

**UCHWAŁA NR XXII/153/2012**  
**Rady Gminy w Masłowie**  
**z dnia 28 czerwca 2012 r.**

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

**DZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**  
**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega Zmiana Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dąbrowa, zwana dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu obejmuje teren położony na terenie sołectwa Dąbrowa, o którym mowa w Uchwale Nr XII/72/2011 z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dąbrowa na terenie gminy Masłów.
3. Części składowe zmiany planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały,
  - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek Zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dąbrowa na terenie gminy Masłów - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu; skala 1: 1000”,
  - 3) Zał. Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Masłowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu,
  - 4) Zał. Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Masłowie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
4. Do zmiany planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
  - 1) Prognoza oddziaływania Zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dąbrowa na terenie gminy Masłów na środowisko przyrodnicze,

2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia Zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dąbrowa na terenie gminy Masłów.

## § 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - rozumie się przez to Zmianę Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dąbrowa na terenie gminy Masłów,
- 2) **rysunku zmiany planu** - rozumie się przez to rysunek opracowany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 pozyskanej z zasobów Geodezyjnych i Kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1:500 i przeskalowanej do skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 5) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, poprzez drogi wewnętrzne lub przez ustanowienie służebności gruntowej,
- 9) **terenie funkcjonalnym** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 50% i więcej na danej działce wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 50% na danej działce,

- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie spowodują ponadnormatywnej uciążliwości w emisji substancji, i dla których zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu**

#### **§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.
2. W zmianie planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów wraz ze zmianą.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń zmiany planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń zmiany planu, w tym:
    - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
    - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów 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 zmiany planu zawiera:

- 1) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów funkcjonalnych,
- 2) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granicę Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) linie energetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi.

#### **§ 5**

Zamierzeniem ustaleń zmiany planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i usługowych,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ogólne ustalenia realizacyjne**

##### **§ 6**

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

##### **§ 7**

1. Na terenie objętym zmianą planu, 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 prawa oraz Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w zmianie planu sposobu użytkowania terenu.
2. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:
  - 1) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 5 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu,
  - 2) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, których szerokość dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0m.

##### **§ 8**

Dla całego obszaru objętego zmianą planu 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. 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,

3. Teren objęty ustaleniami niniejszej zmiany planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

**ROZDZIAŁ 4**  
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym**  
**przeznaczeniu**  
**lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 9**

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne:
  - 1) MN1, MN2, MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) U - teren usług,
  - 3) UP - teren usług publicznych,
  - 4) KDW1, KDW2 - tereny dróg wewnętrznych,
  - 5) KD-L - teren drogi lokalnej położonej poza granicami zmiany planu jako oznaczenie informacyjne,
  - 6) KD-GP - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego położonej poza granicami zmiany planu jako oznaczenie informacyjne.
2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej, o których mowa w § 28.

**ROZDZIAŁ 5**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 10**

1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowych obiektów, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w dalszej części uchwały,
3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz charakter zabudowy.
4. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.
5. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednoczony, 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,
  - 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków,

- 3) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych,
- 4) ogrodzenie działek:
  - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynku,
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych od strony drogi gminnej i drogi wewnętrznej,
  - c) lokalizacja ogrodzeń - w liniach rozgraniczających dróg.

## **ROZDZIAŁ 6**

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

#### **§ 11**

W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu,
- 2) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

#### **§ 12**

Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na tym terenie tworzy:

1. Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu (POChK).
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zakazy:
  - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
3. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK obowiązują:
  - 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**

Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, UP i U ustala się dopuszczalny poziom 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 2008 r. Dz. U. Nr 25 poz. 150 ze zmianami) jak dla terenów przeznaczonych pod cele mieszkaniowo - usługowe.

### **§ 14**

Teren zmiany planu położony jest poza strefami ochrony ujęć wód podziemnych oraz głównymi zbiornikami wód podziemnych.

## **ROZDZIAŁ 7**

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

### **§ 15**

Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

## **ROZDZIAŁ 8**

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

### **§ 16**

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu nie wymaga ustaleń, gdyż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów ze zmianą nie wyznacza takich obszarów.

## **Dział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

## **ROZDZIAŁ 1**

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

### **§ 17**

1. Ustala się następujące zasady realizacji reklam:
  - 1) dopuszcza się realizację reklam w terenie zabudowy w formie:
    - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0m i średnicy nie

- większej niż 1,5m,
- b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8,0m<sup>2</sup>,
  - c) tablic, neonów w powiązaniu z obiektami małej architektury.
- 2) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.
2. Obszar objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska „MASŁÓW”. W związku z powyższym obiekty budowlane oraz naturalne nie mogą naruszać tych powierzchni. Ustalania dopuszczalnej wysokości zabudowy należy dokonywać na podstawie § 3 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).
3. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

## § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) budynki gospodarcze,
    - c) garaże.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
  - 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,
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,



- 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub min. 2 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług.
- 9) obsługa komunikacyjna: drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1 i KDW2,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających dróg KDW1 i KDW2.

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

- 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne jako trzecia kondygnacja,
- 2) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m,
- 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży - 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 6,0m,
- 4) geometria dachów - dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia naczółków, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku, na działce o numerze ewidencyjnym 380/1 dopuszcza się dachy płaskie,
- 5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Zaleca się zadaszenie nad lukarnami jako dwuspadowe lub krzywolinijne, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie 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,
- 11) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki, w przypadku działki o szerokości frontu poniżej 18m.

4. W celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz min. 2 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług komercyjnych lub produkcyjnych.

## § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) budynki gospodarcze,
    - c) garaże.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki,
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6,
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
  - 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub min. 3 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług komercyjnych,
  - 8) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, min. 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i min. 250m<sup>2</sup> szeregowej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m<sup>2</sup>, 400m<sup>2</sup> i 250m<sup>2</sup> jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów, wydzielaniu działek pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzieleniu zabudowanej części działki,
  - 9) obsługa komunikacyjna - drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1 i KDW2,
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających dróg KDW1 i KDW2.
3. W terenach MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
  - 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży - 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 6,0m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 4) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki oraz w przypadkach, gdy garaż stanowi dobudowę do budynku mieszkalnego lub usługowego,

- 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połąci dachowej. Zaleca się zadaszenie lukarn dwuspadowe lub krzywolinijne, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 6) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 8) 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.

## § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi nieuciążliwe,
    - b) budynki gospodarcze,
    - c) garaże.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki,
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
  - 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub min. 3 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług komercyjnych,
  - 8) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i min. 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m<sup>2</sup> i 400m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów, wydzielaniu działek pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzieleniu zabudowanej części działki,
  - 9) obsługa komunikacyjna - droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW2 oraz droga lokalna oznaczona symbolem KD-L położona poza granicami zmiany planu,
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW2 oraz 8 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej.
3. W terenach MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
- 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży - 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 6,0m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
- 4) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połąci dachowych min. 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki oraz w przypadkach, gdy garaż stanowi dobudowę do budynku mieszkalnego lub usługowego,
- 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połąci dachowej. Zaleca się zadaszenie lukarn dwuspadowe lub krzywolinijne, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połąciowymi,
- 6) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 8) 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.

## § 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **U** - teren usług, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: usługi,

przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
- b) zieleń o funkcjach izolacyjnych.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20%,
- 4) obsługa komunikacyjna - drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1 i KDW2,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających dróg KDW1 i KDW2,
- 6) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:

- a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) całkowita wysokość budynków nie może być większa niż 10,0m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
- c) geometria dachów głównej bryły budynku - dachy budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 25° do 45°,
- d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, a zadaszenie lukarn 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 pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

3. W celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym.

## § 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **UP** - teren usług publicznych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20%,
- 4) obsługa komunikacyjna - droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW1,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW1,
- 6) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) całkowita wysokość budynków nie może być większa niż 10,0m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - c) geometria dachów głównej bryły budynku - dachy budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 25° do 45°,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, a zadaszenie lukarn 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 pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
3. W celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym.

### **§ 23**

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **KDW1** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
- 2) szerokość jezdni minimum 3,0m,
- 3) chodniki jednostronne o minimalnej szerokości 1,5m.

### **§ 24**

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDW2** - tereny drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z placem do zawracania,
- 2) szerokość jezdni minimum 3,0m,
- 3) chodniki jednostronne o minimalnej szerokości 1,5m.

## **ROZDZIAŁ 2**

**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**

### **§ 25**

- 1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu występują tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych, tj. Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego obowiązują zakazy zgodnie z §12.
- 2. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu tereny górnicze nie występują.
- 3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.
- 4. Tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi – nie występują.

## **ROZDZIAŁ 3**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

### **§ 26**

- 1. Na obszarze objętym granicami zmiany planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
  - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
  - 4) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20,0m,
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż min. 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, min. 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i min. 250m<sup>2</sup> szeregowej,
  - 6) dla nowo wydzielonych dróg w obrębie terenów MN2 szerokość dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 5 m a linia zabudowy od tych dróg min. 4 m.
3. Wymienione w ust. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
4. Na pozostałych terenach nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

#### **ROZDZIAŁ 4**

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

#### **§ 27**

Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN3 i UP obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zawsze i potencjalnie znacząco oddziałującymi na środowisko przyrodnicze za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej.

#### **ROZDZIAŁ 5**

### **Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej**

#### **§ 28**

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** obszar objęty zmianą planu przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.
2. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:**
  - 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru zmiany planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, która skierowana zostanie do oczyszczalni ścieków w Sitkówce - Nowinach,

- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług należy odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach do odbiorników,
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do rowów otwartych po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin.

**4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

- 1) rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.
- 2) przewiduje się realizację programu gazyfikacji.

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

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę,
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi,
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) napowietrzne linie energetyczne należy sukcesywnie kablować,
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100. Zaleca się przyjęcie następujących odległości (stref technicznych) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
  - a) min. 5 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych.

**6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania ludzi, z uwzględnieniem przepisów szczególnych. Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

**7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:**

W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

**8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:** w zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie



zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.

**9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady:** zgodnie z § 23 i 24.

## **ROZDZIAŁ 6**

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

#### **§ 29**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## **ROZDZIAŁ 7**

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

#### **§ 30**

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3 i U ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia końcowe**

## **ROZDZIAŁ 1**

### **Przepisy uzupełniające**

#### **§ 31**

Teren objęty ustaleniami zmiany planu nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami).

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 32**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

#### **§ 33**

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

### **§ 34**

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.