UCHWAŁA NR XVI/176/2020
Rady Gminy Masłów
z dnia 30 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), 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 części 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, zwany dalej „planem", o powierzchni ok. 3,2300 ha.
2. Ustalenia planu stanowią:
   1) treść niniejszej uchwały,
   2) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 części 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji;
   6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji;
   7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
   8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;

9) **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, rzemiosła;
10) **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;
11) **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 terenu funkcjonalnego położonego w granicach planu.

§ 4

Rysunek planu zawiera:
1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające,
   c) oznaczenie literowo-cyfrowe terenu funkcjonalnego,
2) oznaczeniem informacyjnym jest oznaczenie obszaru strefy krajobrazowej "C" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

ROZDZIAŁ 3
Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5

Na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa rozdziale 13.

§ 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 następujący symbol identyfikując teren funkcjonalny wyznaczony na rysunku planu: MN31 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

ROZDZIAŁ 5
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Ustala się:

1) zakaz stosowania agresywnych kolorów na pokryciach dachowych i na 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) ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 45% ich powierzchni;
   7) W zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę zasobów przyrodniczych 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).

ROZDZIAŁ 7
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10

Ustala się:

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

Nie wymagają ustaleń.

ROZDZIAŁ 9
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN31** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi;
   3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) dopuszcza się etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
   2) 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;
   3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
   4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
   5) teren biologicznie czynny: min. 50%;
   6) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 45%;
   7) zasady podziału na działki budowlane:
      a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 700 m^2,
      b) wydzielanie dojazdów zakończonych placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
   8) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, które należy realizować w granicach terenu oznaczonego symbolem MN31;
   9) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1 położonej poza granicami planu istniejącym dojazdem o szerokości 5 m;
   11) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się.
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.

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.

§ 13
1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego 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

§ 14
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

§ 15
1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Na terenie objętym 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. 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.

ROZDZIAŁ 13
Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16
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. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek. W celu ochrony osób i mienia należy zachować strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o zasięgach wynikających z 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.

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 wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi,
2) linie elektroenergetyczne należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
3) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii elektroenergetycznych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji,
4) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami elektroenergetycznymi a tymi budynkami zgodne z przepisami odrębnymi,
5) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez zarządcę sieci,
6) 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 lokalizację urządzeń 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.

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: zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Masłowie, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.

10. W zakresie komunikacji: nie wymaga ustaleń.

ROZDZIAŁ 14
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem na cel określony w § 7 pozostaje on w dotychczasowym użytkowaniu.

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

§ 18

Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

ROZDZIAŁ 16
Ustalenia końcowe

§ 19

Dla terenu objętego ustaleniami 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).

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

§ 21

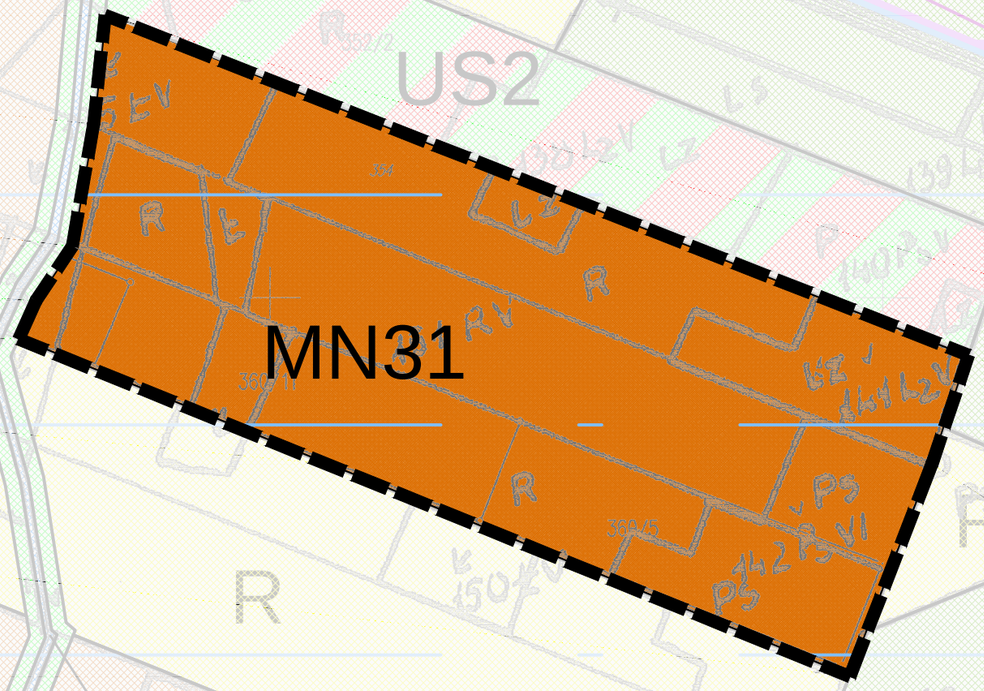
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA BRZEZINKI NA TERENIE GMINY MASŁÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVI/176/2020
RADY GMINY MASŁÓW
Z DNIA 30 STYCZNIA 2020 R.

25 0 25 50 75m

SKALA 1:2000



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- MN31 — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

- OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "C" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁÓW



MN — OBSZARY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JEDNORODZINNEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/176/2020 Rady Gminy Masłów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów.

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/176/2020 Rady Gminy Masłów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów.

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 części 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.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XVI/176/2020
Rady Gminy Masłów
z dnia 30 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), 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 26 stycznia 2017 r. uchwałę nr XXX/291/2017 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z 2019 r. poz. 730, 1696, 2020) „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).

Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba uaktywnienia terenów inwestycyjnych szczególnie w kierunku zwiększenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 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 nie było potrzeby wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i 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 pobliskich obszarów Natura 2000, ponieważ planowany sposób zagospodarowania 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.

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 i 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.