

**UCHWAŁA NR XXXVI/283/09**  
**Rady Gminy w Masłowie**  
**z dnia 28 września 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Barcza 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Masłów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza na terenie gminy Masłów, po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów, Rada Gminy uchwala co następuje:

**DZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza na terenie gminy Masłów, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Barcza, o którym mowa w Uchwale Nr VIII/58/2007 Rady Gminy w Masłowie z dnia 26 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza w jego granicach administracyjnych.
3. Części składowe planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały,
  - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza, na terenie gminy Masłów – „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1: 2000”,
  - 3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - 4) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Masłowie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne o środowisku.
5. Do planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
  - 1) Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza, na środowisko przyrodnicze,

2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza.

## § 2

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Barcza na terenie gminy Masłów,
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany z wykorzystaniem mapy ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej w wersji elektronicznej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 4) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 5) **intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej)** – rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się po obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1,0m od poziomu podłogi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów oraz balkonów, które nie mogą przekraczać poza tę linię więcej niż 1,5m,
- 9) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi więcej niż 50% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 50% na danym terenie wydzielonym

liniami rozgraniczającymi, realizacja funkcji dopuszczalnej nie może następować przed realizacją funkcji podstawowej poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,

- 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi inne niż publiczne, nastawione na osiągnięcie zysku finansowego,
- 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 14) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,
- 15) **przyłączu** – należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 16) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 17) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70m<sup>2</sup>,
- 18) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, w której w obrębie budynku mieszkalnego dopuszcza się wydzielenie, oprócz lokalu mieszkalnego, pokoi gościnnych przeznaczonych dla turystów,
- 19) **zieleni łęgowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska,
- 20) **objekty budowlane związane z gospodarką leśną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z gospodarką leśną oraz wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

## ROZDZIAŁ 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

#### § 3

Ustalenia planu są zgodne z zapisami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów, uchwaloną Uchwałą Nr XLVII/382/06 Rady Gminy w Masłowie z dnia 19 października 2006 r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.
2. W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz

ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów.

3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględnić łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
    - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
    - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
    - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
    - d) ustalenia w zakresie komunikacji,
  - 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

## **§ 5**

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia literowe terenów funkcjonalnych, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **ROZDZIAŁ 3** **Ogólne ustalenia realizacyjne**

### **§ 6**

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.
3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

### **§ 7**

1. Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w

planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu skonkretyzowany wniosek inwestorski.

2. Jako zgodne z planem uznaje się:
  - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0m,
  - 2) wyznaczanie i realizację tras sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.
3. Realizacja nowych lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.

## **§ 8**

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem terenów lasów i zalesień oraz dróg utrzymuje się wszelką zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
2. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
  - 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych i leśnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

## **§ 9**

Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

1. Pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. Wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
3. Drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu syren alarmowych.
5. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## **DZIAŁ II**

### **ROZDZIAŁ 1**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 10**

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) MNR – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
  - 4) U – tereny usług komercyjnych,
  - 5) WS – tereny wód płynących,
  - 6) R – tereny rolnicze,
  - 7) ZL – tereny lasów,
  - 8) ZLz – tereny zalesień,
  - 9) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - 10)KD-L – powiatowa droga klasy lokalnej,
  - 11)EE15kV – istniejące linie energetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą techniczną.
2. Określa się zasady wyposażenia terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenia w wodę,
  - 2) odprowadzenia ścieków,
  - 3) zaopatrzenia w gaz,
  - 4) zasilania energetycznego,
  - 5) telekomunikacji,
  - 6) gospodarki odpadami,
  - 7) zaopatrzenia w ciepło.

### **ROZDZIAŁ 2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 11**

Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

1. zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha.

2. dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących tradycyjne materiały wykończeniowe,
3. kolorystyka materiałów pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni i szarości,
4. dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
5. ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki cech architektury budynków, wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0m.
6. wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
7. dopuszcza się realizację reklam w terenie zabudowy w formie:
  - a) słupów reklamowych,
  - b) tablic, neonów, ekranów,
  - c) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 12**

1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:
  - 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
  - 2) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
  - 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
  - 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów niezwiązanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
  - 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogących zanieczyścić wody podziemne.

##### **§ 13**

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Barcza tworzy Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu (POChK), w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:
  - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa;
  - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
2. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenie POChK ustala się:
- 1) zachowanie i ochronę zbiorników wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach cieków;
  - 2) zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywnienia lub też sukcesji;
  - 3) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
  - 4) zachowanie i ewentualne odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;
  - 5) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
  - 6) szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznawanie ich za rezerваты przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne;
  - 7) zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej.
3. Uzupełnieniem wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody jest pomnik przyrody ożywionej - Lipa szerokolistna (Nr w Rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody - 373), która występuje na działce nr 99. Ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Kieleckiego Nr 18/96 w 1996 r. W stosunku do pomnika przyrody obowiązują następujące zakazy:
- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
  - 2) uszkodzenia i niszczenia gleby
4. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują istniejące ani projektowane obszary ochrony siedlisk NATURA 2000. W związku z tym, iż od zachodu i północy do granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przylega granica projektowanego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 „Ostoja Barcza”, na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza się zakaz:
- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000,
  - 2) wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000,
  - 3) pogorszyć integralność obszaru NATURA 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

## § 14

Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).



## § 15

Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku

z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami) terenom oznaczonym w planie symbolami: MN, MNR, RU i U przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

## § 16

Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem obiektów budowlanych komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

## § 17

1. Wskazuje się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych:
  - 1) KAPLICZKA MB Częstochowskiej, drewniana z XX w.
  - 2) SZKOŁA, drewniana z XX w.
2. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, podlegających prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
  - 3) rozbiórka obiektów może być przeprowadzona w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
  - 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków na tych samych działkach, na których znajdują się w/w obiekty i zespoły zabytkowe oraz działkach do nich przyległych, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
  - 5) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów i zespołów zabytkowych oraz działek do nich przyległych, mogą być realizowane w porozumieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

3. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

### **§ 18**

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej (nie wpisane do rejestru bądź ewidencji zabytków), a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:
  - 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
  - 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
  - 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zabytkowych cech obiektu.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

### **§ 19**

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej plan nie wymaga ustaleń.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

### **§ 20**

Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu,
4. Obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w bliskiej odległości lotniska „Masłów”, wobec czego wszystkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 100,0m nad poziom terenu, stanowiące przeszkody lotnicze, ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
5. Ustala się dostęp terenów MN, MNR RU i U do dróg publicznych bezpośredni, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność drogową.

### **§ 21**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi komercyjne,
    - b) budynki rekreacji indywidualnej,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) budynki gospodarcze i garaże,
    - e) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych i usługowych lub wolnostojące,
  - 3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
  - 4) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki, w sytuacji braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, na działce przy szerokości frontu poniżej 18,0m,
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
  - 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub min. 2 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług komercyjnych,
  - 9) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m<sup>2</sup> i 500m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności gruntu, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzielaniu zabudowanej części działki,
3. W terenach MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
  - 1) ograniczenie nowo budowanych budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne,
  - 2) całkowita wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej i usługowych nie może być większa niż 10,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, rekreacyjnych i usługowych wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się ich wysokość do 12,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku,

- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,
- 4) geometria dachów głównie bryły budynku – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połąci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,
- 5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połąci dachowych min. 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połąci dachowej. Zaleca się zadaszenie nad lukarnami jako dwuspadowe lub krzywolinijne. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połąciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

## § 22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNR** – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi komercyjne,
    - b) usługi publiczne,
    - c) zabudowa pensjonatowa,
    - d) budynki rekreacji indywidualnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18m,
  - 4) obsługę parkingową nowych budynków usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji budynków,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,

- 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną lub min. 2 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług komercyjnych, publicznych i zabudowy pensjonatowej,
  - 8) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i min. 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzieleniu zabudowanej części działki.
3. W terenach MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
- 1) ograniczenie nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych, pensjonatowych i rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, usługowych i pensjonatowych wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne,
  - 2) całkowita wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych, rekreacji indywidualnej i pensjonatowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m ponad średni poziom terenu, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, usługowych i pensjonatowych wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się ich wysokość do 12,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku,
  - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,
  - 4) geometria dachów głównie bryły budynków nowobudowanych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych odbudowywanych budynków – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia naczółków i naczółków, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do geometrii części istniejących budynków,
  - 5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki,
  - 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu części budynku istniejącego,
  - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Zaleca się zadaszenie nad lukarnami jako dwuspadowe lub krzywolinijne, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 8) zaleca się stosowanie poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,

- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

## § 23

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń obsługi i produkcji rolnej i hodowlanej.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i garaże, uprawy rolnicze, sadownicze i ogrodnicze, zieleń o charakterze izolacyjnym.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
  - 2) obsługę parkingową oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów, z zachowaniem zasady min. 2 miejsc parkingowych,
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki.
3. W terenach RU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynków:
  - 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m ponad średni poziom terenu,
  - 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8,0m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,
  - 4) geometria dachów głównej bryły budynków nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,
  - 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 6) zaleca się stosowanie poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 7) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitem, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 8) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
4. W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1200m<sup>2</sup>. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne.

## § 24

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** – tereny usług komercyjnych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne,
    - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne dla prowadzących usługi,
    - b) zieleń urządzona i zadrzewienia o charakterze izolacyjnym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki poniżej 18,0m,
  - 4) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 10,0m,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 25° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków,
    - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
    - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
    - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
    - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
  - 4) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1000m<sup>2</sup>. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe.

## § 25

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **WS** – tereny wód płynących, dla których ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – ciekі wodne,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zbiorniki wodne,
    - b) infrastruktura techniczna.

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
  - a) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż obiekty hydrotechniczne oraz przejścia i przeprawy,
  - b) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją cieków wodnych.

## § 26

1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa, urządzenia infrastruktury technicznej, stawy, zadrzewienia, szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.
2. Jako warunki zagospodarowania określa się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy na zasadach określonych w § 21,
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Masłów oraz działka na której lokalizowana będzie taka zabudowa będzie posiadała uregulowany dostęp do drogi publicznej,
  - 3) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej, zalesienia działek bezpośrednio przylegających do kompleksów leśnych V i VI klasy bonitacyjnej,
  - 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

## § 27

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty budowlane związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach
    - b) szkółki leśne,
    - c) drogi dojazdowe,
    - d) szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
    - e) obiekty małej architektury służące turystyce.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:
  - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.



## § 28

1. Wprowadza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLz**, dla których wprowadza się przeznaczenie podstawowe tereny leśne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane związane z gospodarką leśną, drogi dojazdowe, ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne.
3. Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

## § 29

Droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW** zakończona placem do zawracania zgodnie z załącznikiem nr 1, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
- 2) szerokość jezdni minimum 3,0m,
- 3) chodniki jednostronne o szerokości minimum 1,5m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

## § 30

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejąca powiatowa droga klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
  - 2) szerokość jezdni min. 5,0m,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5m,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0m w terenie zabudowanym i 20,0m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
2. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu oraz budowa zjazdów za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

## ROZDZIAŁ 7

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

## § 31

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
  - 1) tereny górnicze,
  - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ustalenia zgodnie z § 13.
3. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – ustalenia zgodnie z § 17.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 32**

1. W obrębie obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
2. Ustala się następujące zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości: w przypadku objęcia podziałem terenów oznaczonych symbolami MNR i MN, należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
  - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
  - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być zbliżony do kąta prostego,
  - c) szerokość frontu działki powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 25,0m dla zabudowy wolnostojącej i min. 15,0m dla zabudowy bliźniaczej,
  - d) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MN nie może być mniejsza niż 800,0m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i min. 500,0m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.
  - e) dla nowo wydzielonych dróg w obrębie terenów MN i MNR parametry dróg wewnętrznych powinny być zgodne z § 7 ust 2 pkt 1.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 33**

1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

**ROZDZIAŁ 10**  
**Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji**  
**i infrastruktury technicznej**

**§ 34**

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

- 1) obszar objęty planem będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejących wodociągów, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w urządzenia towarzyszące. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

**2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:**

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjnym, grawitacyjno-pompowym oraz niskociśnieniowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej zostaną skierowane do miejskiej oczyszczalni ścieków w gminie Sitkówka – Nowiny,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarna winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji, w okresie do czasu jej wybudowania, dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach odrębnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone zapewnieniem odbioru ścieków przez wyspecjalizowane służby.

**3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej należy odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach do odbiorników.

#### **4. 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 butlowy propan – butan.

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

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100. Zaleca się przyjęcie następujących odległości (stref technicznych) dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5m od osi linii napowietrznych średniego napięcia (EE15kV) i stacji transformatorowych,
  - b) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

#### **6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i usługową obiektów telefonii komórkowej jedynie w przypadku gdy nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu walorów krajobrazowych,
- 4) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować,
- 5) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** w systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem

opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadzić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych.

**8. 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 lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na składowisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania,
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 30.**

**ROZDZIAŁ 11**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,  
urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 35**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 10 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

**ROZDZIAŁ 12**

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

**§ 36**

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNR, U, RU – w wysokości 10%,

**DZIAŁ III**

**Ustalenia końcowe**

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy uzupełniające**

**§ 37**

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

**Rozdział 2**

**Przepisy końcowe**

**§ 38**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

**§ 39**

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Masłów  
/-/ Genowefa Jaros