologiczne;
- 5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z uwzględnieniem przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej w części graficznej planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – do 20 m,
 - b) pozostałych budowli – do 7,0 m,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: brązowego, czerwonego, bordowego, grafitowego, szarego;
- 2) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne);

- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, szarego i grafitowego;
- 4) nakaz, o którym mowa pkt 3 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz zespołów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek w terenach 1MW, 2MW – 3000 m².

3. Ustala się minimalny front działki w terenach 1MW, 2MW – 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 10°.

5. Ustalenia zawarte w ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków numer A-642 stanowiący stanowisko archeologiczne – Grodzisko w Zagórzcu o numerze ew. AZP 114-79/3, znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem RN;
- 2) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków wymienionego w pkt 1 obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wskazuje się drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD, która zapewni obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;

- 2) zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym liczba miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla inwestycji,
 - dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży (nie mniej niż jedno miejsce) oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD.

3. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zasilanie w wodę wyłącznie z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego wodociągu;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wody;
- 3) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej, o średnicy nie mniejszej niż 125 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 90 mm dla przewodów tłocznych i 200 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

6. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 250 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem sieci ciepłowniczych lub ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 9.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem KDD.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MW – o powierzchni ok. 1,32 ha, 2MW – o powierzchni ok. 3,94 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług, teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 18,0 m, przy czym dla garaży 6,0 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 5,
 - c) budynki garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - d) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 25°–45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, asymetrycznych, pulpitych, uskokowych,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,2,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 3,85,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - j) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynikających z przeznaczenia uzupełniającego – 6,0 m;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów 1MW i 2MW z drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDD – o powierzchni ok. 0,61 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 24,0 m do 30,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: RN – o powierzchni ok. 1,17 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszej;
- 3) minimalna szerokość komunikacji pieszej wynikającej z przeznaczenia uzupełniającego – 3,0 m;

- 4) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem RN – z ul. Leśnej (działka ew. 790) znajdującej się poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: ZN – o powierzchni ok. 0,35 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 11. Ustalenia końcowe

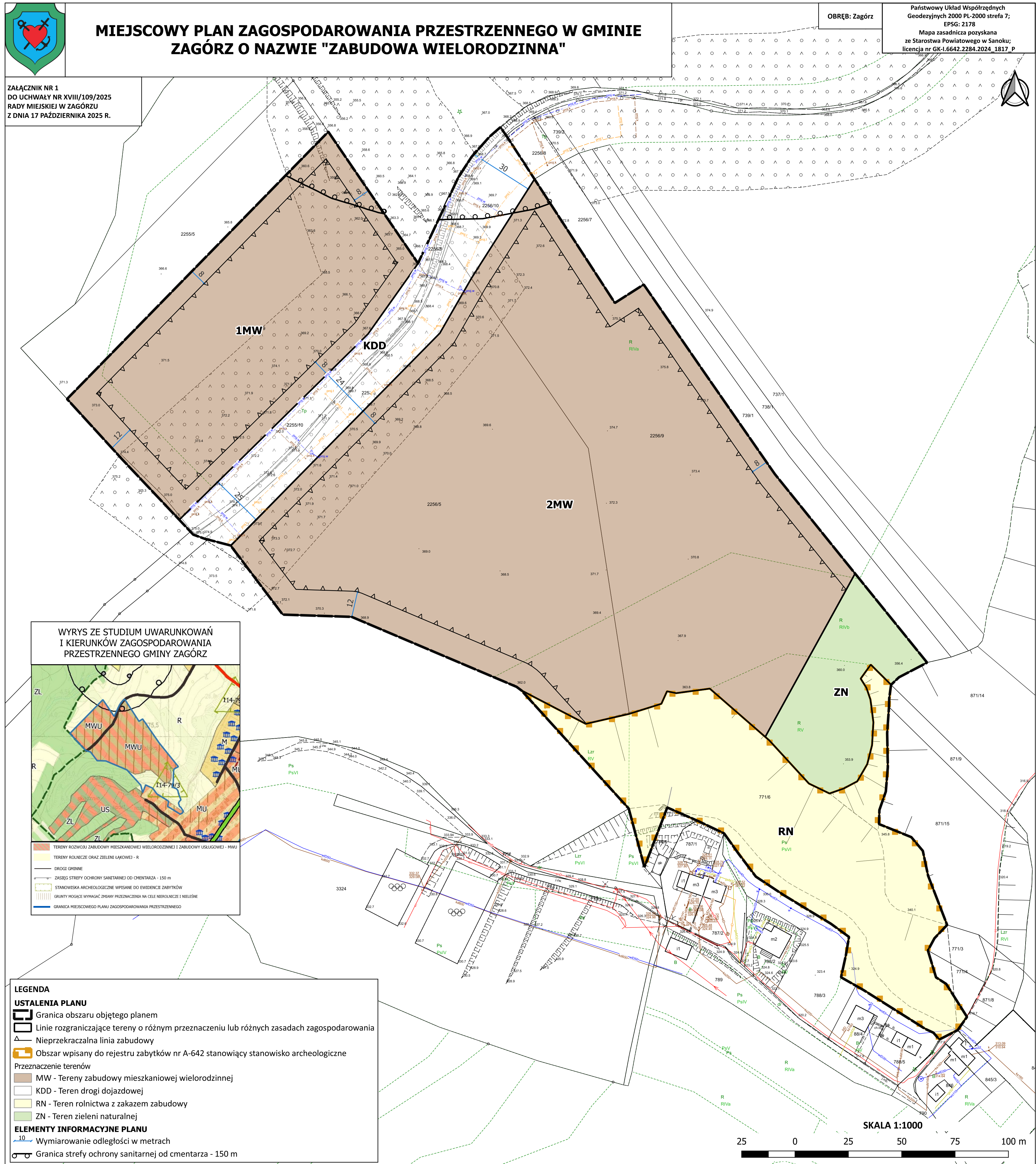
§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi dojazdowej do Ośrodka Sportu i Rekreacji „Zakucie” w ciągu ul. Piotra Curie uchwalonego uchwałą nr XVIII/53/07 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 18 października 2007 r.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zagórz

Krzysztof Bryndza



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/109/2025

Rady Miejskiej w Zagórz

z dnia 17 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie 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.) Rada Miejska w Zagórz rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności budowę lub modernizację układu drogowego, oraz budowę lub rozbudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/109/2025

Rady Miejskiej w Zagórz

z dnia 17 października 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „Zabudowa wielorodzinna” sporządzony został w następstwie Uchwały Nr VII/36/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 27 września 2024 r.

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 7,4 ha, jest niezabudowana i składają się na nią w głównej mierze grunty rolne klas IV i V. Od strony zachodniej obszar planu przylega do terenów leśnych. Przedmiotowy obszar położony jest w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miasta Zagórz, na którą oprócz osiedli mieszkalnych składa się pełna infrastruktura, zarówno techniczna jak i komunikacyjna, łącznie ze stacją PKP. W bliskiej odległości znajdują się również szkoły, ośrodek kultury czy sklepy, co dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ma duże znaczenie. Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz uchwalonym uchwałą Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 18 czerwca 2024 r. Studium umożliwia wprowadzenie nowych terenów zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców oraz Burmistrza Miasta i Gminy Zagórz i Rady Miejskiej. Obszar objęty planem zlokalizowany jest przy wytyczonej drodze publicznej, która jednocześnie zapewni obsługę komunikacyjną działek przeznaczonych pod zabudowę. Uzupełniając, tam gdzie będzie to wymagane można będzie wyznaczyć tereny komunikacji wewnętrznej. W obrębie planu znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków numer A-642 stanowiący stanowisko archeologiczne – Grodzisko w Zagórz o numerze ew. AZP 114-79/3. Położenie tego obszaru oraz wymagania złożone we wniosku Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków spowodowały ograniczenie od strony południowej zasięgu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na obszarze zabytku wyznaczono teren rolnictwa, na którym w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację terenu komunikacji pieszej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Zagórz Uchwały Nr VII/36/2024 z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „Zabudowa wielorodzinna”, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej gminy oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzgodniono i zaopiniowano projekt planu miejscowego,
- ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 29 sierpnia 2025 r., w wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga,
- przedstawiono Radzie Miejskiej w Zagórzach projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez efektywne zagospodarowanie przestrzeni, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy, poprzez ustalenie oraz zachowanie użytkowania dotychczasowego w celu ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg a także zespołów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie obszaru wpisanego do rejestru zabytków numer A-642 stanowiącego stanowisko archeologiczne – Grodzisko w Zagórzach o numerze ew. AZP 114-79/3 oraz uzgodnienie projektu mpzp z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz umożliwienie połączenia obszarów opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie działek stanowiących własność gminy na potrzeby realizacji podstawowych potrzeb samorządu;
- 7) **prawo własności** poprzez racjonalne wykorzystanie mienia gminnego z uwzględnianiem aspektów ekonomicznych i społecznych;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy, a także obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez dopuszczenie w planie miejscowym możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowych;

14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez brak terenów umożliwiających realizację zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów budowlanych w bliskości wykształconego systemu komunikacyjnego gminy, jednocześnie przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych w postaci wyznaczonych dróg gminnych w obszarze planu umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) wskazanie terenów rozwoju zabudowy w nawiązaniu do zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju i zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych. Jasne określenie zasad dotyczących przeznaczenia gruntów będzie sprzyjało planowaniu inwestycji w infrastrukturę techniczną oraz ochronie wartości dziedzictwa kulturowego.

Z uchwały nr LIX/467/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, iż należy aktualizować i zmieniać obowiązujące plany miejscowe, jeśli są ku temu uzasadnione przesłanki w tym niniejszy plan został wskazany wprost.. Zatem uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „Zabudowa wielorodzinna” jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej poprzez ukierunkowanie na przewidywany rozwój gospodarczy w terenie o dużej presji budowlanej miejscowości Zagórz.

Uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, jak również na demografię gminy Zagórz. Pomimo nakładów finansowych jakie gmina może ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, po zainwestowaniu przedmiotowych terenów budowlanych zwiększą się dochody z podatku od nieruchomości.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie uchwalenie planu zagospodarowania miejscowego w Gminie Zagórz o nazwie „Zabudowa wielorodzinna” jest w pełni zasadne.