

**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 2**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 – obszar nr 2 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 2.

**§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 2;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym 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 na odległość maksymalnie 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 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 świadczenia usług: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;
- 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 naturalna” – zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej;
- 14) „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.** 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 cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne:
  - a) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza,
  - b) granica obszaru Natura 2000 Przełom Lubrzanki PLH260037,
  - c) informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w granicach strefy krajobrazowej „C” Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - d) wymiarowania z wartościami w metrach,
  - e) droga przebiegająca 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 lub cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

**§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.
- 4) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz remonty istniejącej zabudowy w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

**§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 części obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 Przełom Lubrzanki PLH260037 zakazuje się prowadzenia działań, które:
    - a) pogorszą stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000,
    - b) będą negatywnie wpływać na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000,
    - c) pogorszą integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami.
  - 5) 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.
2. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza. W ww. strefie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach 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, w tym ograniczeń obowiązujących w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza.
- 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 stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 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) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
  - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
  - c) 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.

#### **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 szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§15. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, o powierzchni ok. 0,2125 ha, dla którego 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) wysokość pozostałych obiektów – do 7 m;
  - 4) geometria dachów – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
  - 5) 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;
  - 6) 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 KDD i/lub drogę o symbolu „KD-Z”, która przebiega 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
  
6. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach wymagających realizacji takich

miejsc w myśl przepisów odrębnych, poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu – co najmniej 4 % wszystkich realizowanych miejsc postojowych na terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej teren MN od terenu drogi „KD-Z”, przebiegającej poza granicami planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej teren MN od terenu drogi KDD.
8. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

**§16.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZN** i **2 ZN**, o łącznej powierzchni ok. 0,0255 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy.

**§17.** 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, o powierzchni ok. 0,0794 ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) parametry techniczne drogi zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu,
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

#### Dział IV

#### Przepisy końcowe

**§18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Masłów.

**§19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.