

**UCHWAŁA NR XXXVI/288/09**  
**Rady Gminy w Masłowie**  
**z dnia 28 września 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Mąchocice Scholasteria 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 Mąchocice Scholasteria 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 Mąchocice Scholasteria na terenie gminy Masłów, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Mąchocice Scholasteria,  
o którym mowa w Uchwale Nr VIII/65/2007 Rady Gminy w Masłowie z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mąchocice Scholasteria w jego granicach administracyjnych.
3. Części składowe planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały,
  - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mąchocice Scholasteria, 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 Mąchocice Scholasteria, na środowisko przyrodnicze,

- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mąchocice Scholasteria.

## § 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mąchocice Scholasteria 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 wegetację,
- 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,
- 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) **obiektach budowlanych związanych 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 uwzględniać 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) wyznaczenie tras sieci infrastruktury technicznej oraz terenów 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, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 oraz § 13 ust. 4 o ile 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 nowoprojektowanych 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) UPO – tereny usług publicznych oświaty,
  - 4) UT1 – tereny sportu, rekreacji i turystyki,
  - 5) WS – tereny wód płynących,
  - 6) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - 7) R – tereny rolnicze,
  - 8) ZL – tereny lasów,
  - 9) ZLz – tereny zalesień,
  - 10)Z – tereny dolin rzecznych stale prowadzące wody,
  - 11)ZZ – tereny łąk i dolin rzecznych okresowo prowadzące wody,
  - 12)KDW, KDW1 – tereny dróg wewnętrznych,
  - 13)KD – tereny dróg publicznych, w tym:
    - a) KD-G – wojewódzka droga klasy głównej,
    - b) KD-L – powiatowa droga klasy lokalnej.
  - 14)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 ładu 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 w/w 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 1,8m.
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) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0m od linii brzegowej cieków wodnych,
  - 3) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
  - 4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi, z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.
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.
3. Obszar objęty planem położony jest częściowo w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Lubrzanki - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 wprowadza się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów hydrotechnicznych.
5. Dla terenów położonych w strefach od cmentarza parafialnego wprowadza się zakazy wynikające z przepisów szczególnych o cmentarzach.

##### **§ 13**

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Mąchocice Scholasteria tworzy:

1. Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu (POChK),
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 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 rybacka;
  - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
3. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK 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.
4. Wyznacza się projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 – „Przełom Lubrzanki”.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 4 obowiązują następujące zakazy:
  - 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, UT1 przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenu oznaczonego symbolem UPO - przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **§ 16**

Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras i obiektów komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów 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) Zespół zagrody drewn., wł. Zofia Mońkus, 1911 r.: dom, stodoła,
  - 2) Zespół zagrody drewn., wł. Władysław Błaszczuk, 1916 r.: dom, obora, stodoła,
  - 3) Cmentarz parafialny stary, XIX w.,
  - 4) Cmentarz parafialny nowy, 1958 r., teren w granicach ogrodzenia
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) rozbiorka 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 cech obiektu.

## **ROZDZIAŁ 5**

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

## **§ 19**

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu 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 zasięgu powierzchni ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska „MASŁÓW”. W związku z powyższym obiekty budowlane oraz naturalne nie mogą naruszać tych powierzchni. Ustalania dopuszczalnej wysokości zabudowy należy dokonywać na podstawie pkt 2 § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192) zmienionego § 1 Rozporządzenia Ministra Transportu z dnia 11 lipca 2006 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków, jakie powinny spełniać

obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 134, poz. 946, 947).

5. Warunkiem realizacji inwestycji na działkach w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN, MNR, UT, UPO jest uregulowany dostęp działki do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi, poprzez drogę wewnętrzną lub zapewnienie służebności drogowej.

## § 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, rekreacyjnych 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, rekreacji indywidualnej 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 głównej bryły budynków – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 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 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) 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,
- 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 jednorodziną 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 wydzielению 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 głównej 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 **UPO** – tereny usług publicznych, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu oświaty,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi komercyjne,
    - b) budynki obsługi ruchu turystycznego,
    - c) lokalizacja obiektów sportu, rekreacji i turystyki,
    - d) budynki gospodarcze i garaże,
    - e) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPO,
  - 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
  - 1) obsługę parkingową należy zapewnić w granicach terenu UPO w ilości min. 5,0m miejsc parkingowych,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6,
  - 3) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40% powierzchni tych działek,
  - 4) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 17,0m ponad średni poziom terenu.
    - b) dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> do 60<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia naczółków, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynków – rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu istniejącego budynku,
    - d) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 7,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku,
    - e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 60% długości połaci dachowych. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
    - f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
    - g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, kopertowym, i uskokowym,
    - h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

- 6) 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.

## § 24

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UT1** – tereny sportu, rekreacji i turystyki, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty obsługi ruchu turystycznego,
    - b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi komercyjne,
    - c) budynki gospodarcze i garaże,
    - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - e) urządzenia sportu i rekreacji indywidualnej i zbiorowej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UT1:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
  - 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50% powierzchni tych działek,
  - 3) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, ustala się min. 2 miejsca parkingowe w obrębie terenu oznaczonego symbolem UT1,
  - 4) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki,
  - 6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków innych niż gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 12,0m w najwyższym punkcie budynku ponad średni poziom terenu,
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 7,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynków – dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,
    - d) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego,
    - e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
    - f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,

- g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

## § 25

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **WS** – tereny wód płynących, dla których ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – ciek wodny,
  - 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 wraz z zielenią śródpolną 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 § 22,
  - 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 szczególnymi o lasach,
  - b) drogi dojazdowe,
  - c) ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
  - d) 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: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi dojazdowe, ścieżki i szlaki turystyczne oraz obiekty budowlane związane z gospodarką leśną,
3. Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

## § 29

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z** – tereny dolin rzecznych stale prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami powodziowymi), ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dolin rzek i cieków wodnych oraz zieleń łąkowa,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zbiorniki wodne,
    - b) tereny rolne,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) drogi i ciągi komunikacyjne,
    - e) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.
2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
  - 1) obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych,
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów,
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją cieku.

## § 30

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZZ** – tereny łąk i dolin rzecznych okresowo prowadzące wody, ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dolin rzek i cieków wodnych oraz zieleń łąkowa,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zbiorniki wodne,

- b) tereny rolne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - e) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.
2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
- 1) obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych,
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów,
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją cieku.

### § 31

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** – teren istniejącego cmentarza, ustala się przeznaczenie podstawowe: groby, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, zieleni, obiekty kultu religijnego, obiekty administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza, urządzenia infrastruktury służące obsłudze cmentarza, obiekty małej architektury.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się 50,0m i 150,0m strefę od granic cmentarza, w obrębie których wprowadza się zakazy wynikające z przepisów szczególnych odnośnie cmentarza.

### § 32

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
    - b) zieleni urządzona i nieurządzona.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:
- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
  - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.
  - 3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 8,0m w najwyższym punkcie budynku ponad średni poziom terenu wokół budynku,
  - 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków.

### § 33

Droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

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

### § 34

Droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW1** zakończona placem do zawracania zgodnie z załącznikiem nr 1, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m,
- 2) szerokość jezdni minimum 3,0m,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

### § 35

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Powiatowa droga klasy głównej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 25,0m do 58,0m zgodnie z załącznikiem nr 1,
  - 2) szerokość jezdni 7,0m,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8,0m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowy i 20,0m mierzona od linii rozgraniczających poza terenem zabudowy, dla obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy min. 15,0m od linii rozgraniczających w terenach zabudowanych i 20,0m od linii rozgraniczających poza terenami zabudowanymi.
  - 4) chodniki jedno lub dwustronne o min. szerokości 1,5m.
2. 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 – 22,0m zgodnie z załącznikiem nr 1,
  - 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.
3. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 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 budowę 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**

#### **§ 36**

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
  - 1) tereny górnicze,
  - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
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.
4. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – § 12 ust. 3 i 4.

## **ROZDZIAŁ 8**

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

#### **§ 37**

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 MNR, 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 MNR, MN 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**

#### **§ 38**

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**

#### **§ 39**

##### **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 bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne 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 posadowić 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 § 35.**

**ROZDZIAŁ 11**

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

**§ 40**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 10 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

**ROZDZIAŁ 12**

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

**§ 41**

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, UT1 – w wysokości 10%,

**DZIAŁ III**

**Ustalenia końcowe**

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy uzupełniające**

**§ 42**

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

**Rozdział 2**

**Przepisy końcowe**

**§ 43**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

**§ 44**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Masłów  
/-/ Genowefa Jaros