UCHWAŁA NR IX/111/2019
RADY GMINY MASŁÓW

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/291/2017 Rady Gminy Masłów z dnia 26 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Masłów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r., Rada Gminy Masłów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, zwany dalej „planem", o powierzchni ok. 648,7859 ha.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały,
2) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 2000, będący integralną częścią planu.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2,
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłów 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.

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

1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów;
2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000;
3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granice 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie do 1,5 m;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;

9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć w szczególności obiekty i urządzenia przeznaczone do prowadzenia sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m^2, gastronomii, usług turystyki, zdrowia i odnowy biologicznej, działalności biurowej, kultury i rozrywki, rzemiosłai razch jakch zowyolarskich, itp;i razch jakch zowyolarskich, itp;;

11) **budynkach związanych z działalnością agroturystyczną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości;

12) **zieleni łęgowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska będące gruntami rolnymi;

13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;

14) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii,

15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10^0;

16) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego.

2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach planu.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,

e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze pasami technologicznymi,

a) stacje transformatorowe,

f) strefy 50 m i 150 m od cmentarza położonego poza granicami planu.

2) oznaczeniami informacyjnymi są:

b) granica gminy Masłów,

c) granica sołectwa Brzezinki,

d) granica i obszar strefy krajobrazowej "A" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

e) granica i obszar strefy krajobrazowej "B" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

f) granica i obszar strefy krajobrazowej "C" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

g) granica Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

h) granica obszaru Natura 2000 Ostoja Barcza PLH260025,

i) granica obszaru Natura 2000 Przełom Lubrzanki PLH260037,

j) granica głównego korytarza ekologicznego południowo-centralnego Góry Świętokrzyskie i Dolina Wisły KPdC-3B,

k) granica terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

l) granica powierzchni ograniczającej lotniska Masłów k/Kielc o nachyleniu płaszczyzny 1:20,

m) granica powierzchni poziomej wewnętrznej lotniska Masłów k/Kielc,

n) przeszkoda rozległa oznaczona w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Masłów k/Kielc Nr 1,

o) granica strefy ochrony miejsca kultu religijnego,

p) strefa archeologicznej ochrony biernej.

Rozdział 3.
Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5. Na obszarze objętym ustaleniami planu:

1) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa rozdziale 13;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynków nie może nastąpić w kierunku osi tych dróg;

4) dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy w istniejących ich obrysach.

§ 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 sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) MN1 - MN34 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNR1 - MNR8 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;

3) RM1, RM2, RM3 - tereny zabudowy zagrodowej;

4) U1, U2 - tereny usług;

5) U/MN - teren usług i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) UK - teren kultu religijnego;

7) UPO - teren usług oświaty;

8) US1, US2 - tereny usług sportu i rekreacji;

9) ZL - tereny lasów;

10) ZLz - teren zalesień;

11) Z - teren zieleni łęgowej;

12) R - tereny rolnicze;

13) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

14) K - teren przepompowni ścieków;

15) KD-Z - teren publicznej powiatowej drogi klasy zbiorczej;

16) KD-L1 – teren publicznej powiatowej drogi klasy lokalnej;

17) KD-L2 – teren publicznej gminnej drogi klasy lokalnej;

18) KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5 - tereny publicznych gminnych dróg klasy dojazdowej;

19) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9 - tereny dróg wewnętrznych;

20) Kx1, Kx2, Kx3 - tereny ciągów pieszo-jezdnych;

21) KS - tereny parkingów.

Rozdział 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się:

1) zakaz stosowania agresywnych kolorów na pokryciach dachowych i elewacjach budynków, w szczególności wprowadza się zakaz kolorów niebieskich i fioletowych;

2) zakaz stosowania sidingu z PCV na elewacjach budynków;

3) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń do cech architektury budynków.

Rozdział 6.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;

3) dotrzymanie standardów jakości środowiska;

4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) w zakresie umożliwienia migracji drobnych zwierząt w granicach terenów przewidzianych do zabudowy ustala się realizację ogrodzeń np. ażurowych lub też innych by zachować dystans pomiędzy powierzchnią ziemi a ogrodzeniem;

6) nakaz zachowania ciągłości cieków wodnych;

7) ochronę przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych,

8) ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 45% ich powierzchni;

9) w przypadku realizacji dróg (budowy, rozbudowy, przebudowy) należy stosować odpowiedniego przekroju przepusty umożliwiające naturalny spływ wód oraz umożliwiające swobodną migrację zwierząt, a także minimalną ingerencję w doliny rzek i cieków wodnych.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę zasobów przyrodniczych następujących form ochrony przyrody:

1) Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z zasadni ochrony obowiązującymi w uchwale Nr XIV/200/2015 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 7 września 2015 r. w sprawie wyznaczenia Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2015r. poz. 2655), a także poprzez utrzymanie leśnego i rolniczego sposobu zagospodarowania w strefach krajobrazowych "A" i "B" z zachowaniem występujących zadrzewień oraz zakazem budowy obiektów budowlanych;

2) obszaru Natura 2000 Przełom Lubrzanki PLH260037 poprzez zakaz lokalizacji w jego granicach (poza terenami wyznaczonymi do zabudowy) obiektów budowlanych oraz utrzymanie rolniczego sposobu zagospodarowania z występującymi zadrzewieniami, a także ustala się zakaz prowadzenia działań, które:

a) pogorszą stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary NATURA 2000,

b) będą negatywnie wpływać na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary NATURA 2000,

c) pogorszą integralności obszarów NATURA 2000 i ich powiązań z innymi obszarami.

3. Ustala się nakaz zachowania drożności korytarza ekologicznego Góry Świętokrzyskie i Dolina Wisły KPdc-3B, poprzez zastosowanie rozwiązań, o których mowa w ust. 1 pkt. 5.

4. Wskazuje się na rysunku planu granicę terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w granicach których ustala się zakazy:

1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych,

2) zmiany ukształtowania terenu.

5. Sposób zagospodarowania terenów w strefach ochronnych od cmentarza położonego poza granicami planu (na gruntach sołectwa Mąchocice Scholasteria) zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

1) zakaz niszczenia lub uszkadzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych;

2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także przechodzenie przez te wody;

3) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;

4) uzyskania zgody wodnoprawnej na wykonywane prawce w obrębie cieków naturalnych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się:

1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;

2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;

3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony kultu religijnego - miejsce dawnego cmentarza zakaźnego, pełniącego funkcję cmentarza parafialnego, które obejmuje się ochroną poprzez jego ogrodzenie i oznaczenie w terenie.

2. Ustala się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

3. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej (naziemnych i podziemnych) jedynie po wykonaniu stosownych badań archeologicznych i pod nadzorem archeologicznym.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1 - MN34** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 79,6129 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi;

3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

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

1) dopuszcza się etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości do 1,5m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

6) teren biologicznie czynny: min. 50%;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 45%;

8) zasady podziału na działki budowlane:

   a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 700 m^2,

   b) ustala się zakaz wydzielania dojść i dojazdów nie posiadających połączenia obustronnego z wydzielonymi na rysunku planu drogami publicznymi lub wewnętrznymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi. W sytuacji braku możliwości wydzielenia dojść i dojazdów z obustronnym połączeniem z drogami publicznymi lub wewnętrznymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi poprzez ich oddzielone nie przewidzianymi do zabudowy terenami lasów, zieleni łęgowej oraz terenami wód powierzchniowych z dopuszcza się ich wydzielenie ale zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

9) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych realizowane w terenach oznaczonych symbolami MN1-MN27;

10) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

   a) MN1, MN2: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1,

   b) MN3: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KDW1,

   c) MN4: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KD-D1,

   d) MN5: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KDW1 i KDW2,

   e) MN6: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KD-D1 i KDW3,

   f) MN7: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KDW3,

   g) MN8: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KD-D2,

   h) MN9: z dróg oznaczonych symbolami KD-D2 i KDW4,

   i) MN10, MN11, MN14: z drogi oznaczonej symbolem KD-D2,

   j) MN12: z dróg oznaczonych symbolami KD-D2, KDW4,

   k) MN13: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z, KD-D2 i KD-D3,

   l) MN15: z drogi oznaczonej symbolem KDW5,

   m) MN16: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z, KD-D3 i KD-D4,

   n) MN17, MN18: z drogi oznaczonej symbolem KD-D4,

   o) MN19: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KD-D4,

   p) MN20: z drogi oznaczonej symbolem KD-Z i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx1 i Kx3,

   q) MN21: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KDW1 i KDW2,

   r) MN22: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1,

   s) MN23: z drogi oznaczonej symbolem KD-Z,

   t) MN24: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KDW1,

u) MN25, MN26, MN27: z drogi oznaczonej symbolem KDW9 i z drogi położonej poza granicami planu,

v) MN26, MN27: z drogi położonej poza granicami planu,

w) MN28 i MN30: z drogi oznaczonej symbolem KD-D5,

x) MN29: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1 i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx2,

y) MN31: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1 poprzez teren funkcjonalny oznaczony symbolem WS,

z) MN32: z drogi oznaczonej symbolem KD-Z,

aa) MN33: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KD-D4,

bb) MN34; z drogi oznaczonej symbolem KD-Z oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx3;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KD-Z, KD-L1, KD-L2,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4 i KD-D5 oraz dróg położonych poza granicami planu,

c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW9 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx1, Kx2 i Kx3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 11 m;

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0 z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 15^0 na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;

5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;

6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywoliniowe, tzw. ”wole oko”;

7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem uskokowym.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNR1 - MNR8** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, o powierzchni ok. 18,7859 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi,

b) budynki związane z działalnością agroturystyczną;

3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

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

1) dopuszcza się etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości do 1,5m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

6) teren biologicznie czynny: min. 50%;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40%;

8) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną realizowane w terenach oznaczonych symbolami MNR1-MNR8;

9) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) MNR1, MNR2, MNR3, MNR7: z drogi oznaczonej symbolem KD-Z,

b) MNR4 i MNR5: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KDW6,

c) MNR6: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KD-L1,

d) MNR8: z drogi oznaczonej symbolem KDW8,

11) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z i KD-L1,

b) 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW6.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:

1) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną: do 11 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków inwentarskich: do 7 m;

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0 z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 15^0 na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;

5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;

6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywoliniowe, tzw. ”wole oko”;

7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem uskokowym.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3** – tereny zabudowy zagrodowej, o powierzchni ok. 2,6087 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki związane z działalnością agroturystyczną;

3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

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

1) dopuszcza się etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości do 1,5m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

6) teren biologicznie czynny: min. 50%;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40%;

8) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;

9) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) RM1, RM2: z drogi oznaczonej symbolem KDW6;

b) RM3 z drogi oznaczonej symbolem KD-Z;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z,

b) 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW6.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:

1) wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną do 11 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków inwentarskich: do 7 m;

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0 z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 15^0 na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;

5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;

6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywoliniowe, tzw. ”wole oko”;

7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem uskokowym.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** – tereny usług, o powierzchni ok. 2,0062 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi,

b) obiekty sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże,

3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

3) teren biologicznie czynny: min. 30%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:

1) wysokości budynków usługowych oraz sportu i rekreacji: do 12 m;

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;

3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia poniżej 20^0 i dachy płaskie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 60% długości połaci dachowej;

6) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.

4. Ustala się minimum dwa miejsca postojowe na 500m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz budynków sportu i rekreacji.

5. Obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KD-D2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-L1,

2) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D2.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** – tereny usług, o powierzchni ok. 0,6761 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi,

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże,

a) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

3) teren biologicznie czynny: min. 30%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:

1) wysokości budynków usługowych: do 12 m;

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;

3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia poniżej 20^0 i dachy płaskie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 60% długości połaci dachowej;

6) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.

4. Ustala się minimum dwa miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych.

5. Obsługa komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami planu.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej położonej poza granicami planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** – teren usług i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 0,8423ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usług;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże;

3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

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

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6;

3) teren biologicznie czynny: min. 40%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 45%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

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

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

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0;

4) minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub minimum jedno miejsce parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych;

5) obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx3;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx3.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** - teren kultu religijnego, o powierzchni ok. 0,6614 ha ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,

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

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 70%,

4) teren biologicznie czynny: min. 10%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę kościoła wraz z dzwonnicą, dla którego ustala się zachowanie istniejącej formy i sylwety budynku,

5) obsługa komunikacyjna: drogi oznaczonej symbolem KD-Z,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD-Z.

7) minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego, realizowane na terenie oznaczonym symbolem UK.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UPO** – teren usług oświaty, o powierzchni ok. 0,4285 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w zakresie oświaty,

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki i urządzenia sportowe;

3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

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

1) minimum 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego, realizowane na terenie oznaczonym symbolem UPO,

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,

4) teren biologicznie czynny: min. 30%,

5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1,

6) nieprzekraczalna linia zabudowy: 8 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KD-L1,

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków: do 12 m,

2) geometria dachów głównej bryły budynku: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US1 i US2** - tereny usług sportu i rekreacji, o powierzchni ok. 1,5602 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa.

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

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

3) teren biologicznie czynny: min. 60%,

4) minimum 1 miejsce postojowe na 300 m^2 powierzchni użytkowej budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego oraz minimum 1 miejsce postojowej na 1 lokal mieszkalny,

5) forma architektoniczna głównej bryły budynków:

a) wysokość budynków innych niż budynki gospodarcze, garaże i inwentarskie: do 14 m,

b) wysokość budynków gospodarczych, garaży i inwentarskich: do 6 m,

c) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^0 do 45^0,

d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.

3. Obsługa komunikacyjna: drogi oznaczone symbolami KD-L1.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m mierzona od linii rozgraniczających drogi KD-L1.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **ZL** – tereny lasów, o powierzchni ok. 226,9218 ha ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu,

3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych w "Ramowych wytycznych w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych", które określają między innymi:

a) prowadzenie infrastruktury technicznej w drodze leśnej, linii podziału powierzchniowego lub w przypadkach szczególnych wzdłuż ściany lasu,

b) bez konieczności wycinki drzewostanu,

c) w pasie o szerokości do 2 m,

d) prace budowlane prowadzone będą sposobem ręcznym.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZLz** - teren zalesień, o powierzchni ok. 30,1795 ha ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

4) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,

5) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** – tereny zieleni łęgowej, o powierzchni ok. 83,6709 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk,

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

1) obiektów budowlanych kubaturowych,

2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji koryt rzek i cieków wodnych oraz roślinności stanowiącej element obudowy biologicznej dolin rzecznych, lub służącej do wzmacniania brzegów,

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieku.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **R** - tereny rolnicze, o powierzchni

2. ok. 179,9712 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej związanej z budową, rozbudową i przebudową sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetyki, gazowej i telekomunikacji.

3. Ustala się:

1) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łęgowej,

2) ustala się zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, o powierzchni ok. 5,2654 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowy melioracyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: przejścia i przejazdy,

2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.

4. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:

1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych;

2) odległość obiektów budowlanych od linii brzegu cieku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

§ 26. Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1) publiczna droga powiatowa klasy zbiorczej istniejąca do przebudowy nr 0311T Masłów-Nademłynie-Brzezinki-Ciekoty o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z**, o powierzchni
ok. 5,1365 ha, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m,

b) szerokość jezdni: min. 6 m,

c) chodniki,

d) ścieżki rowerowe,

2) publiczna droga powiatowa klasy lokalnej istniejąca do przebudowy nr 0595T Klonów-Nademłynie o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L1**, o powierzchni ok. 3,5981 ha, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,

b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,

c) chodniki,

d) ścieżki rowerowe,

3) publiczna droga gminna klasy lokalnej istniejąca do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L2**, o powierzchni ok. 0,1354 ha, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,

b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,

c) chodniki,

d) ścieżki rowerowe,

4) publiczne drogi gminne klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D1**, **KD-D2, KD-D3, KD-D4 i KD-D5** o powierzchni ok. 3,3402 ha, dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,

b) szerokość jezdni: min. 5 m,

c) chodniki,

d) ścieżki rowerowe.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,6434 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m

3) chodniki.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,2063 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,0267 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW4** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,0669ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW5** – drogi wewnętrzne, o powierzchni ok. 0,0979 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 10 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW6** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,2114 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW7** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,3876 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 6 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW8** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,7052ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW9** – droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,5152 ha, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;

2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Kx1, Kx2, Kx3** - tereny ciągów pieszo-jezdnych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;

2) szerokość pasa jezdnego: min. 3,5 m.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS** – tereny parkingów, o powierzchni ok. 0,3272 ha ustala się przeznaczenie podstawowe parkingi dla samochodów osobowych.

2. Przeznaczanie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** – teren przepompowni ścieków (działka nr ewid. 565/3), o powierzchni ok. 0,0387 ha ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia technologiczne związane z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków.

2. Ustala się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

Rozdział 10.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 39. 1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w obszarze Natura 2000 Przełom Lubrzanki PLH260037, w granicach których zasady ochrony zostały ustalone w przepisach odrębnych.

2. W granicach planu nie występują:

1) tereny górnicze;

2) udokumentowane złoża surowców mineralnych;

3) tereny narażone na ruchy masowe;

4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

5) obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 11.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 40. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 12.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 41. 1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

2. Na części obszaru objętego planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Masłów k/Kielc. W odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

3. Realizacja obiektów o przedstawionych w planie maksymalnych wysokościach zabudowy, w miejscach gdzie przekraczają one rzędne powierzchni ograniczających lotniska, dla terenów zlokalizowanych w rejonie i na przeszkodzie rozległej nr 1, możliwa będzie tylko po każdorazowym uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego na odstąpienie od wymogów powierzchni ograniczających lotniska Masłów k/Kielc.

4. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego zgodnie z § 41 ust. 6 pkt 7.

Rozdział 13.
Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 42. 1. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** - sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych. W celu ochrony osób i mienia ustala się strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o zasięgu określonym w przepisach odrębnych.

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

1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;

2) sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;

3) do czasu budowy sieci wodociągowej w terenach w nią nie wyposażoną dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. **W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:**

1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się budowę zbiorników na nieczystości ciekłe jedynie do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach, gdzie z przyczyn ekonomicznych, technicznych i ukształtowania terenu nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. **W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, ustala się ich odprowadzenie docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy przyjmuje się następujące rozwiązania:**

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na teren inwestycji;

2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;

3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

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

1) budowę i rozbudowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia;

2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy ustalić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.

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

1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,

3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjnych z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 7m).

4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,

5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji,

6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami energetycznymi, a tymi budynkami zgodne z przepisami odrębnymi,

7) konieczność zachowania pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z rysunkiem zmiany planu (7 m od osi linii w obie strony), w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. powyżej 3 m ppt. w granicach pasów, o których mowa w pkt. 7,

9) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez PGE Dystrybucja S.A.,

10) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie.

7. **W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

1) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej 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) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować.

8. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** przyjmuje się rozwiązania oparte o źródła niskoemisyjne lub bezemisyjne.

9. **W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:**

1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Masłowie, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;

2) gospodarka odpadami stałymi na terenach usług zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. **W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w §26-36.**

Rozdział 14.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 43. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 15.
Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN34, MNR1-MNR8, RM1, RM2, RM3, U/MN, US, U1 i U2 ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 45. Dla terenu objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/284/09 Rady Gminy w Masłowie z dnia 28 września 2009 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2009 r. Nr 494, poz. 3631 ze zm.).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

mgr inż. Piotr Zegadło

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA BRZEZINKI NA TERENIE GMINY MASŁÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX/111/2019
RADY GMINY MASŁÓW
Z DNIA 27 CZERWCA 2019 R.

SKALA 1:2000

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA SOŁECTWA BRZEZINKI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN1-MN34 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNR1-MNR8 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
- RM1-RM3 — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U1, U2 — TERENY USŁUG
- UMN — TEREN USŁUG I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UK — TEREN USUG KULTU RELIGIJNEGO
- UPO — TEREN USUG OŚWIATY
- US1, US2 — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZL — TERENY LASÓW
- ZLz — TERENY ZALESIEŃ
- Z — TERENY ZIELENI ŁĘGOWEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH
- K — TERENY PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- KD-Z — TEREN PUBLICZNEJ POWIATOWEJ DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- KD-L1 — TEREN PUBLICZNEJ POWIATOWEJ DROGI KLASY LOKALNEJ
- KD-L2 — TEREN PUBLICZNEJ GMINNEJ DROGI KLASY LOKALNEJ
- KD-D1 – KD-D5 — TERENY PUBLICZNYCH GMINNYCH DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW1 – KDW9 — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- Kx1-Kx3 — TERENY CIĄGÓW PIESZO JEZDNYCH
- KS — TERENY PARKINGÓW
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- STREFY 50 i 150m OD CMENTARZA POŁOŻONEGO POZA GRANICAMI PLANU

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

- GRANICA SOŁECTWA BRZEZINKI
- GRANICA GMINY MASŁÓW
- GRANICA I OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "A" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA I OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "B" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA I OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "C" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PRZEŁOM LUBRZANKI PLH260037
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 OSTOJA BARCZA PLH260025
- GRANICA PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ LOTNISKA MASŁÓW K/KIELC O NACHYLENIU PŁASZCZYZNY 1:20
- GRANICA POWIERZCHNI POZIOMEJ WEWNĘTRZNEJ LOTNISKA MASŁÓW K/KIELC
- PRZESZKODA ROZLEGŁA OZNACZONA W DOKUMENTACJI REJESTRACYJNEJ LOTNISKA MASŁÓW K/KIELC NR 1
- GRANICA GŁÓWNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO POŁUDNIOWO-CENTRALNEGO GÓRY ŚWIĘTOKRZYSKIE I DOLINA WISŁY KPEC-3B
- GRANICA STREFY OCHRONY MIEJSCA KULTU RELIGIJNEGO
- STREFA ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY BIERNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁÓW



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/111/2019

Rady Gminy Masłów

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki terenie gminy Masłów.

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki terenie gminy Masłów nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

mgr inż. Piotr Zegadło

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/111/2019

Rady Gminy Masłów

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Masłów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów będą realizowane zgodnie z planem inwestycyjnym gminy Masłów,

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

mgr inż. Piotr Zegadło

Uzasadnienie

do uchwały Nr IX/111/2019

Rady Gminy Masłów

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki

na terenie gminy Masłów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), zwanej dalej „ustawą", w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Masłów, na wniosek Wójta Gminy Masłów, podjęła w dniu XXX/291/2017 Rady Gminy Masłów z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy (w jego brzmieniu znowelizowanym z dniem 18 listopada 2015r. przepisem art. 41 pkt 4 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego lub jego zmiany, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planu, wraz z uzasadnieniem".

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, zatwierdzonego Uchwałą XXXVI/288/09 Rady Gminy w Masłowie z dnia 28 września 2009 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2009, Nr 296, poz. 3649 ze zm.).

Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba uaktywnienia terenów inwestycyjnych szczególnie w kierunku zwiększenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także zmiana układu komunikacyjnego obsługującego tereny zabudowy w dostosowaniu do aktualnej polityki przestrzennej gminy Masłów.

Po podjęciu przez Radę Gminy Masłów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru Wójt Gminy Masłów, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów, które zatwierdzone zostało uchwałą Rady Gminy Masłów Nr XXXVIII//253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny teren biologicznie czynny, maksymalną wysokość budynków (zabudowy) czy minimalne linie zabudowy w stosunku do dróg publicznych i wewnętrznych gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania o zasięgu wyznaczonym przez przepisy odrębne. W ramach procedury planistycznej była potrzeba wystąpienia do Marszałka Województwa Świętokrzyskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projektowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko oraz na ochronę przyrody Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru Natura 2000, ponieważ planowany sposób zagospodarowani nie spowoduje:

1)pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000, ponieważ nie występują one w granicach terenów przewidzianych do zabudowy;

2)negatywnego wpływu na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000, ponieważ w granicach terenu wyznaczonego do zabudowy nie występują takie gatunki;

3)pogorszenia integralności obszaru NATURA 2000 i jego powiązań z innymi obszarami, ponieważ dzięki ograniczeniu zabudowy w granicach lokalnych ciągów ekologicznych zachowane zostaną szlaki migracji zwierząt pomiędzy obszarami Natura 2000 i obszarami przyrodniczo cennymi.

Teren objęty projektem planu znajduje się poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych oraz poza terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto ustalono zasady dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalone w projekcie planu tereny stanowią kontynuację planistyczną obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia planu wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce projektu planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powołanej przez Wójta Gminy Masłów, a następnie poddany został do opiniowania i uzgadniania przez pozostałe organy delegowane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie i został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Masłów. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Wójt Gminy Masłów sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Masłów, poprzez poprawę między innymi warunków mieszkaniowych z uwzględnieniem celów publicznych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ

DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY;

W 2011 roku została opracowana na zlecenie Wójta Gminy Masów "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Masłów. Ocena ta została przyjęta uchwałą Nr XII/71/2011 Rady Gminy Masłów z dnia 29 września 2011 r. W ocenie wskazano potrzebę zmiany zatwierdzonego w 2009 r. planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Wpływ ustaleń sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby tego planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

a)realizacja ustaleń zmiany planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, na realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która należy do zadań własnych gminy.

b)realizacja ustaleń zmiany planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:

- wzrostu wartości nieruchomości,

- podatku od nieruchomości (podatek od budynków i podatek od gruntu),

- opłaty planistycznej.

Reasumując, zaproponowane rozwiązania w opracowanym projekcie planu w zakresie funkcji dla obszaru o ukształtowanych tradycjach mieszkaniowych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój miejscowości Brzezinki gminy Masłów. Korzyści z opracowania planu będą sprzyjać rozwojowi gminy Masłów i regionu świętokrzyskiego.

Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe.

Przewodniczący Rady Gminy Masłów

mgr inż. Piotr Zegadło

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 13-08-2019

Znak: SPN.III.4130.36.2019

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 506) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.)

stwierdzam nieważność

I. Części uchwały Nr IX/111/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, tj.:

- wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik Nr 1 do uchwały), dotyczących terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN31,

- wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik Nr 1 do uchwały), dotyczących części działki nr ewid.: 655/2 położonej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN26.

II. Wskazuję na nieistotne naruszenie prawa, określone w punkcie II uzasadnienia niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

III. Wady określone w punkcie **II.1.** oraz w punkcie **II.2.** uzasadnienia niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego powinny zostać usunięte przez podjęcie stosownej uchwały na jednej z najbliższych sesji.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 27 czerwca 2019r. Rada Gminy Masłów podjęła uchwałę Nr IX/111/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów.

W dniu 2 sierpnia 2019r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Gminy Masłów do złożenia wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2019r. (wpływ do tut. organu 9 sierpnia 2019r.), znak: PiRG.0004.28.2019, Przewodniczący Rady Gminy Masłów odniósł się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych oceniana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), zwanej dalej ustawą. Dokumentację prac planistycznych dostarczono do tut. organu w dniu 15 lipca 2019r.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonej odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem zasad oraz trybu sporządzania planu miejscowego.

I. W zakresie istotnego naruszenia prawa, tj.:

1. Istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) poprzez brak przedstawienia obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN31.
Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
W świetle § 4 pkt 9 lit. a ww. rozporządzenia jednym ze standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu miejscowego jest określenie układu komunikacyjnego z jego parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych.

Przytoczone przepisy wskazują na konieczność określania zasad obsługi komunikacyjnej terenów.

Tymczasem w planie miejscowym nie zapewniono obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem MN31. Z § 12 ust. 2 pkt 10 lit. y uchwały wynika, że obsługa komunikacyjna tego terenu będzie się odbywała „z drogi KD-L1 poprzez teren funkcjonalny oznaczony symbolem WS". Natomiast rysunek planu wskazuje, że teren ten nie sąsiaduje z żadnym terenem drogi lub terenem ciągu pieszo jezdnego.

Nie można zgodzić się z odpowiedzią Przewodniczącego Rady Gminy Masłów na wszczęcie postępowania nadzorczego, że obsługa komunikacyjna terenu MN31 będzie obywała się przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN8, ponieważ:
- w § 12 ust. 2 pkt 10 lit. y uchwały nie wskazano, że teren MN8 ma pełnić rolę obsługi komunikacyjnej terenu MN31,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN8 nie może pełnić funkcji obsługi komunikacyjnej innych terenów.

2. Istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 17 pkt 6 lit. c ustawy w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 ze zm.) poprzez brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy wójt uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
W myśl art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagających zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
W świetle art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 tej ustawy przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody właściwego organu.

Tryb i zasady udzielania tych zgód zostały określone właśnie w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wykładnia przepisów tego aktu prawnego wymaga, aby zgoda na zmianę przeznaczenia została udzielona w formie decyzji administracyjnej.

W przedmiotowym planie miejscowym nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla działki nr ewid. 655/2.

Z podkładu mapowego, na którym sporządzono rysunek planu miejscowego wynika, że część ww. działki posiada klasę gruntu Ls i znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN26.

Z odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, wynika że przedmiotowej zgody nie uzyskano.

II. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:

1. W planie miejscowym należy doprecyzować sposób realizacji miejsc do parkowania (tj. konkretnie wskazać tereny, w których miejsca do parkowania będą realizowane) dla terenów oznaczonych symbolami: U1, U2, U/MN, US1, US2 oraz MN28-MN34.

2. W § 41 ust. 4 uchwały nieprawidłowo odesłano do § 41 ust. 6 pkt 7 uchwały, ponieważ paragraf ten nie ma ustępu 6. Z odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego wynika, że jest to błąd pisarski - powinno być odesłanie do § 42 ust. 6 pkt 7 uchwały (zamiast do § 41 ust. 6 pkt 7 uchwały).

Można uznać ww. nieprawidłowości jako nieistotne naruszenie prawa. Mając jednak na uwadze czytelność planu miejscowego, ww. wady powinny zostać poprawione poprzez zmianę przedmiotowej uchwały na jednej z najbliższych sesji.

3. Przedmiotowy plan narusza art. 17 ustawy, ponieważ został sporządzony niezgodnie z kolejnością trybu sporządzania planu miejscowego określonego w ustawie.

Ustawa w art. 17 enumeratywnie wymienia czynności, jakie muszą być zachowane przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. Projekt planu najpierw powinien zostać zaopiniowany/uzgodniony z właściwymi organami, następnie powinny być wprowadzone zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, a dopiero później ten projekt powinien zostać wyłożony do publicznego wglądu. Również zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne powinny zostać uzyskane przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Tymczasem projekt planu najpierw został wyłożony do publicznego wglądu (termin na składanie uwag minął w dniu 29 maja 2019r.), a dopiero potem został uzgodniony/zaopiniowany z organami, tj. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach (postanowienie z dnia 19 czerwca 2019r.), ze Świętokrzyskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Kielcach (5 czerwca 2019r.) oraz ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 26 czerwca 2019r.). Należy także dodać, że zgoda właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne została uzyskana w dniu 26 czerwca 2019r.

Tut. organ stwierdza, że nie zachowano kolejności trybu sporządzania planu miejscowego określonego w art. 17 ustawy, jednak projekty planu: uzgodniony i zaopiniowany oraz wyłożony do publicznego wglądu są tej samej treści. Dlatego taką wadę można uznać jako nieistotne naruszenie prawa.

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w takiej części, która pozwala na zafunkcjonowanie uchwały w obrocie prawnym w pozostałym zakresie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wpis w postępowaniu przed sądem administracyjnym w sprawach skarg na akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego wynosi 300zł.

W świetle art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Agata Katarzyna Wojtyszek
Wojewoda Świętokrzyski