



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 1 września 2026 r.

Poz. 2834

Podpisany przez:

Edyta Barbara Bucka

Data: 01.09.2026 14:02:41



UCHWAŁA NR 70/IX/2026 RADY GMINY ZAGNAŃSK

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 7/VIII/2021 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk uchwalonego uchwałą Nr 43/VIII/2023 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 13 kwietnia 2023 r., uchwała:

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1.1, 1.2, 1.3 i 1.4, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
- 4) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4.

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

- 1) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk;
- 2) rysunku planu – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej numerycznej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, wód powierzchniowych płynących i stojących oraz terenu oznaczonego symbolem UK położonego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz na terenach związanych z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami produkcyjnymi dóbr materialnych;
- 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność z zakresu użyteczności publicznej, o której mowa w art. 6 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) modernizacji – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 11) przepisach odrębnych – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 12) strefie technicznej – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż tych linii związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 14) obiektach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym.

2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

§ 4. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
 - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
 - f) granica stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza,
 - g) wymiarowania;
- 2) oznaczeniami informacyjnymi są:

- a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik Zagnańsk - cały obszar planu,
- b) Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar planu,
- c) granica obszaru o promieniu 700 m od wiatraków położonych poza obszarem planu,
- d) wody powierzchniowe płynące,
- e) stacje transformatorowe,
- f) granica odległości jednego kilometra od zbiornika wodnego z kąpieliskami położonego poza granicami planu.

§ 5. 1. Dopuszcza się dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych, zakończonych placem do zawracania.

2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w § 18, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.

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

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

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

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

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) drogi pożarowe;
- 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

- 1) MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU1-MNU3 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług;
- 4) U1-U3 - tereny zabudowy usługowej;
- 5) P2 - teren zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i magazynów.

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

2. Kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

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

3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

§ 9. 1. Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik ZAGNAŃSK poprzez docelowe odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi obszarów w obrębie aglomeracji;
- 5) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów;
- 7) wkomponowanie planowanej zabudowy w występujące na działkach budowlanych zadrzewienia;
- 8) dostosowanie robót budowlanych do okresów rozrodczych występujących zwierząt;
- 9) stosowanie ogrodzeń ażurowych w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt;
- 10) stosowanie wolnej przestrzeni pomiędzy podmurówką ogrodzenia a dolną częścią panela ogrodzeniowego w celu zachowania możliwości migracji zwierząt;
- 11) zachowanie min. 40% powierzchni istniejących zadrzewień śródpolnych na działkach przeznaczonych pod zabudowę;
- 12) utrzymanie naturalnego spadku terenu;
- 13) ochronę zasobów przyrodniczych Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w odległości do 1 km od istniejącego zbiornika wodnego z kąpieliskami "Umer" w miejscowości Umer położonego poza granicami planu;
- 15) zakaz lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem ryzykiem poważnych awarii;
- 16) ograniczanie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny
- 17) zasady zagospodarowania w granicach stref ochronny sanitarnej od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zachowanie ciągłości i drożności cieków wodnych poprzez:
 - a) zastosowanie przepustów pod drogami o przekrojach wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) zakaz ich zasypywania;
- 18) dla terenu oznaczonego symbolem MN1 dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

19) dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3 i MWU dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach stref ochrony sanitarnej o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Wskazuje się na rysunku strefę 500 m od cmentarzy, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa letniskowa,
- b) zabudowa usługowa,
- c) usługi publiczne,
- d) zieleni urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
- e) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

3) teren biologicznie czynny: min. 40%;

4) powierzchnia zabudowy: do 50%;

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

6) minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny i dom letniskowy oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;

7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 10 m od pasa drogowego drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu,
- b) 6 m od pasa drogowego drogi gminnej położonej poza granicami planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi,
- c) usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
- b) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

3) teren biologicznie czynny: min. 30%;

4) powierzchnia zabudowy: do 60%;

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

6) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) 8 m od pasa drogowego drogi powiatowej położonej poza granicami planu,
- b) 6 m od pasa drogowego drogi gminnej położonej poza granicami planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych: do 15 m;

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;

3) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych nie będących budynkami z dachem płaskim;

4) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie;

5) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

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

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU3 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi,
- c) usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garaże,

b) dojścia i dojazdu.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 60%;
- 5) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 6) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8 m od pasa drogowego drogi powiatowej położonej poza granicami planu,
 - b) 15 m od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem UK położonego poza granicami planu zgodnie z rysunkiem planu
- 9) w części terenu położonego w 50 m strefie ochrony sanitarnej od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) zakładów przechowywujących artykuły żywności,
 - e) studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych: do 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych nie będących budynkami z dachem płaskim;
- 4) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi,
 - c) usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) garaże i budynki gospodarcze,
- b) parkingi,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) mała architektura.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%;
- 4) teren biologicznie czynny: min. 20%;
- 5) minimum 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;
- 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od pasa drogowego drogi gminnej położonej poza granicami planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych: do 15 m;
- 2) wysokość garaży i budynków gospodarczych: do 8 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) dopuszczenie dachów płaskich, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami U1-U3 – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
- b) lokale mieszkalne w budynkach usługowych dla prowadzącego usługi,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) mała architektura,
- e) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 15%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 70%;

- 5) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 6) minimum jedno miejsce postojowe na pięciu zatrudnionych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od pasa drogowego drogi gminnej położonej poza granicami planu,
 - b) 8 m od pasa drogowego drogi powiatowej położonej poza granicami planu,
 - c) 5 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków usługowych: do 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P2 – tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
 - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - c) składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) budynki socjalne i administracyjne,
 - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) parkingi,
 - f) place manewrowe,
 - g) budynki gospodarcze i garaże
 - h) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla prowadzącego działalność z zakresu przeznaczenia podstawowego i usług.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 10%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 70%;
- 5) minimum 0,5 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego oraz minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od pasa drogowego drogi gminnej położonej poza granicami planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków: do 15 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30°, w tym dachy płaskie.

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

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN1 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie może być mniejsza niż 700 m²;
- 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego zgodnie z § 18 ust. 6 pkt 7.

§ 18. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządców sieci;
- 2) zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
- 3) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji wiatraków.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) projektowaną sieć wodociagową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażać w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;

- 3) do czasu budowy sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych oraz § 9 ust. 2 i 3.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki za pośrednictwem projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi obszarów w obrębie aglomeracji, przy uwzględnieniu zapisów § 9 ust. 1 pkt 14.

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

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

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

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

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

1) na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów lasów dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

2) maksymalną wysokość obiektów z zakresu łączności telekomunikacyjnej do 12,5 m.

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

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

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

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

11. W zakresie komunikacji: nie wymaga ustaleń

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MNU1, MNU2, MNU3, U1, U2, U3, P2 ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 21. 1. W §12 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr 31/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Święt. z dnia 7 maja 2026 r. poz. 1612) dodaje się:

- 1) lit. b w brzmieniu: "zabudowa usługowa";
- 2) lit. c w brzmieniu: "usługi publiczne".

2. W §12 ust. 2 pkt 6 uchwały Nr 31/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Święt. z dnia 7 maja 2026 r. poz. 1612) otrzymuje brzmienie: "minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny i dom letniskowy oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1.

§ 22. Dla obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzony uchwałą Nr 50/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17.05.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2006 r. Nr 233, poz. 2655 z dnia 06.09.2006 r. wraz ze zm.).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Pisiakowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

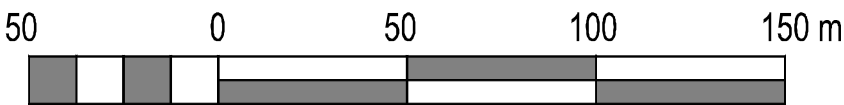
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU

TUMLIN

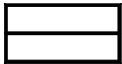
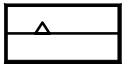
NA TERENIE GMINY ZAGNAŃSK

ZAŁĄCZNIK NR 1.1 DO UCHWAŁY NR 70/IX/2026
RADY GMINY ZAGNAŃSK Z DNIA 25 SIERPNIA 2026 R.

SKALA 1 : 2 000



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

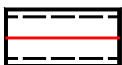
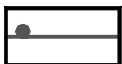
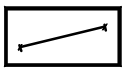
-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  NIEPRZEKRACZALE LINIE ZABUDOWY
- MN1

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU1-MNU3

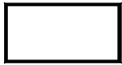
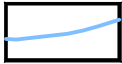
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MWU

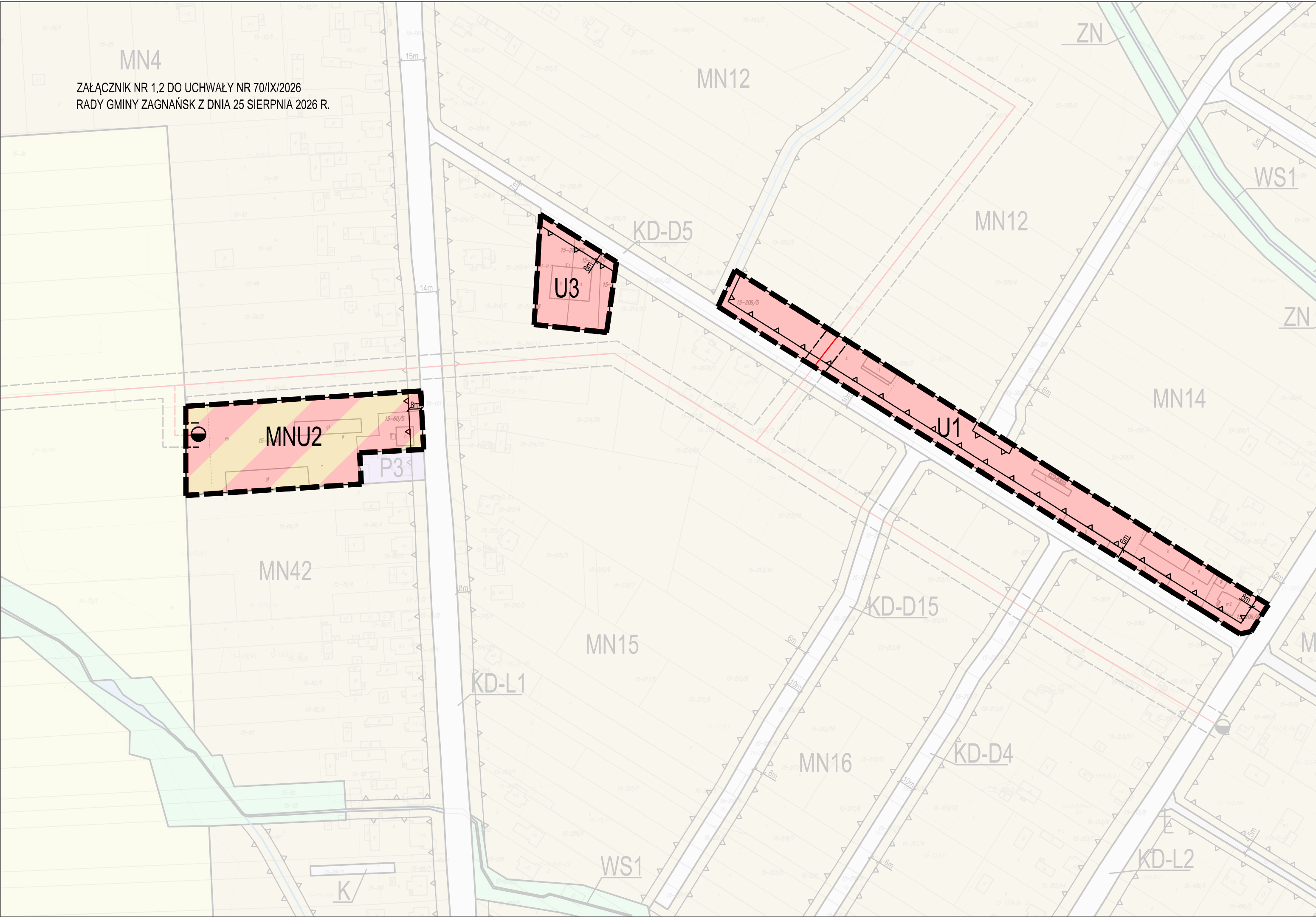
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
I/LUB USŁUG
- U1-U3

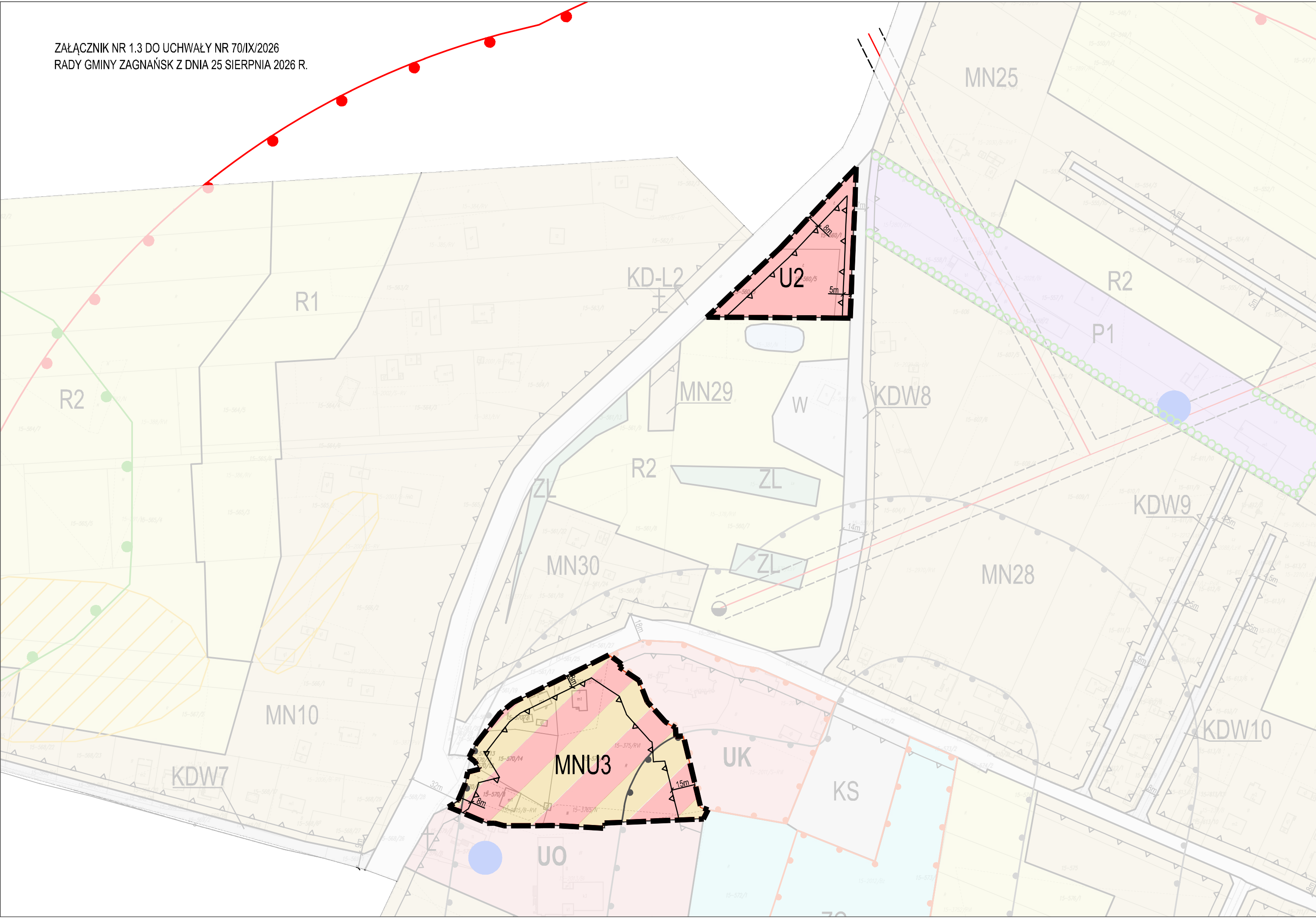
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P2

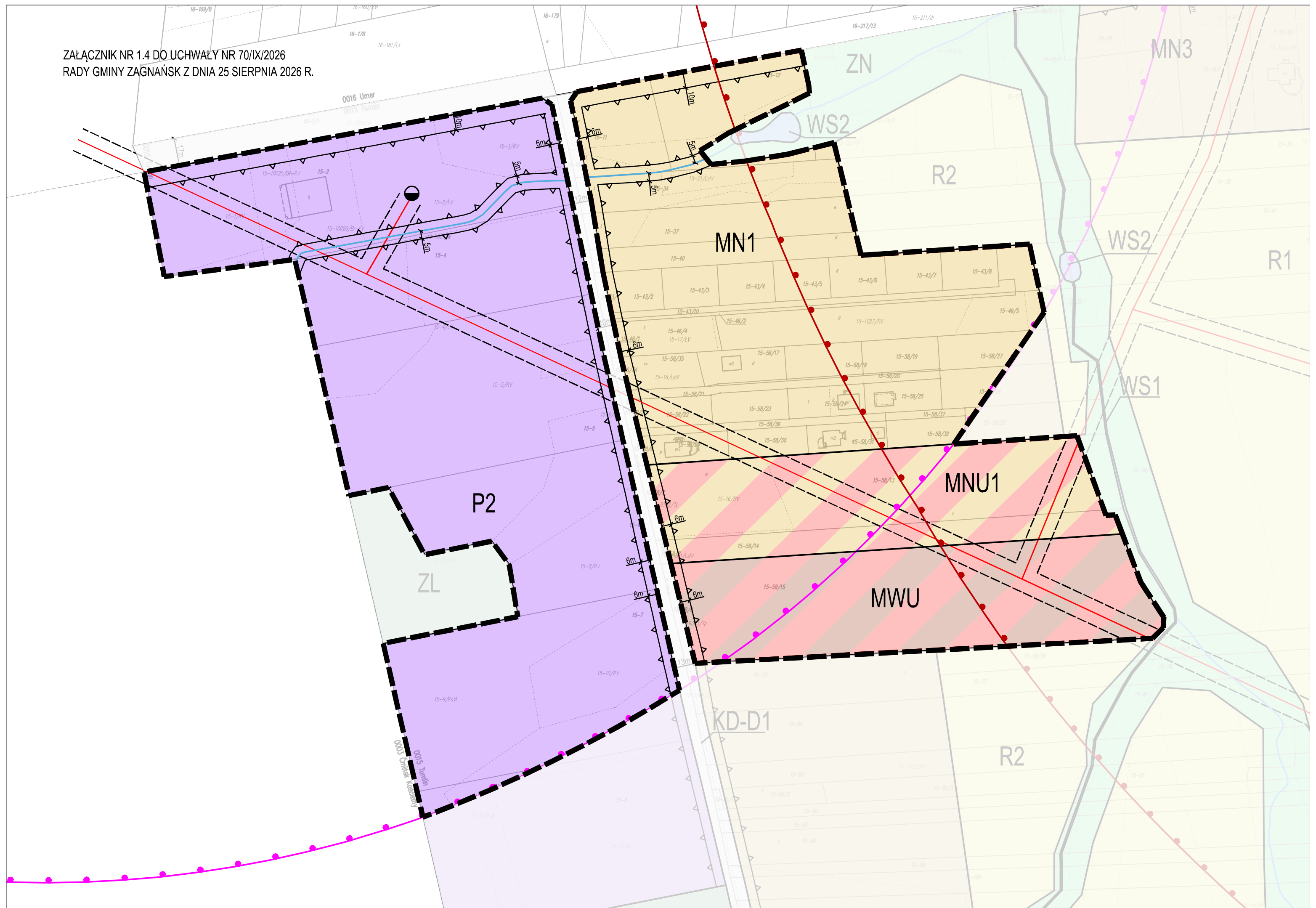
TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, PRZEMYSŁOWEJ,
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFAMI
TECHNICZNYMI
-  GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ 50m i 150m OD CMENTARZA
-  WYMIAROWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 414 ZBIORNIK ZAGNAŃSK - CAŁY OBSZAR PLANU
-  SUCHEDNIEWSKO-OBŁĘGORSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - CAŁY OBSZAR PLANU
-  GRANICA OBSZARU O PROMIENIU 700m OD WIATRAKÓW POŁOŻONYCH POZA OBSZAREM PLANU
-  WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE
-  STACJE TRANSFORMATOROWE
-  GRANICA ODLEGŁOŚCI JEDNEGO KILOMETRA OD ZBIORNIKA
WODNEGO Z KĄPIELISKAMI POŁOŻONEGO POZA GRANICAMI PLANU







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 70/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk - rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 70/IX/2026 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Tumlin na terenie gminy Zagnańsk.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem planu, Rada Gminy Zagnańsk postanawia, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 70/IX/2026

Rady Gminy Zagnańsk

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę