

UCHWAŁA NR XXXIX/297/09
Rady Gminy w Masłowie
z dnia 30 października 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa MASŁÓW PIERWSZY, na terenie gminy Masłów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Masłów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy, na terenie gminy Masłów, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów”, uchwalonym Uchwałą Nr XLVII/382/06 Rady Gminy w Masłowie z dnia 19 października 2006r. Rada Gminy w Masłowie uchwała co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy, na terenie gminy Masłów, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Masłów Pierwszy, o którym mowa w Uchwale Nr XVII/127/03 Rady Gminy w Masłowie z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy w jego granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych nr 1, 2, 3, 4 i 5, o których mowa w Uchwale Nr XXVI/205/08 Rady Gminy w Masłowie z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/127/03 Rady Gminy w Masłowie z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy w jego granicach administracyjnych
3. Części składowe planu stanowią:
 - 1) treść niniejszej uchwały,
 - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy, 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy, na terenie gminy Masłów, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy, na terenie gminy Masłów.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy, na terenie gminy Masłów,
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) 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) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **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,
- 6) **wskazniku powierzchni zabudowy działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni części zabudowanej działki do całej powierzchni działki,
- 7) **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 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) **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, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 13) **usługach nieuciążliwych lub działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,

- 14) **usługach komercyjnych podstawowych** - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 16) **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,
- 17) **przyłączy** – należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 18) **tytuł prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 19) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70m²,
- 20) **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,
- 21) **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

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

§ 4

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.

ROZDZIAŁ 3

Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5

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 i infrastruktury technicznej, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.
3. Zmiana przepisów szczególnych 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.

§ 6

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 dojazdowych do 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 urządzeń i obiektów 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 i nadbudowa istniejących 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.

§ 7

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem terenów lasów i zalesień dopuszcza się:
 - 1) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie

- wyznaczonej na rysunku planu z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 § 17 ust. 3 pkt. 2 o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 2) realizację nie wyznaczonych na rysunku planu sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
 - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni i innych),
 - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
 - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
 - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
 - 3) wytyczanie dróg dojazdowych.
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.

§ 8

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, 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. wyprzedzającą lub równoległą, w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
4. drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. w przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić, w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego, wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
6. 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

§ 9

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN2 – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
 - 3) UP – tereny usług publicznych,
 - 4) UPk – tereny obiektów kultu religijnego,
 - 5) U, U1 – tereny usług komercyjnych,
 - 6) UM, UM1 – tereny zabudowy usług komercyjnych i mieszkaniowej,
 - 7) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - 8) P, P1 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 9) WS – tereny wód płynących,
 - 10) R – tereny rolne,
 - 11) ZL – tereny lasów,
 - 12) ZLz – tereny zalesień,
 - 13) ZC – tereny cmentarza wraz ze strefą,
 - 14) Z – tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
 - 15) KL – teren lotniska,
 - 16) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) KD-G – wojewódzka droga klasy głównej,
 - b) KD-Z – powiatowa droga klasy zbiorczej
 - c) KD-L – powiatowa droga klasy lokalnej,
 - d) KD-D – gminne drogi klasy dojazdowej.
 - 17) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - 18) KDW1 – tereny dróg leśnych i śródpolnych,
 - 19) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - 20) KS – teren parkingu.
2. 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

§ 10

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. dla terenów położonych w strefach od cmentarza parafialnego wprowadza się zakazy wynikające z przepisów szczególnych o cmentarzach
8. 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

§ 11

1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:
 - 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
 - 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) 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,
 - 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
 - 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródliskowych 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. Wprowadza się obowiązek ustanowienia projektowanej strefy pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wola Kopcowa”, w obrębie której obowiązywać winny następujące zakazy:
 - 1) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb innych niż zwykłe korzystanie z wód,
 - 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
 - 3) nawożenia gnojowicą,
 - 4) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych,
 - 5) lokalizowania składowisk odpadów przemysłowych,
 - 6) składowania i przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - 7) stosowania komunalnych osadników ściekowych,
 - 8) grzebania zwłok zwierząt,
 - 9) lokalizowania nowych cmentarzy i rozbudowy istniejących.

§ 12

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Masłów Pierwszy 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 rybacka;
 - 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.

§ 13

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

§ 14

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 2006r. Dz. U. Nr 129, poz. 902, z późniejszymi zmianami): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, U, U1 UM, UM1, UR, P, P1, US przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenu oznaczonego symbolem UP - przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży.

§ 15

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.

§ 16

Teren objęty granicami opracowania planu posiada wyjątkowe walory krajobrazowe, w celu ich ochrony wprowadza się w granicach stref ochrony punktów widokowych zakaz zalesień.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17

1. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru obiektów zabytkowych, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych:
 - 1) Cmentarz parafialny, teren w granicach ogrodzenia,
 - 2) Zespół kościoła paraf. p.w. Przemienienia Pańskiego, arch. – Jan Sas – Zubrzycki: kościół mur., 1936-1938, ogrodzenie z bramkami mur. – żelbet., 1938 r.
2. Dla obiektów wpisanych do rejestru 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.

§ 18

Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 19

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej 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

§ 20

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Wyznacza się przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu.
3. Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:
 - 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
 - 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.,
 - 3) zasady zagospodarowania zgodnie z dalszymi rozstrzygnięciami niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

ROZDZIAŁ 6

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

§ 21

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,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu,
5. Obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest częściowo 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). Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w

zasięgu powierzchni podejścia powinny być niższe o co najmniej 10,0m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające.

6. Ustala się w przypadku przebudowy lotniska ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, w obrębie którego należy zastosować rozwiązania ograniczające uciążliwości wynikające z jego funkcjonowania.
7. W celu ograniczenia uciążliwości od lotniska w Masłowie ustala się obowiązek zastosowania w budynkach mieszkalnych i usługowych stolarki okiennej o podwyższonych parametrach dźwiękochłonnych oraz zastosowanie ekranów akustycznych w przypadku przekroczeń hałasu.

§ 22

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) zabudowa pensjonatowa,
 - b) usługi komercyjne podstawowe,
 - c) usługi publiczne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - i) ogrody,
 - j) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym i zadrzewienia.
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) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
 - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
 - 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu działek pod drogi.
3. W terenach MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
 - 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne,
 - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
 - 3) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 9,0m.
 - 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
 - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o

- kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰ do 50⁰ z możliwością wprowadzenia naczółków,
- 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, 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 budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa pensjonatowa,
 - b) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych,
 - c) usługi publiczne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - i) ogrody,
 - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.
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) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
 - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
 - 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu działek pod drogi,
 - 8) z uwagi na położenie w obrębie terenów zmeliorowanych w ramach zadania inwestycyjnego „MASŁÓW” wprowadza się obowiązek ujęcia w projektach budowlanych urządzeń melioracji wodnych. Zobowiązuje się inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia sieci drenarskiej znajdującej się w granicy prowadzonych inwestycji, w taki sposób, aby funkcjonalność sieci nie została

zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z w/w tytułu obciążają inwestora.

3. W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne,
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 9,0m,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰ do 50⁰ z możliwością wprowadzenia naczółków,
- 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, 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 budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych,
 - b) usługi publiczne,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - h) parkingi wiązane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - i) ogrody,
 - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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) obiekty 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 granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 18m,

- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i min. 600m² dla zabudowy bliźniaczej oraz min. 1200m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

3. W terenach MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo - mieszkalne,
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m. Warunek ten nie dotyczy przebudowy dachów na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30^o do 50^o z możliwością wprowadzenia naczółków,
- 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
- 7) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20^o,
- 8) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 9) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 10) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 11) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne podstawowe,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - e) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - f) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - g) ogrody,
 - h) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym i zadrzewienia.

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) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN3, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu działek pod drogi.

3. W terenach MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 6,0m.
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 15^o do 45^o z możliwością wprowadzenia naczółków,
- 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, 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 budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a. usługi komercyjne podstawowe,
 - b. obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- c. obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - d. garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - e. drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - f. parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - g. ogrody,
 - h. zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym i zadrzewienia.
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) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN4, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
 - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
 - 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu działek pod drogi.
3. W terenach MN4 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
 - 3) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 8,0m.
 - 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
 - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 15^o do 45^o z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, 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 budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN5** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne podstawowe,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - e) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - f) parkingi wiązane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - g) ogrody,
 - h) zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym i zadrzewienia.
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) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN5, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
 - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
 - 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu działek pod drogi.
3. W terenach MN5 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
 - 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
 - 3) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 5,5m,
 - 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
 - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 15^o do 45^o z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, 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 budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN6** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne podstawowe,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - e) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - f) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
 - g) ogrody,
 - h) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym i zadrzewienia.

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) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN6, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu działek pod drogi.

3. W terenach MN6 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 3,5m,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna (wysokość całkowita budynków nie może przekraczać 3,5m),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰ z możliwością wprowadzenia naczółków lub płaskie,
- 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, 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 budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UP** – tereny usług publicznych, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i administracji,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
 - c) otwarte przestrzenie publiczne, place,
 - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UP,
 - 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - 2) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6,
 - 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40% powierzchni tych działek,
 - 5) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 14,0m,
 - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 20⁰ do 45⁰ z możliwością wprowadzenia naczółków, lub płaskie,
 - 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - a) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 60% długości połaci dachowych, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - b) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - c) 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. 1000m². Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UPk** – tereny obiektów kultu religijnego, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego, zabudowa mieszkaniowa w powiązaniu z zabudową sakralną, obiekty usług kultury, obiekty gospodarcze, garaże, mała architektura.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UPk:
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy,
 - 2) dopuszcza się indywidualną formę obiektów sakralnych i obiektów małej architektury, przy czym maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15,0m.
 - 3) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej, obiektów gospodarczych i garaży musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami i spełniać warunki kształtowania zabudowy określone w § 22.

§ 31

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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - d) place manewrowe,
 - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
 - 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
 - 3) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe,
 - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 9,0m,
 - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 25° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - d) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 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 płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
 - h) 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. 1000m². Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

§ 32

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U1** – 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:
 - 1) lokale mieszkalne, jedynie dla prowadzących usługi,
 - 2) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - 3) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - 4) place manewrowe,
 - 5) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 6) zieleń urządzona i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U1:
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
 - 3) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
 - 4) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe,
 - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 5,5m,
 - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 15^o do 45^o z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - d) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 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 płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
 - h) 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. 1000m². Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

§ 33

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UM, UM1** – tereny zabudowy usług komercyjnych i mieszkaniowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne, obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - b) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - c) place manewrowe,
 - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym i zadrzewienia.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UM i UM1:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
- 3) dla terenów UM1 z uwagi na położenie w obrębie terenów zmeliorowanych w ramach zadania inwestycyjnego „MASŁÓW” wprowadza się obowiązek ujęcia w projektach budowlanych urządzeń melioracji wodnych. Zobowiązuje się inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia sieci drenażowej znajdującej się w granicy prowadzonych inwestycji, w taki sposób, aby funkcjonalność sieci nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z w/w tytułu obciążają inwestora,
- 4) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo - mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 8,0m),
 - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 8,0m,
 - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - d) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 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 płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
 - h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
3. W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1000m². Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

§ 34

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 i komunikacji lokalnej, budynki gospodarcze i garaże, uprawy rolnicze, sadownicze i ogrodnicze.
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 budynku:
 - 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,

- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
 - 3) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może być większa niż 9,0m,
 - 4) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 1 kondygnacja nadziemna,
 - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 15° do 40° z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - 7) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
 - 10) 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. 1000m². Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **P** i **P1** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
 - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne,
 - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - d) tereny składów i magazynów,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego działalność gospodarczą,
 - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - d) place manewrowe,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **P** i **P1**:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
 - 3) obsługę parkingową należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, wg wskaźnika 30m.p./1000m² powierzchni użytkowej lub 30m.p./100 zatrudnionych,
 - 4) dla części terenów położonych w strefie 50,0m od granic cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach,
 - 5) dla terenów **P1** z uwagi na położenie w obrębie terenów zmeliorowanych w ramach zadania inwestycyjnego „MASŁÓW” wprowadza się obowiązek ujęcia w projektach budowlanych urządzeń melioracji wodnych. Zobowiązuje się inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia sieci drenarskiej znajdującej się w granicy prowadzonych inwestycji, w taki sposób, aby funkcjonalność sieci nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z w/w tytułu obciążają inwestora

- 2) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne,
 - b) całkowita wysokość budynków nie może być większa niż 10,0m,
 - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 10° do 35° z możliwością wprowadzenia naczółków, dopuszcza się również dachy płaskie,
 - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 60% długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
 - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
3. W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1500m². Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi.

§ 36

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) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - b) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją cieków wodnych.

§ 37

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – stacje wodociągowe i zbiorniki, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty technologiczne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
 - b) zieleń 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° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków.

§ 38

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z** – tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami powodziowymi), ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dolin rzek i cieków wodnych,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) zieleń nieurządzona,
 - c) tereny rolne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
 - f) 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 wodnych,
 - 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.

§ 39

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 § 21,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej z uwzględnieniem § 20 ust. 5, 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,
 - 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

§ 40

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) drogi dojazdowe,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury służące turystyce.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:
- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
 - 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
 - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

§ 41

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 i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

§ 42

1. Wyznacza się teren oznaczonego na rysunku planu symbolem **KL** – teren lotniska.

§ 43

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** – teren istniejącego cmentarza, ustala się przeznaczenie podstawowe: groby, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, zieleń, 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 cmentarzy.

§ 44

Dla terenów oznaczonych symbolem **KS** – tereny parkingu, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: parkingi dla samochodów osobowych do 300 miejsc parkingowych.
2. przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona i nie urządzona.

§ 45

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. 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 66,0m,
 - 2) szerokość jezdni 7,0m,

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8,0m mierzona od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i 20,0m mierzona od krawędzi jezdni w 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,
- 5) wprowadza się zakaz budowy nowych zjazdów na nowe działki budowlane,
- 6) utrzymuje się istniejące zjazdy, jedynie w terenach istniejącej zabudowy.
2. Istniejąca droga klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
szerokość jezdni 6-7,0m,
nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8,0m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i 20,0m mierzona od linii rozgraniczających w terenie niezabudowanym,
chodniki jedno lub dwustronne o min. szerokości 1,5m,
w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
3. Istniejąca 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 – 18,0m,
 - 2) szerokość jezdni min. 4,5m,
 - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5m,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m w terenie zabudowanym i 15,0m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
 - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
4. Drogi klasy dojazdowej przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m – 12,0m,
 - 2) szerokość jezdni min. 4,5m,
 - 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m mierzona od linii rozgraniczających,
 - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
5. Drogi wewnętrzne obsługujące tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m – 10,0m,
 - 2) szerokość jezdni min. 3,0m,
 - 3) chodniki jednostronne min. 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających,
 - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
6. Dróg leśnych i śródpolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW1**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0m – 10,0m,
 - 2) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, tras pieszych turystycznych, infrastrukturę techniczną.
7. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1-4 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

§ 46

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
 - a. tereny górnicze,
 - b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – zgodnie z § 38.
3. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ustalenia zgodnie z § 12.
4. 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

§ 47

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 MN, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 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, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 nie może być mniejsza niż 800,0m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 500,0m² dla zabudowy bliźniaczej.
 - e) dla nowo wydzielonych dróg w obrębie terenów MN, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 parametry dróg wewnętrznych powinny być zgodne z § 6 ust 2 pkt 1.

ROZDZIAŁ 9

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

§ 48

1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:
 - 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: Z,
 - 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, z zastrzeżeniem § 15,
 - 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
 - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych 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

§ 49

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: „Kielce” – w północno-zachodniej części planu i „Wola Kopcowa” – na pozostałej części objętej planem, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasowy i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) w okresie docelowym należy wykonać połączenie sieci wodociągowych „Kielce” i „Wola Kopcowa”,
- 4) 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 szczególnych.

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) istniejącą przy Urzędzie Gminy lokalną, mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków pozostawia się w użytkowaniu do czasu realizacji docelowego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,

- 6) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarna winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 7) na terenach o braku kanalizacji, w okresie do czasu jej wybudowania, dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. 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:

- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Pr 6,3 MPa relacji Parszów – Kielce, w pasie terenu wzdłuż zachodniej granicy planu, na etapie realizacji dopuszcza się zmianę trasy powyższego gazociągu, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 2) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30 lipca 2001 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U 97 poz. 1055), dla gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje minimalna bezpieczna odległość 6,0m (mierzona od zewnętrznej ścianki gazociągu),
- 3) 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 w miejscowości Dąbrowa w gminie Masłów,
- 4) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- 5) 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 szczególnych,
- 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 dla budynków mieszkalnych:
 - a) min. 5m od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
 - b) min. 3m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
 - c) 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 wprowadza się zakaz budowy obiektów telefonii komórkowych,
- 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 szczególnymi.

9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 45.

ROZDZIAŁ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 50

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 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

§ 51

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:

- 1) MN, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 – w wysokości 10%,
- 2) U, U1 UM, UM1, P, P1, RU – w wysokości 10%,
- 3) Dla pozostałych terenów – nie ustala się.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

ROZDZIAŁ 1

Przepisy uzupełniające

§ 53

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych powyżej 2000m² powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 54

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

§ 55

Zobowiązuje się Wójta Gminy Masłów do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 56

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

**Przewodnicząca Rady Gminy Masłów
/-/ Genowefa Jaros**