UCHWAŁA NR XLV/459/2022
RADY GMINY MASŁÓW

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXIII/297/2017 z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Masłów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów zatwierdzonego 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 Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów, zwany dalej „planem".

2. Ustalenia planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały;

2) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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;

3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4.

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

1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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 m2, gastronomii, usług turystyki, zdrowia i odnowy biologicznej, działalności biurowej, kultury i rozrywki;

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

12) **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;

13) **pasie technicznym** – 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;

14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 100;

15) **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 z pasami technicznymi,

f) granicę strefy ochrony widokowej dla zespołu kościoła parafialnego;

2) oznaczeniami informacyjnymi są:

a) granica sołectwa Masłów Pierwszy,

b) stacje transformatorowe,

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

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

e) tereny zmeliorowane,

f) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Masłów k/Kielc,

g) zasięg przeszkody lotniczej powierzchniowej nr 1,

h) przeszkody lotnicze w otoczeniu lotniska: a. zabudowa wsi parcele - nr 2, b. linia energetyczna niskiego napięcia - nr 3, c. linia energetyczna średniego napięcia - nr 4, d. linia energetyczna niskiego napięcia - nr 5, e. linia energetyczna średniego napięcia - nr 6, f. linia energetyczna średniego napięcia - nr 7, g. zabudowa lotniska - nr 8, h. kościół w Masłowie - nr 9, i. maszt antenowy LPR - nr 10,

i) obiekty wpisane do rejestru zabytków Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach,

j) granica aglomeracji Kielce.

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, na zasadach, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;

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. 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;

5) wyposażenie obiektów użyteczności publicznej umożliwiające potrzeby osób niepełnosprawnych.

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-MN77 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU1-MNU9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;

3) MN/MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) US1-US3 - teren sportu;

5) U1-U9 - tereny usług;

6) UK - teren kultu religijnego - obiekt wpisany do rejestru zabytków;

7) P1-P8 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

8) RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

9) W - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;

10) TL - teren lotniska;

11) ZC - teren cmentarza wraz ze strefami 50 m i 150 m;

12) ZL - tereny lasów;

13) ZLz - tereny zalesień;

14) Z - tereny zieleni łęgowej;

15) R - tereny rolnicze;

16) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

17) KD-GP1, KD-GP2 - tereny drogi publicznej wojewódzkiej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

18) KD-G1, KD-G2 - tereny publicznej drogi klasy głównej;

19) KD-Z1, KD-Z2 - teren publicznych dróg klasy zbiorczej;

20) KD-L1-KD-L11 - tereny publicznych dróg klasy lokalnej;

21) KD-D1-KD-D8 - tereny publicznych gminnych dróg klasy dojazdowej;

22) KDW1-KDW58 - tereny dróg wewnętrznych;

23) Kx1, Kx2 - tereny ciągów pieszo-jezdnych;

24) KS - teren parkingu.

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.

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 w granicach aglomeracji Kielce;

5) realizację ogrodzeń ażurowych zachowujących dystans pomiędzy powierzchnią ziemi a ogrodzeniem umożliwiający migrację małych zwierząt;

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 występujących na działce budowlanej;

9) stosowanie odpowiednich przekrojów przepustów drogowych umożliwiających naturalny spływ wód oraz umożliwiający swobodną migrację zwierząt.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę zasobów przyrodniczych Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z zasadami 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), z uwagi na położenie w strefach krajobrazowych "B" i "C".

3. Sposób zagospodarowania terenów w strefach ochronnych od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych - terenów zmeliorowanych (oznaczonych na załączniku graficznym) ustala się:

1) zakaz niszczenia i uszkadzania urządzeń wodnych;

2) konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych;

3) obowiązek naprawienia sieci drenarskiej, w przypadku jej ewentualnego uszkodzenia, we własnym zakresie i na własny koszt inwestora, celem zapewnienia jej funkcjonowania. Przerwanie (uszkodzone) rurociągi drenarskie należy naprawić odcinkami rur PCV odpowiedniej średnicy z zachowaniem spadku. Jest to niezbędne do prawidłowego funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej. Równocześnie inwestor będzie zobowiązany do ponoszenia odpowiedzialności materialne na ewentualne skody (powstanie wybić, podtopień budynków i terenów przyległych) wynikłe z powodu nienaprawienia (bądź nieprawidłowego naprawienia) uszkodzonych rurociągów drenarskich.

5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:

1) zakaz niszczenia lub uszkadzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych;

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

3) zakaz uniemożliwiania dostępu do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;

4) konieczność uzyskania zgody wodnoprawnej na realizację planowanych w obrębie cieków naturalnych (rzek) przedsięwzięć.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się:

1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KD-GP1, KD-GP2,

b) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KD-G1, KD-G2, KD-Z1, KD-Z2, KD-L1-KD-L9

c) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KD-D1 - KD-D6,

d) 5 m od linii rozgraniczających oznaczonych symbolami: KDW1-KDW57 oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx1 i Kx2;

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 obiekty wpisane do rejestru obiektów zabytkowych, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych:

1) zespół kościoła paraf. p.w. Przemienienia Pańskiego, arch. – Jan Sas – Zubrzycki: kościół mur., 1936-1938, ogrodzenie z bramkami mur. – żelbet., 1938 r.;

2) cmentarz parafialny - teren w granicach ogrodzenia,

2. Utrzymuje się obiekty, o których mowa w ust. 1 oraz zakazuje się ich przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych.

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 wyznacza się strefę ochrony widokowej, w granicach której ustala się:

1) utrzymanie zabytku z możliwością wykonywania jedynie prac remontowych;

2) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych;

3) zakaz lokalizacji napowietrznych obiektów infrastruktury technicznej;

4) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką o charakterze starodrzewu.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-MN19 oraz MN21-MN77** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z wykluczeniem nowych domów weselnych, tartaków, warsztatów samochodowych, lakierni i wulkanizatorni;

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;

3) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące;

4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

7) teren biologicznie czynny: minimum 50%;

8) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 40%;

9) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;

10) zasady podziału na działki budowlane:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 700 m2,

b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 100 m2 w sytuacji wydzielania działek pod poszerzanie działek sąsiednich oraz pod realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) 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 dopuszcza się ich wydzielenie ale zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

11) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

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 200 do 450 z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 200 na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) dopuszcza się dachy płaskie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego, a także na dachach części budynków, które nie stanowią głównej bryły budynku;

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 płaskim, kopertowym i uskokowym.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN20** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z wykluczeniem nowych domów weselnych, tartaków, warsztatów samochodowych, lakierni i wulkanizatorni;

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;

3) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące;

4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

7) teren biologicznie czynny: minimum 50%;

8) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 40%;

9) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;

10) zasady podziału na działki budowlane:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 700 m2,

b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 100 m2 w sytuacji wydzielania działek pod poszerzanie działek sąsiednich oraz pod realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) 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 dopuszcza się ich wydzielenie ale zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

11) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 9 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 200 do 450 z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 200 na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) dopuszcza się dachy płaskie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego, a także na dachach części budynków, które nie stanowią głównej bryły budynku;

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 płaskim, kopertowym i uskokowym.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU1-MNU9**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi, z wykluczeniem nowych domów weselnych, tartaków, lakierni i wulkanizatorni;

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) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6;

4) teren biologicznie czynny: minimum 20%;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70%;

6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 1000 m2;

7) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 100 m2 w sytuacji wydzielania działek pod poszerzanie działek sąsiednich oraz pod realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

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

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

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 200 do 450 oraz dachy płaskie;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 450 na budynkach, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się okna połaciowe w celu doświetlenia poddasza;

6) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na 100m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla teren oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże i budynki gospodarcze;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia i dojazdy,

b) mała architektura.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

3) teren biologicznie czynny: min. 20%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych: do 15 m;

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

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kątach nachylenia od 200 do 450;

4) minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US1-US3** - tereny usług sportu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć z zakresu rekreacji i wypoczynku oraz sportu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sezonowe obiekty handlu i gastronomii,

b) dojścia i dojazdy.

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

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40%;

4) teren biologicznie czynny: min. 50%,

5) minimum jedno miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej budynków, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;

6) forma architektoniczna głównej bryły budynków:

a) wysokość budynków: do 14 m,

b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 150 do 450,

c) doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi.

3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1-U9** – teren usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia i dojazdy,

b) zieleń izolacyjna.

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: minimum 30%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokości budynków usługowych: do 12 m;

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

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 200 do 450;

4) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym i uskokowym;

5) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji;

6) minimum 2 miejsca postojowe na 100m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** - teren kultu religijnego, 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) teren biologicznie czynny: minimum 10%.

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 80%;

5) minimum 1 miejsce postojowe na 1 zatrudnionego.

3. Obowiązują zasady ochrony, o których mowa w § 11 ust. 1.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę kaplicy, dla której ustala się zachowanie istniejącej formy i sylwety budynku;

2) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P1-P8** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,

b) usługi,

c) składów i magazynów;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki socjalne i administracyjne,

b) budynki gospodarcze i garaże,

c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,

d) dojścia i dojazdy,

e) parkingi,

f) place manewrowe.

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

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

3) teren biologicznie czynny: min. 10%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%;

5) min. 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego, realizowane na terenie o którym mowa w ust. 1;

6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość budynków poza budynkami gospodarczymi i garażami: do 13 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,

c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 100 do 200.

3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia i dojazdy,

b) zieleń izolacyjna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;

3) teren biologicznie czynny: min. 30%;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%;

5) min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m2 powierzchni użytkowej budynków zakresu przeznaczenia podstawowego, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków: do 12 m;

2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 200 do 450.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z poborem wód podziemnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty gospodarcze i technologiczne związane z poborem wody;

3) przeznaczenie uzupełniające: zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć;

2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę źródeł ujęć wody;

3) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;

5) teren biologicznie czynny: minimum 60%;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 20%.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania zabudowy:

1) wysokość budynków: do 8 m;

2) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 400, w tym dachy płaskie;

3) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **TL** – teren lotniska, dla którego przeznaczeniem podstawowych jest komunikacja lotnicza wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w granicy którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu regulujące przez przepisy odrębne.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** – teren cmentarza, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: kaplica, dom pogrzebowy o indywidualnych formach architektonicznych nawiązujących do funkcji terenu;

3) dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie formy architektonicznej i gabarytów;

4) ustala się strefy ochronne wokół cmentarza: 50 m i 150 m, w których obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;

3) realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLz** - teren zalesień, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

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

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** – tereny zieleni łęgowej, 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) budowy 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.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** - tereny rolnicze, 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.

2. Ustala się:

1) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łęgowej;

2) ustala się zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, 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.

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

1) publiczna droga wojewódzka klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolami **KD-GP1 i KD-GP2**, dla której ustala się:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach niniejszego planu: do 26 m,

   b) szerokość jezdni: min. 7 m;

   c) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej przylegających terenów zabudowy z jezdni zasadniczej drogi - docelowa obsługa komunikacyjna tych terenów z dróg zbierająco-rozprowadzających, które zostaną zlokalizowane w pasie drogowym drogi;

2) publiczna droga wojewódzka klasy głównej, docelowo droga powiatowa klasy "Z" o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolami **KD-G1,** dla której ustala się:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 27 m,

   b) szerokość jezdni: min. 7 m,

   c) chodniki jedno lub dwustronne w zależności od rozwiązań projektowych,

   d) ścieżki rowerowe;

3) publiczna droga wojewódzka klasy głównej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolami **KD-G2**, dla której ustala się:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m,

   b) szerokość jezdni: min. 7 m,

c) chodniki jedno lub dwustronne w zależności od rozwiązań projektowych,

d) ścieżki rowerowe;

4) publiczna droga powiatowa klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z1 i KD-Z2**, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m,

b) szerokość jezdni: min. 7 m,

c) chodniki jedno lub dwustronne w zależności od rozwiązań projektowych,

d) ścieżki rowerowe;

5) publiczne drogi klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-L1 - KDL11**, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 14 m,

b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,

c) chodniki jedno lub dwustronne w zależności od rozwiązań projektowych,

d) ścieżki rowerowe;

6) publiczne drogi gminne klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D1 - KD-D8**, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5 m do 12 m,

b) szerokość jezdni: min. 5 m,

c) chodniki jedno lub dwustronne w zależności od rozwiązań projektowych,

d) ścieżki rowerowe;

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW1 - KDW58** – tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 10 m;

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

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx1** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 5 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość pasa pieszo-jezdnego: min. 3 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx2** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m;

2) szerokość pasa pieszo-jezdnego: min. 3 m.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** – teren parkingu, ustala się przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne dla samochodów osobowych.

2. Przeznaczanie uzupełniające: zieleń.

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.

§ 34. 1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

2. W granicach planu nie występują:

1) udokumentowane złoża surowców mineralnych;

2) tereny narażone na ruchy masowe;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4) krajobrazy priorytetowe;

5) tereny górnicze.

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

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

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN1-MN77** dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości oraz łączenie działek na następujących zasadach i warunkach:

1) scalenia i podziały oraz łączenie działek należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;

2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;

3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 20 m;

4) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale do 85^0 do 95^0;

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m^2;

6) szerokość dojazdów do nowo wydzielanych działek nie węższa niż 6 m.

3. Dla pozostałych terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Masłów k/Kielc. Ograniczenia wysokości obiektów obejmują również umieszczone na nich urządzenia, w tym anteny oraz reklamy. W odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk (cały obszar planu) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych".

3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego zgodnie z § 37 ust. 6 pkt 7.

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

§ 37. 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 i użytkowanie 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;

3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach aglomeracji Kielce;

4) uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska (również na odprowadzanie do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków pochodzących ze zbiornika bezodpływowego.

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 systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnego z programem gazyfikacji gminy Masłów, zasilanych z projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I stopnia, wykonanej poza terenem planu;

2) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;

3) W przypadku braku 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 planu (7,5 m od osi linii w obie strony), w granicach wyznaczonych wzdłuż linii elektroenergetycznych pasów technologicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi jedynie w sytuacji uzyskania stosownej zgody od właściciela tych linii oraz zachowania bezpiecznego odstępu od linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

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:** na obszarze objętym planem 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.

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 § 29-32.**

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

§ 38. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem na cele, o których mowa w § 7 pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN77, MN/MW, MNU1-MNU9, U1-U8, P1-P8, RU ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 40. Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów zatwierdzony uchwałą NR XLV/346/2010 Rady Gminy Masłów z dnia 18 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 178 z dnia 14 czerwca 2010 r. poz. 1641 wraz ze zm.).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Masłów

Andrzej Pedrycz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA MASŁÓW PIERWSZY NA TERENIE GMINY MASŁÓW

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV/409/2022
RADY GMINY MASŁÓW
Z DNIA 28 KWIETNIA 2022 R.

SKALA 1:2000

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB USŁUG
- TERENY SPORTU
- TERENY USŁUG
- TERENY KULTU RELIGIJNEGO
- TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- TEREN LOTNISKA
- TEREN CMENTARZA WRAZ ZE STREFAMI 50m i 150m
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI LEŚNEJ
- TERENY ZALESIEŃ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ WOJEWÓDZKIEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY GŁÓWNEJ
- TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY ZBIORCZEJ
- TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY LOKALNEJ
- TERENY PUBLICZNYCH GMINNYCH DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- TEREN PARKINGU
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFAMI TECHNICZNYMI
- GRANICA STREFY OCHRONY WIDOKOWEJ DLA ZESPOŁU KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA SOŁECTWA MASŁÓW PIERWSZY
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- GRANICA I OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "B" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA I OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "C" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY ZNIELIORowane
- POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY DLA LOTNISKA MASŁÓW KIELC
- ZASIĘG PRZESZKODY LOTNICZEJ POWIERZCHNIOWEJ NR 1
- PRZESZKODY LOTNICZE W OTOCZENIU LOTNISKA: 2 istniejąca wieża ciśnień, 3 istniejący maszt energetyczny instalacji nadawczej, 4 linia energetyczna średniego napięcia, 5 linia energetyczna średniego napięcia, 6 istniejąca instalacja nadawcza, 7 linia energetyczna średniego napięcia, 8 projektowana instalacja nadawcza
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ŚWIĘTOKRZYSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW W KIELCACH
- OBSZARY AGLOMERACJI KIELCE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/253/2016 RADY GMINY MASŁÓW Z DNIA 25 LISTOPADA 2016R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/459/2022

Rady Gminy Masłów

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rada Gminy Masłów postanowiła nie uwzględnić następujących uwag jakie wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów:

1) złożonej przez osobę fizyczną pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 6081 (data wpływu 15.07.2021 r.) dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 786/11 obręb Masłów Pierwszy na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ przeznaczenie ww. działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r., zgodnie z którym działka ta przeznaczona jest w części jako teren rolny;

2) złożonej przez osoby fizyczne pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 6410 (data wpływu 27.07.2021 r.) dotyczącej zmiany likwidacji drogi wewnętrznej z działki nr ewid. 6/3. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wyznaczone wzdłuż drogi tereny zabudowy wymają właściwej obsługi komunikacyjnej;

3) złożonej przez osoby fizyczne pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 6409 (data wpływu 27.07.2021 r.) dotyczącej zmiany likwidacji drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 892/5 i 892/7. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wyznaczone wzdłuż drogi tereny zabudowy wymają właściwej obsługi komunikacyjnej;

4) złożonej przez osobę fizyczną pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 6446 (data wpływu 28.07.2021 r.) dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 888 obręb Masłów Pierwszy na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ przeznaczenie ww. działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r., zgodnie z którym działka ta przeznaczona jest w części jako teren rolny;

5) złożonej przez osoby fizyczne pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 6456 (data wpływu 28.07.2021 r.) dotyczącej poszerzenia drogi oznaczonej symbolem KDW12. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wyznaczone ustalona szerokość drogi zapewnia właściwą obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej;

6) złożonej przez osoby fizyczne pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 6454 (data wpływu 28.07.2021 r.) dotyczącej poszerzenia drogi oznaczonej symbolem KDW12. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wyznaczone ustalona szerokość drogi zapewnia właściwą obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej;

7) złożonej przez osoby fizyczne pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 10099 (data wpływu 24.11.2021 r.) dotyczącej zmiany likwidacji drogi wewnętrznej z działki nr ewid. 6/3. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wyznaczone wzdłuż drogi tereny zabudowy wymają właściwej obsługi komunikacyjnej;

8) złożonej przez osobę fizyczną pismem zarejestrowanym w rejestrze wpływu pism do Urzędu Gminy Masłów pod pozycją nr 10243 (data wpływu 29.11.2021 r.) dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 786/11 obręb Masłów Pierwszy na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości. Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ przeznaczenie ww. działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r., zgodnie z którym działka ta przeznaczona jest w części jako teren rolny.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Masłów

Andrzej Pedrycz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/459/2022

Rady Gminy Masłów

z dnia 28 kwietnia 2022 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 po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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 Masłów Pierwszy 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Masłów

Andrzej Pedrycz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/459/2022

Rady Gminy Masłów

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLV/459/2022

Rady Gminy Masłów

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy

na terenie gminy Masłów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , 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 XXXIII/297/2017 Rady Gminy Masłów z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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 2015 r. o rewitalizacji „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 Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów, zatwierdzonego uchwałą XLV/346/2010 Rady Gminy Masłów z dnia 14 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 178 z dnia 14 czerwca 2010 r. poz. 1641 wraz 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 oraz usługową, 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.

Teren sołectwa Masłów Pierwszy położony jest w granicach Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują regulacje prawne wynikające z uchwały Nr XIV/200/2015 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 7 września 2015r. w sprawie wyznaczenia Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2015 r. poz. 2655). W granicach obszaru chronionego krajobrazu wydzielono następujące strefy krajobrazowe:

1)"A" - obejmującą doliny rzeczne i cieki pełniące funkcję korytarzy ekologicznych oraz torfowiska i inne tereny podmokłe, w tym lasy łęgowe i olsy; są to obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, często siedliska chronione, skupiające rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt, a jednocześnie tereny bardzo wrażliwe na zmiany dokonywane w środowisku; strefa ta posiada najwyższy rygor ochrony;

2)"B" - obejmująca tereny kompleksów leśnych (z wyłączeniem lasów łęgowych i olsów, które zostały zaliczone do strefy "A"), murawy kserotermiczne i napiaskowe; są to siedliska niezależne od poziomu wód gruntowych; obejmują tereny cenne przyrodniczo, często siedliska chronione, skupiające rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt; strefa posiada wysoki rygor ochronny;

3)"C" - obejmuje obszary poza strefami "A" i "B"; tereny zabudowy, użytkowane rolniczo, przekształcone przez człowieka; strefa odznacza się najniższymi rygorami ochronnymi, spośród wyznaczonych stref.

W granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują strefy krajobrazowe "B" i "C".

Projektowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko oraz na ochronę przyrody Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru Natura 2000 oraz pomnika przyrody, ponieważ nie kolidują z zasadami ochrony obowiązującymi dla tych form ochrony przyrody.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują:

1)tereny i obszary górnicze,

2)udokumentowane złoża surowców mineralnych,

3)tereny zagrożone ruchami masowymi,

4)obszary szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w oparciu o Prawo wodne.

Zmiany wywołane działalnością człowieka zostaną ograniczone do minimum, poprzez rygorystyczne przestrzeganie przepisów prawnych z zakresu ochrony środowiska i ochrony przyrody oraz poprzez przestrzeganie zaleceń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. Pozwoli to na zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

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 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 Masłów Pierwszy 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

a)realizacja ustaleń 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 Masłów Pierwszy 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Masłów

Andrzej Pedrycz



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XLV/459/2022
Data dokumentu	2022-04-28
Organ wydający	Rada Gminy Masłów
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów
Identyfikator dokumentu	2ADE4C80-C3D4-48BC-859D-DF88B0EF4AF0

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1607330161
Numer seryjny	652E041491FFAA98
Osoba podpisująca	Andrzej Pedrycz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2022-05-04 11:57:39
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5250001090 CUZ Sigillum - QCA1 Polska Wytwórnia Papierów Wartościowych S.A. PL

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 czerwca 2022 r.

Poz. 2106

Podpisany przez:
Lukasz Wilkiewicz
Data: 03.06.2022 13:43:40

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR SPN.III.4130.19.2022
WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 1 czerwca 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

stwierdzam nieważność

części uchwały Nr XLV/459/2022 Rady Gminy Masłów z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów, w zakresie ustaleń:

- § 34 ust. 3,
- § 37 ust. 6 pkt 7, w zakresie sformułowania: „w granicach wyznaczonych wzdłuż linii elektroenergetycznych pasów technologicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi jedynie w sytuacji uzyskania stosownej zgody od właściciela tych linii oraz zachowania bezpiecznego odstępu od linii zgodnie z przepisami odrębnymi”,
- części tekstowej oraz części graficznej, w odniesieniu do działek nr ewid:

·422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 24MN,

·691/3, 692/3, 693/3, 694, 695/1, 696/3, 697/3, 698/3, 699/3, 700/3, 701/3, 702/3 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN31,

·266, 268/2, 269, 270, 271, 272/3, 272/4, 273, 274, 276, 277, 278, 279 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN69,

·705/6, 706/5, 706/8, 707/3, 708/3, 709/3, 710/3, 711/3, 712/7, 713/7, 714/3, 715/7, 715/8, 715/9, 716/6, 716/7, 717/3, 718/3, 720/5 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN73,

·185, 186/2, 187/1, 188/4, 189/4, 196/1, 36/2, 218 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN75,

·266, 268/2, 269, 270, 271, 272/3, 272/4, 273, 274 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN76,

·261, 262, 263, 264 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN77,

·200/4, 36/3, 196/2, 189/2, 188/2, 187/2, 186/4, 197/1 położonych na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW41,

·266, 268/2, 269, 270, 271, 272/3, 272/4, 273, 274 położonych na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW46,

·197/2 położonej na terenie kultu religijnego, oznaczonym symbolem UK.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 kwietnia 2022 r. Rada Gminy Masłów podjęła uchwałę Nr XLV/459/2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów.

W tym miejscu należy wskazać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy został uchwalony po raz drugi (w ramach jednej procedury planistycznej).

Procedura planistyczna sporządzenia ww. planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XXXIII/297/2017 Rady Gminy Masłów z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów

Plan miejscowy został przyjęty uchwałą Nr XLI/415/2021 Rady Gminy Masłów z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów. Uchwała wraz z załącznikami wpłynęła do Wojewody Świętokrzyskiego, w celu dokonania oceny zgodności z przepisami prawa, w dniu 29 grudnia 2021 r., natomiast dokumentację prac planistycznych (po wezwaniu – pismo z dnia 30 grudnia 2021 r.) dostarczono w dniu 10 stycznia 2022 r. Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonej odpowiedzi na wszczęcie postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że ww. uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. W dniu 8 lutego 2021 r. Wojewoda Świętokrzyski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, znak: SPN.III.4130.50.2021, stwierdzające nieważność całości ww. uchwały. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu na dzień uchwalenia planu) wójt ponowił czynności w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi. Po czym w dniu 28 kwietnia 2022 r. Rada Gminy Masłów podjęła uchwałę XLV/459/2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów. W dniu 5 maja 2022 r. uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych została złożona do Wojewody Świętokrzyskiego w celu oceny zgodności z przepisami prawa.

W dniu 17 maja 2022 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz wezwał Wiceprzewodniczącego Rady Gminy Masłów do złożenia wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 24 maja 2022 r., znak: BiGP.6722.7.2022, odniesiono się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), zwanej dalej u.p.z.p.,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p. 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.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć jako merytoryczną jego zawartość (część tekstowa i graficzna), określoną w art. 15 u.p.z.p., tj. zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

Natomiast tryb uchwalania planu, określony w art. 17 u.p.z.p., odnosi się do sekwencji czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu planu).

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

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

I. W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p., ponieważ plan miejscowy uchwalony został w sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów przyjętego uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r.

Art.9 ust. 4 u.p.z.p. stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium.

W świetle art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Z powyższych przepisów wynika, że przestrzeganie zgodności treści ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawową zasadą sporządzenia planu.

Tymczasem przedmiotowy plan miejscowy narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów w zakresie przeznaczenia terenów, tj.: część terenu przeznaczona w planie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN24 (działki nr ewid.: 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429), w studium przewidziano pod obszar lasów, oznaczony symbolem ZL.

Należy podkreślić, że studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, ale jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2460/12: „Studium jest bowiem dokumentem planistycznym stanowiącym po 2003 r. niejako szkielet planistyczny gminy, który nie jest tylko, jak przed tą datą, prognozą określającą politykę przestrzenną gminy, lecz zawierającą konkretne uwarunkowania przejawiające się m.in. w precyzyjnym (choć w ogólniejszej skali niż plan) określeniu granic poszczególnych obszarów, co wynika z treści art. 10 ust. 2 pkt 3-16 ustawy. Dlatego też, zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie może być rozumiana ogólnie. (…) Główną wytyczną, która określa ustalenia przeznaczenia terenu objętego granicami projektu planu jest studium. Każde planowane przedsięwzięcie, wykraczające poza jego merytoryczne założenia powinno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium. Przyjęcie ustaleń niezgodnych z treścią studium powinno być uznane za działania naruszające zasady sporządzania planu miejscowego i powodować jego nieważność w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy”.

Nie można zgodzić się z wyjaśnieniami Wójta Gminy Masłów (pismo z dnia 24 maja 2022 r., znak: BiGP.6722.7.2022), że:

- ustalenia planu nie naruszają generalnych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów, co wynika bezpośrednio z ustaleń tekstowych dokumentu rozdział VI Interpretacja ustaleń studium - str. 72-73 Kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj.

„a) Granice wyznaczonych terenów pod różne formy zabudowy traktuje się jako orientacyjne, a więc jako zgeneralizowany obraz użytkowania terenów. Ostateczne ustalenia powinny być dokonywane w trakcie przygotowywanych miejscowych (nowych lub zmianach) planów zagospodarowania przestrzennego.

b) Przedstawione na rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być jednak przeciwstawne funkcji wiodącej”;,

- dla przedmiotowego terenu leśnego przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzyskano „zgodę Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 25.04.2022 r., znak: ROW-1.7151.1.6.2022, a polityka przestrzenna dotycząca Kierunków rozwoju funkcji leśnej (str. 49 tekstu studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego") nie zakazuje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w granicach terenów leśnych wyznaczonych na rysunku planu”.

Plan miejscowy nie musi być wierną kopią studium - może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium, lecz jednocześnie nie ulega wątpliwości, że plan nie może wprowadzać rozwiązań, które wprost stoją w sprzeczności z ustaleniami wynikającymi ze studium – zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2021 r., sygn. akt II OSK 3252/20).

Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Mimo, że zgodnie z zapisami studium „granice wyznaczonych terenów pod różne formy zabudowy traktuje się jako orientacyjne, a więc jako zgeneralizowany obraz użytkowania terenów”, to nie może mieć miejsca sytuacja, w której granice wyznaczonego w studium (rysunek Kierunki zagospodarowania przestrzennego) terenu leśnego w ogóle „znikają” w planie miejscowym, a teren ma nowe przeznaczenie (odmienne niż w studium tj. inne niż wskazane w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego i inne niż istniejące – przedstawione na planszy Uwarunkowań rozwoju gminy). Należy również podkreślić, że funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest funkcją przeciwstawną do funkcji leśnej, a nie uzupełniającą. Sposób zagospodarowania przewidziany w badanej przez Wojewodę Świętokrzyskiego uchwale jest sprzeczny z ustaleniami studium.

Jeśli organy gminy uznały za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium (o czym świadczy uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne), to uchwalenie planu w tym zakresie mogło nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium. Przyjęcie w planie ustaleń niezgodnych z treścią studium stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu (co potwierdza m. in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 października 2015 r., sygn. akt II OSK 235/14).

Mając na uwadze, że przedmiotowy plan miejscowy narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów w zakresie przeznaczenia terenów, tj.: część terenu przeznaczona w planie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN24 (działki nr ewid.: 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429), w studium przewidziano pod obszar lasów, oznaczony symbolem ZL, to istnieje konieczność stwierdzenia nieważności części tekstowej oraz części graficznej uchwały, w odniesieniu do ww. działek ewidencyjnych.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 i 10 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 6 i 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez przekroczenie uprawnienia ustawowego do uregulowania w planie miejscowym maksymalnej wysokości zabudowy oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 i 10 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo m. in. maksymalną wysokość zabudowy oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W myśl § 4 pkt 6 i 9 lit. a ww. rozporządzenia ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności wysokość projektowanej zabudowy, a zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami.

Tymczasem w uchwale ustalono warunkowe przeznaczenie terenów, które uzależnia realizację obiektów o przedstawionych w planie maksymalnych wysokościach od uzyskania zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa

Cywilnego (§ 34 ust. 3 uchwały) oraz możliwość lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi od stanowiska zarządcy sieci elektroenergetycznej (§ 37 ust. 6 pkt 7 uchwały), tj.:

- określono maksymalne wysokości zabudowy, jednocześnie wskazując w § 34 ust. 3 uchwały, że „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”,
- określono pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV zaznaczając, że przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami energetycznymi, a tymi budynkami zgodne z przepisami odrębnymi. Równocześnie w § 37 ust. 6 pkt 7 uchwały znajduje się zapis: „w granicach wyznaczonych wzdłuż linii elektroenergetycznych pasów technologicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi jedynie w sytuacji uzyskania stosownej zgody od właściciela tych linii”.

Takie sformułowania są wadliwe, ponieważ rada gminy nie może wprowadzać do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postanowień, które przyznają określonym podmiotom uprawnienie do określania warunków (czy uzgodnienia w ramach porozumienia warunków) wobec wprowadzonych w planie zasad. Postanowienia te powinny być sformułowane jednoznacznie, a nie warunkowo, w zależności od stanowiska wymienionych podmiotów.

Za niedopuszczalne należy więc uznać przyznanie wspomnianych uprawnień i nałożenie korespondujących z nimi ograniczeń w wykonywaniu prawa własności na innych adresatów, w przypadku braku wyraźnego upoważnienia w przepisach rangi ustawowej.

Brak możliwości formułowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń warunkowych potwierdza wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 24 listopada 2015 r., sygn. akt II SA/Wr 610/15.

II. W zakresie istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) poprzez brak uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. wójt uzyskuje zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W myśl art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W świetle art. 7 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Tryb i zasady udzielania tej zgody 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. Należy podkreślić, że decyzja taka ma charakter uznaniowy, ale stanowi podstawę do dokonania zmiany przeznaczenia tych gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do założeń, jakimi powinien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu rolnego i leśnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem ww. artykułu, na cele nierolnicze i nieleśne, powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Co oznacza, że to właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

Z podkładu mapowego (znajdującego się w dokumentacji prac planistycznych), na którym sporządzono rysunek planu miejscowego, wynika że na działkach (lub ich części):

- 691/3, 692/3, 693/3, 694, 695/1, 696/3, 697/3, 698/3, 699/3, 700/3, 701/3, 702/3 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN31,

- 266, 268/2, 269, 270, 271, 272/3, 272/4, 273, 274, 276, 277, 278, 279 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN69,

-705/6, 706/5, 706/8, 707/3, 708/3, 709/3, 710/3, 711/3, 712/7, 713/7, 714/3, 715/7, 715/8, 715/9, 716/6, 716/7, 717/3, 718/3, 720/5 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN73,

- 185, 186/2, 187/1, 188/4, 189/4, 196/1, 36/2, 218 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN75,
- 266, 268/2, 269, 270, 271, 272/3, 272/4, 273, 274 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN76,
- 261, 262, 263, 264 położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN77,
- 200/4, 36/3, 196/2, 189/2, 188/2, 187/2, 186/4, 197/1 położonych na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem KDW41,
- 266, 268/2, 269, 270, 271, 272/3, 272/4, 273, 274 położonych na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem KDW46,
- 197/2 położonej na terenie kultu religijnego, oznaczonym symbolem UK,

widnieją użytki rolne klasy III.

W dokumentacji prac planistycznych brak jest decyzji administracyjnej potwierdzającej uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wójt Gminy Masłów w swoich wyjaśnieniach (z dnia 24 maja 2022 r., znak: BiGP.6722.7.2022) potwierdził zarzut organu nadzoru, że działki położone na terenach oznaczonych symbolami MN69, MN75, MN76, MN77, KDW46, wymagały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Jednocześnie stwierdził, że nie wymagały zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze działki (lub ich części) znajdujące się na:

- terenach oznaczonych symbolami MN31, MN73, ponieważ zostały one przeznaczone na cele zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Masłów Pierwszy – obszar 1, 3, 4, 5 na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr LI/402/2010 Rady Gminy Masłów z dnia 20 września 2010 r.,
- terenie oznaczonym symbolem UK, ponieważ nie stanowią gruntu rolnego i leśnego. Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Kieleckiego oznaczone są symbolem B (w załączeniu wypis z rejestru gruntu dla działki nr ewid 198/1).

Nie można zgodzić się z powyższymi wyjaśnieniami, ponieważ:

- wskazane wyżej tereny nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Masłów Pierwszy – obszar 1, 3, 4, 5 na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr LI/402/2010 Rady Gminy Masłów z dnia 20 września 2010 r. Plan ten został uchylony w części ww. terenów rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 października 2010 r., znak: IG.III.7041/2-119/10. Powodem stwierdzenia nieważności uchwały w tej części był brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- teren oznaczony symbolem UK oprócz działki nr ewid. 198/1, obejmuje również działkę 197/2. Z podkładu mapowego, wynika że na działce nr ewid 197/2 znajduje się użytek rolny klasy IIIa.

Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z 29 listopada 2010 r., sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że „zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych (rolnych) na cele inne niż leśne (rolnicze) skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za nieważny”.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przez „przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne - rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych". Tak więc w przypadku gruntów rolnych zmianą przeznaczenia będzie określenie każdego innego niż rolny przeznaczenia gruntów rolnych. Natomiast w myśl art. 2 ust. 1 ww. ustawy gruntami rolnymi są grunty: określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne; pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa; pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu; pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych; parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi; rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych; pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi; zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa; torfowisk i oczek wodnych; pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Tym samym skoro grunty rolne przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kultu religijnego czy dróg wewnętrznych, to w świetle przepisu art. 4 pkt 6 w związku z art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych doszło do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele rolnicze, co wymaga uzyskania stosownej zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

Wobec powyższego przeznaczenie w planie miejscowym gruntów rolnych na cele nierolnicze bez wymaganej zgody uprawnionego organu stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Taką tezę potwierdzają liczne wyroki sądów administracyjnych, w tym wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 lutego 2022 r., sygn. akt II OSK 490/19.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić nieważność uchwały w zakresie wskazanych wyżej działek ewidencyjnych.

III. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:

Na rysunku planu (załącznik Nr 1 do uchwały) brak jest terenu publicznej gminnej drogi klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem KD-D3, dla którego podano ustalenia w treści uchwały - § 29 pkt 6 uchwały.

Zgodnie z wyjaśnieniami Wójta Gminy Masłów powyższy błąd stanowi niezamierzoną omyłkę pisarską. Numeracja tej drogi została w sposób niezamierzony pominięta na rysunku planu.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05). Dlatego powyższy błąd (omyłka pisarska) został zakwalifikowany przez organ nadzoru do kategorii nieistotnego naruszenia prawa.

Jednocześnie tut. organ przyjmuje wyjaśnienia zawarte w odpowiedzi dnia 24 maja 2022 r., znak: BiGP.6722.7.2022, na pozostałe zarzuty stwierdzone w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, i w tym zakresie odstępuje od wydania rozstrzygnięcia nadzorczego.

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana część uchwały 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 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.

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.

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.

Wojewoda Świętokrzyski

Zbigniew Koniusz