

UCHWAŁA NR _
Rady Gminy Masłów
z dnia _

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów – obszar nr 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą XLV/461/2022 Rady Gminy Masłów z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów uchwalonego uchwałą nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r., uchwała co następuje:

Dział I

Przepisy wprowadzające

§1. Uchwała się zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów – obszar 1.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinki na terenie gminy Masłów – obszar 1;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;
- 4) „powierzchnia biologicznie czynna” – teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych;

- 5) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 6 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
- 6) „zabudowa” – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr kubatury lub pojemności;
- 7) „przeznaczenie podstawowe” – przeznaczenie, które stanowi 60 % i więcej powierzchni terenu wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi;
- 8) „przeznaczenie dopuszczalne” – przeznaczenie, które stanowi 40 % i mniej powierzchni terenu wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi;
- 9) „przeznaczenie towarzyszące” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
- 10) „usługi” – obiekty i urządzenia przeznaczone do prowadzenia sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, usług turystyki, oświaty, zdrowia i odnowy biologicznej, działalności biurowej, kultury i rozrywki;
- 11) „dach płaski” – dach o kącie nachylenia połąci mniejszym bądź równym 10°;
- 12) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu;
- 13) „zieleń urządzona” – skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury.

§4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu,
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 7) stawek procentowych, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego obszaru opracowania, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§5. 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia literowe lub literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) wymiarowania z wartościami w metrach,
 - b) informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w granicach strefy krajobrazowej „C” Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) drogi przebiegające poza granicami planu.

§6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

Dział II

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 13 na całym obszarze objętym planem.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III.
- 2) Nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III.

- 3) Dopuszcza się budowę budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio w granicy.
- §10.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi działu III.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- §11.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 4) w związku z położeniem obszaru planu w granicach strefy krajobrazowej „C” Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują cele i działania związane z ochroną krajobrazową i kulturą wynikające z przepisów odrębnych.
- §12.** Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III,
 - 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III,
 - 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- §13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej.
- 4) Zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu.
- 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Masłów.
- 6) Odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się budowę zbiorników na nieczystości ciekłe na terenach, gdzie z przyczyn ekonomicznych, technicznych i ukształtowania terenu nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Zaopatrzenie w gaz poprzez planowane sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.
- 9) Liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, dopuszcza się:
 - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie do 4 m od nich.
- 10) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
- 11) Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
- 12) Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ma być ustalana zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10 %.

Dział III

Ustalenia szczególne dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**, o łącznej powierzchni ok. 0,3400 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,

- b) wiaty i altany;
 - 3) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleń urządzona.

 - 2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 45 %.

 - 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 11 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży wiat oraz altan - do 7 m;
 - 3) geometria dachów – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 ° do 30 ° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 5) dopuszcza się dachy płaskie nad zadaszeniami, wiatami i garażami dobudowanymi do głównej bryły budynku lub nad częścią budynku niestanowiącą głównej bryły budynku.

 - 4. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę o symbolu „KD-L1” i/lub drogę o symbolu „KDW3”, które przebiegają poza granicami planu.

 - 5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsca na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 3) liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi.

 - 6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej teren 1MN od terenu drogi „KD-L1”, przebiegającej poza granicami planu,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej tereny 1MN i 2MN od terenu drogi „KDW3”, przebiegającej poza granicami planu.

 - 7. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.
- §16.** 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, o powierzchni ok. 0,0049 ha, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rów melioracyjny;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) przejścia i przejazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Dział IV

Przepisy końcowe

- §17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Masłów.
- §18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.