



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 23 kwietnia 2026 r.

Poz. 1848

Podpisany przez:

Renata Iwona Piśła

Data: 23.04.2026 13:21:05



UCHWAŁA NR XXIII/142/2026 RADY MIEJSKIEJ W ZAGÓRZU

z dnia 5 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „WZGÓRZE KLASZTORNE”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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.), w związku z uchwałą Nr VIII/47/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „WZGÓRZE KLASZTORNE”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 Zagórz uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „WZGÓRZE KLASZTORNE”.

2. Na ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, składają się treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna ustaleń planu wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik Nr 3 – dane przestrzenne.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na części graficznej planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenu:
 - a) **U** – teren usług,
 - b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - e) **KOP** – teren parkingu.

2. Część graficzna zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków (A-803);
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków (A-803);
- 3) stanowisko archeologiczne – ruiny klasztoru (Zagórz 1 AZP 114-79/1);
- 4) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Dorzecze Górnego Sanu;
- 5) obszar zagrożenia powodzią:
 - a) prawdopodobieństwo powodzi wysokie (10% - raz na 10 lat) – obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) prawdopodobieństwo powodzi średnie (1% - raz na 100 lat) – obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) prawdopodobieństwo powodzi niskie (0,2% - raz na 500 lat).

3. Część graficzna zawiera oznaczenia graficzne następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dominanta kompozycji przestrzennej,
- 2) oś widokowa.

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 12°;
- 3) **frontowej części działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej położoną pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna działki, a elewacją frontową budynku;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, parkingi, garaże;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający, tj. stanowiący co najmniej 51% powierzchni, sposób zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć towarzyszący przeznaczeniu podstawowemu sposób zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, a dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy przez to rozumieć towarzyszący sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, dla której w tekście planu ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 11) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) istniejącą na dzień wejścia w życie planu,
 - b) przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych, a także dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę na dzień wejścia w życie planu;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4.1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**, a także **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej** ruin klasztoru Karmelitów Bosych obejmującą obszar wpisany do rejestru zabytków decyzją A-803 z dnia 27 listopada 1952 r., stanowisko archeologiczne Zagórz 1 AZP 114-79/1 wpisane do rejestru zabytków na podstawie decyzji C-93 z dnia 29 lutego 2024 r. oraz ich otoczenie, w tym przedpole klasztoru od strony zachodniej.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 znajdują się następujące obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków:

- a) ruiny budynku bramnego i relikty budynków przy bramie oznaczone na części graficznej numerem 1,
- b) dom gościnny (foresterium) oznaczony na części graficznej numerem 2,
- c) ruiny klasztoru OO. Karmelitów Bosych oznaczone na części graficznej numerem 3,
- d) ruiny kościoła OO. Karmelitów Bosych oznaczone na części graficznej numerem 4,
- e) ruiny murów obronnych oznaczone na części graficznej numerem 5,
- f) postument pod figurę oznaczony na części graficznej numerem 6,
- g) ruiny stajni oznaczone na części graficznej numerem 7,
- h) studnia oznaczona na części graficznej numerem 8,
- i) ruiny szpitala oznaczone na części graficznej numerem 9,
- j) ruiny wozowni oznaczone na części graficznej numerem 10,
- k) ruiny budynku z basztą oznaczone na części graficznej numerem 11.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) nakaz ochrony osi widokowej wskazanej na części graficznej planu w celu utrzymania ekspozycji kompleksu ruin klasztoru,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **1KDD, 1RN, 2RN, 3RN i 3MN**:

- zakaz wprowadzania wyrazistych form zieleni urządzonej, w tym szpalerów i grup drzew wysokich, nierodzimych, niedostosowanych do siedliska (np. alei topolowych, szpalerów żywotnikowych, szpalerów z odmian pstrych, kolorowych),
- zakaz zalesiania.

3. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjnych, a także obiektów małej architektury oraz pomników z zastrzeżeniem ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót,
 - b) pawilonów sprzedażowych i wystawowych oraz przekryć namiotowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi, sportowymi i rekreacyjnymi na terenie oznaczonym symbolem **1U**;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zakaz lokalizacji na dachach urządzeń łączności publicznej przekraczających wysokość stanowiącą 1/3 wysokości budynku, na którym mają być zrealizowane;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana.

3. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się występowanie w granicach planu fragmentu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Dorzecze Górnego Sanu.

4. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Ustala się obszar przestrzeni publicznej składający się z terenu drogi dojazdowej **1KDD.**

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się nakazy:

- 1) wyposażenia w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami, w szczególności: pochylnie, nawierzchnie fakturowe;
- 2) przesłonięcia pergolami w przypadku konieczności lokalizacji kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związane z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

2. W obszarze objętym planem występują **ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z zagrożeniem powodzią**, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu Prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziałów nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°÷110°.

§ 9. 1. W zakresie **ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru i powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę dojazdową oznaczoną symbolem **1KDD**;
- 2) dopuszczenie rozbudowy układu ustalonego w planie o dojścia i dojazdy.
 2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów z zachowaniem następujących zasad:
 - a) zapewnienie wskaźników:
 - minimum 1 miejsce na 1 lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż jedno, dla usług,
 - b) w przypadku wyznaczenia miejsc, o których mowa w lit. a w liczbie większej niż 10, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) z uwagi na potrzeby ochrony krajobrazu kulturowego wskaźniki wymienione w lit. a nie obowiązują dla inwestycji realizowanych w granicach terenu **1U**.

§ 10. 1. W zakresie **ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce 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) zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa linii rozgraniczającej drogę, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie na inne cele, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 5) wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne;
- 6) możliwość skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 7) konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz lokalizacji niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, usług oraz celów gaśniczych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu;
- 3) budowę zbiorowej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø100 mm;
- 4) lokalizowanie urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 5) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie) z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz uwzględnienia potrzeb ochrony przeciwpożarowej;

- 7) nakaz wykonania sieci hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, dopuszcza się realizację zbiornika przeciwpożarowego.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia;
- 2) 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.

4. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- 1) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) 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.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

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

6. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) utrzymanie indywidualnych i zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 2) budowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø200 mm;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych z terenu usługowego przed wprowadzeniem do kanalizacji zbiorczej;
- 4) 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;
- 5) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

7. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) budowę kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø200 mm;
- 2) stosowanie elementów błękitno-zielonej infrastruktury i odprowadzanie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) możliwość odprowadzania nadmiaru wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb.

8. W zakresie **telekomunikacji i teletechniki** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej;
- 2) możliwość 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;
- 3) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się:

- 1) 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;
- 2) 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),
- 3) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu.

§ 11. Ustala się **stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U, MN**;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RN, KDD, KOP**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. 1. Dla terenu usług oznaczonego na części graficznej symbolem **1U** ustala się:

1) w zakresie **przeznaczenia terenu**:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren usług z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - teren obsługi komunikacji z wykluczeniem terenu obsługi podróży,
 - teren zieleni naturalnej,
 - teren zieleni urządzonej;

2) w zakresie **zasad kształtowania krajobrazu, ład u przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
- e) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 7 m,
- f) maksymalną wysokość budowli: 6 m,
- g) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków zabytkowych, o których mowa w §4 ust. 2,
- h) geometrię dachów budynków: nachylenie głównych połaci wynoszące nie mniej niż 25° lub dachy płaskie.

2. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia §4.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na części graficznej symbolami **1MN, 2MN i 3MN** ustala się:

1) w zakresie **przeznaczenia terenu**:

a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren zieleni urządzonej;

2) w zakresie **zasad kształtowania krajobrazu, ładu przestrzennego i zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu**:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- e) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m,
- f) maksymalną wysokość budowli: 6 m,
- g) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- h) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania we frontowej części działki.

2. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** dla terenu **3MN** obowiązują ustalenia §4 i ustala się zakaz:

- a) rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej,
- b) lokalizacji nowej zabudowy.

§ 14. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN** i **3RN** ustala się:

1) w zakresie **przeznaczenia terenu**:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej.

2) w zakresie **zasad kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego** ustala się:

- a) dla terenów **1RN** i **2RN** maksymalną wysokość budowli: 3 m,
- b) dla terenu **3RN** zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

2. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia §4.

§ 15. 1. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się w zakresie **przeznaczenia terenu**:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren zieleni urządzonej niskiej,
 - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Ustala się szerokość terenu drogi dojazdowej, o której mowa w ust. 1: 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zjazdów zgodnie z częścią graficzną planu.

3. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego** ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, maksymalną wysokość budowli: 6 m.

4. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia §4.

§ 16. 1. Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

1) w zakresie **przeznaczenia terenu**:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- b) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej niskiej.

2) w zakresie **zasad kształtowania krajobrazu, ład u przestrzennego i zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

2. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia §4.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta i Gminy Zagórz.

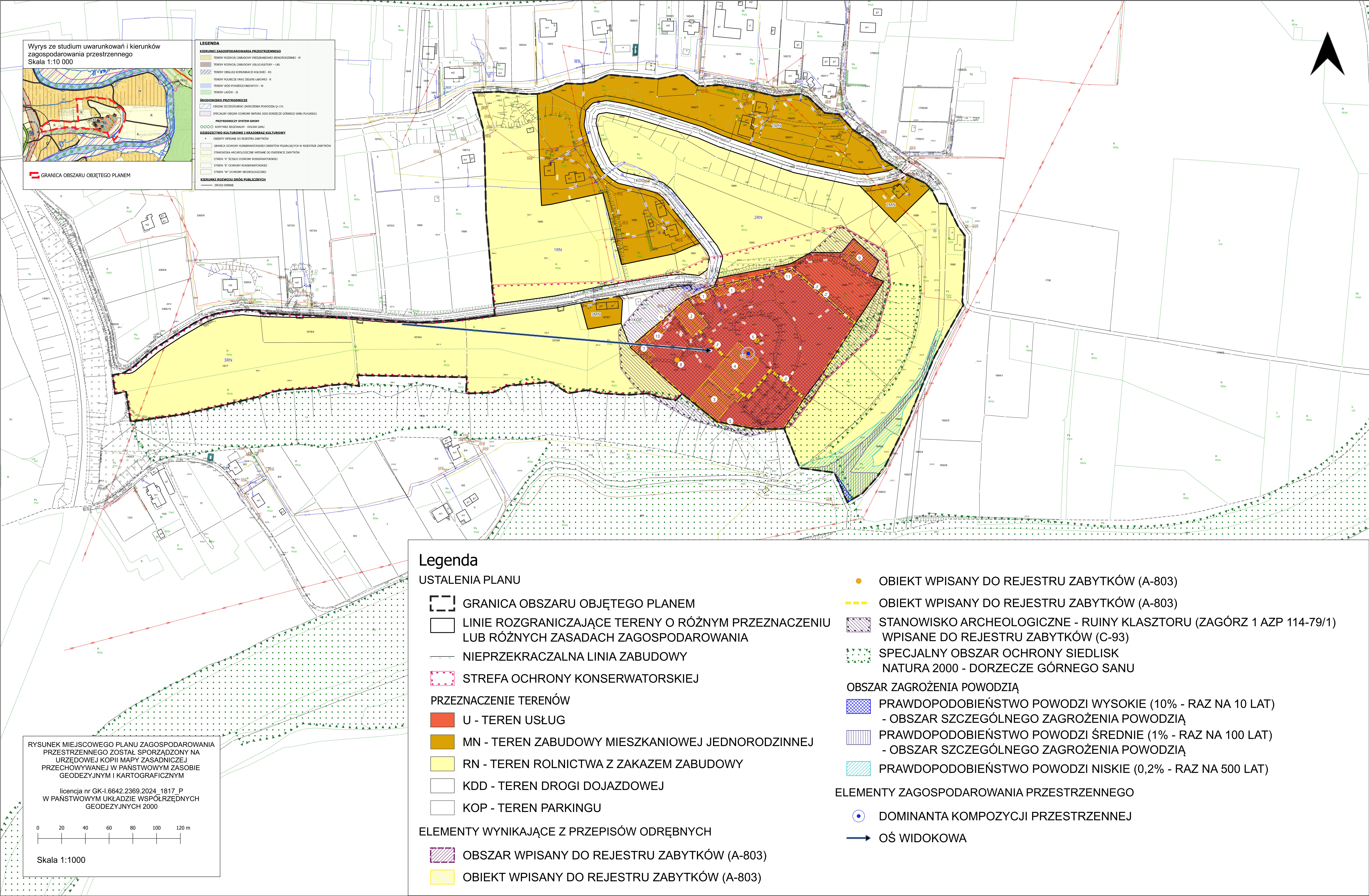
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zagórz u

Krzysztof Bryndza

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE ZAGÓRZ O NAZWIE "WZGÓRZE KLASZTORNE"

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/142/2026 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 5 marca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/142/2026

Rady Miejskiej w Zagórze

z dnia 5 marca 2026 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

Rada Miejska w Zagórze, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustala, co następuje:

1. W planie wskazano inwestycję należącą do zadań własnych gminy – rozbudowę i przebudowę ul. Klasztornej (**1KDD**), wymagającą wykupu gruntów przyległych celem dostosowania jej do wymogów funkcjonalnych i zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.
2. Inwestycja będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/142/2026

Rady Miejskiej w Zagórz

z dnia 5 marca 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zagórz o nazwie „WZGÓRZE KLASZTORNE” sporządzony został w związku z uchwałą Nr VIII/47/2024 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia. Podjęcie uchwały intencyjnej podyktowane było zamiarem utrzymania terenów chronionych zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celem jest ochrona niezabudowanych terenów o walorach historycznych, estetycznych, funkcjonalnych i krajobrazowych przed naporem inwestycyjnym.

W obszarze objętym niniejszą uchwałą obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wzgórze Klasztorne wraz z otoczeniem stanowi cenny zabytek o niepowtarzalnych walorach krajobrazowych wymagających ochrony planistycznej.

W projekcie uchwały wprowadzono zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.). W granicach planu nie wystąpiły przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych wynikających z audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Projekt planu miejscowego sporządzony został w celu ochrony ekspozycji ruin klasztoru Karmelitów Bosych z uwagi na postępujące zmiany w krajobrazie wzgórza polegające na budowie nowych budynków mieszkalnych w otoczeniu zabytku, w szczególności na charakterystycznej osi widokowej klasztoru od strony zachodniej. W projekcie uwzględniono Studium ochrony wartości kulturowych gminy Zagórz (Narodowy Instytut Dziedzictwa, 2022) poprzez wskazanie elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i wprowadzenie zalecanych rozwiązań planistycznych.

Dla części obszaru objętego planem położonej na północ od klasztoru przewidziano przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz. W celu wkomponowania zagospodarowania w zastany i wymagający ochrony krajobraz ustalono możliwość realizacji zabudowy wyłącznie jako wolnostojącej, z dwuspadowymi dachami nawiązującymi do wyrazu architektonicznego istniejących siedlisk.

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie występują także złoża kopalin.

Wprowadzono zapisy zgodne z uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu skutecznej realizacji polityki przestrzennej gminy. Ustalono zasady zaopatrzenia

w wodę i nadrzędną rolę elementów błękitno-zielonej infrastruktury w zakresie zagospodarowania wód opadowych.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dorzecze Górnego Sanu”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. W jego sąsiedztwie w dolinie Osławy zgodne z Informatycznym Systemem Osłony Kraju uwidoczniło granice obszarów zagrożenia powodzią, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo jej wystąpienia jest średnie lub wysokie (tzw. powódź stu- i dziesięcioletnia). Zarówno obszar Natura 2000 jak i obszary zagrożenia powodzią znajdują się na terenie pozbawionym presji inwestycyjnej. Adekwatnie do przywołanego Studium gminy ustalono dla nich przeznaczenie na cele rolnictwa z zakazem zabudowy.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zabytki występujące w granicach planu objęte są wpisem do rejestru zabytków województwa podkarpackiego, w związku z tym prowadzenie prac przy nich regulowane jest przepisami odrębnymi. W zakresie lokalnego prawa miejscowego wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej, której głównym celem jest ochrona osi widokowej od strony zachodniej ruin klasztoru. Zastosowanie tej formy ochrony wiąże się z ograniczeniem możliwości zagospodarowania terenów, co wynika ze Studium gminy i stanowisk służby ochrony zabytków.

Ze względu na ważne potrzeby ochrony kompleksu ruin klasztoru odstąpiono od ustalania minimalnej liczby miejsc postojowych w odniesieniu do powierzchni usług. Rozwiązanie to ma na celu zachowanie unikatowego charakteru założenia o autentycznym wyrazie, z zachowanymi murami obronnymi. Miejsca do parkowania pojazdów będą mogły być realizowane w zależności od stwierdzonych potrzeb wraz z postępem dalszych prac konserwatorskich i remontowych w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

W rejonie klasztoru udokumentowano także stanowisko archeologiczne uwidocznione na rysunku planu. Nie występują dobra kultury współczesnej.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

W projekcie planu miejscowego uwzględniono potrzebę poszerzenia pasa drogowego ul. Klasztornej. Jest to niezbędne dla zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia, mając na uwadze możliwości nowej zabudowy, a także prowadzenie prac nad rekonstrukcją obiektów klasztoru w celu przystosowania ich do pełnienia funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych.

Ustalono minimalne odległości nowej zabudowy od poszerzonej ulicy oraz normy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej chronionej przed hałasem.

Potrzeby osób z niepełnosprawnościami związane z przemieszczaniem się zostały zabezpieczone poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ich potrzeb, w tym wyposażenie w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się, w szczególności pochylnie i nawierzchnie fakturowe. Wraz z wymogami wprowadzonymi ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ustalenia planu zapewnią realizację zagospodarowania zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego. Ustalono także wskaźniki dla miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu realizuje cel ustalony w uchwale intencyjnej i reguluje możliwości zabudowy w sąsiedztwie zabytku, kontynuując w ten sposób politykę przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz. Nadrzędne wartości w tej części gminy stanowią walory kulturowe wzgórza klasztornego.

Pod względem ekonomicznym grunty położone w granicach planu mają ograniczoną atrakcyjność ze względu na nagromadzenie uwarunkowań związanych z ochroną zabytków, przyrody i krajobrazu, a także konieczność poniesienia istotnych wydatków na urządzenie drogi dojazdowej odpowiadającej na potrzeby użytkowników.

6) uwzględnienie prawa własności:

Zgodnie art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W projekcie planu ograniczono do minimum ingerencję w tereny niebędące we władaniu gminy, jednak ze względu na istotny interes publiczny konieczne było:

- a) poszerzenie istniejącej drogi – ul. Klasztornej do szerokości pozwalającej na urządzenie w pełni funkcjonalnego układu komunikacyjnego dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia;
- b) wprowadzenie szczególnych zasad zagospodarowania, w tym zakazu zabudowy dla gruntów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej.

Ujęcie powyższych rozwiązań w planie było niezbędne dla osiągnięcia postawionego mu celu.

Po uchwaleniu planu zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób (...) stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może (...) żądać od gminy (...) odszkodowania (...) albo wykupienia nieruchomości lub jej części.*

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obszarze objętym planem występuje lokalna infrastruktura techniczna i układ komunikacyjny wyłącznie o charakterze dojazdowym. Zapewniono możliwość realizacji sieci i urządzeń, a także ciągłość połączenia drogowego. Nie stwierdzono potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

8) potrzeby interesu publicznego:

Rozpoznane potrzeby interesu publicznego w obszarze objętym planem stanowią: ochrona wartości elementów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu, zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrona środowiska i przyrody. Sposób ich uwzględnienia omówiono w poprzednich częściach uzasadnienia.

Do projektu planu wpłynęły wnioski władających nieruchomościami w granicach planu wyrażające wolę budowy nowych domów jednorodzinnych. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzający plan waży interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków. Zrealizowano postulaty władających w możliwym zakresie, mając na uwadze cel planu i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Projekt planu zapewnia możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją sytuowania ich w zasięgu publicznych ciągów komunikacyjnych oraz realizacji jako systemów podziemnych.

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony poprzez: ogłoszenie w dniu 7 marca 2025 r. w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, z informacją o możliwości składania wniosków do 31 marca 2025 r.,

Punkt będzie podlegał aktualizacji w ramach dalszej procedury planistycznej.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Punkt będzie podlegał aktualizacji w ramach dalszej procedury planistycznej.

12) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji tej sieci.

- art. 1 ust. 3: ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych:

Do projektu planu wpłynęły wnioski władających nieruchomościami w granicach planu wyrażające wolę budowy nowych domów jednorodzinnych. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzający plan waży interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków. Zrealizowano postulaty władających w możliwym zakresie, mając na uwadze cel planu i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórz.

Należy jednak zauważyć, że celem planu jest realizacja istotnego interesu publicznego tj. ochrona krajobrazu kulturowego, co wymagało wprowadzenia ograniczeń dla terenów sąsiadujących z ruinami klasztoru.

- art. 1 ust. 4: uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy:

Projekt planu miejscowego dopuszcza realizację nowej zabudowy wyłącznie jako uzupełnienie i rozwój istniejących siedlisk przy ul. Klasztornej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną adekwatną dla zapotrzebowania.

Zgodność uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Uniwersalne projektowanie zgodnie z Konwencją o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzoną w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217) oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

W ustaleniach planu wskazano na konieczność wyposażenia ulic w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami, w szczególności takie jak pochylnie i nawierzchnie fakturowe.

Ustalenia projektu odpowiadają wymogom uniwersalnego projektowania. Ze względu na szczegółowość planu oraz jego przedmiot przeważająca część tych zagadnień podlegać będzie jednak działaniom na późniejszych etapach inwestowania, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami, o których mowa jest w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 poz. 1411).

Wpływ planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powodują określone skutki finansowe związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości gminnych oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Jednocześnie plany wiążą się z poniesieniem wydatków z tytułu wykupu gruntów i realizacji połączeń drogowych, a także z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem możliwości wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy.

W przypadku przedmiotowego planu potencjalne koszty mogą objąć wypłatę odszkodowań w przypadku obniżenia wartości nieruchomości. Ewentualne roszczenia należy jednak rozpatrywać indywidualnie, tj. w formie pisemnej opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Mając na względzie ochronny charakter planu nie przewiduje się wystąpienia dochodów z tytułu renty planistycznej czy sprzedaży nieruchomości gminnych.

W zakresie wydatków przewiduje się przebudowę ul. Klasztornej (1KDD), wymagającą wykupu gruntów przyległych celem dostosowania jej do wymogów funkcjonalnych i zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.