

UCHWAŁA NR .....  
Rady Gminy Nowiny  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pod nazwą "Wola Murowana I"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr RG-XXIV/263/20 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Wola Murowana I", po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny uchwalonego uchwałą Nr RG-XXII/168/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 9 lipca 2008 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr RG-XL/334/14 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 26 lutego 2014 r., Rada Gminy Nowiny uchwala:

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Wola Murowana I", w granicach określonych na rysunku planu.
2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników:
  - 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
  - 3) nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowiny o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2

1. Ileć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą " Wola Murowana I";
  - 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym;
  - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na terenie inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego (budynki gospodarcze i garaże, dojazdy utwardzone, miejsca postojowe, place manewrowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń urządzona towarzysząca zabudowie, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna), związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 40% na terenie inwestycji;
  - 8) **wskazniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
  - 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra materialne lub niematerialne;

- 10) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
  - 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10°.
2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### § 3

Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę na zasadach określonych w § 12.

### § 4

1. Ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa § 15, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.
2. Dopuszcza się dojścia i dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenu przeznaczonego do zabudowy. Dojazdy, które nie posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

### § 5

1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - 2) wyposażenie sieci wodociagowych w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) budowę dróg pożarowych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

### § 6

Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu położonego w granicach planu, oznaczonego na załączniku Nr 1 do uchwały symbolem P.

### § 7

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające;
  - 3) oznaczenia literowe terenu funkcjonalnego - P - teren przemysłu;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiarowania.
2. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:
  - 1) DP - droga powiatowa położona poza granicami planu;
  - 2) DG - droga gminna położona poza granicami planu;
  - 3) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków - cały obszar planu;
  - 4) obszar Aglomeracji Kielce - cały obszar planu;
  - 5) teren ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wody podziemnej Bolechowice.

### § 8

Zakres planu uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienia integrację wszelkich działań podejmowanych w jej granicach, w celu:

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

### § 9

1. Realizacja nowych obiektów budowlanych powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

2. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.
3. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
  - 1) kolorystyka dachów: odcienie brązu i szarości;
  - 2) kolorystyka elewacji: stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych, wskazane jest wykorzystanie w wykończeniu elewacji drewna.
4. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

## § 10

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Świętokrzyskiego oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 5) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej z uwagi na położenie obszaru planu w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 418 "Gałęzice-Bolechowice-Borków" oraz aglomeracji "Kielce";
- 6) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez respektowanie zasad ochrony obowiązujących w pośredniej strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych w Bolechowicach, poprzez zakazy:
  - a) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb innych niż zwykle korzystanie z wód, poza studniami awaryjnymi lub zastępczymi dla studni już istniejących oraz studniami przewidywanymi do wykonywania w ramach rozbudowy ujęcia,
  - b) eksploatacji kopalni poniżej zwierciadła wody podziemnej,
  - c) rolniczego wykorzystywania ścieków,
  - d) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne,
  - e) grzebania zwłok zwierzęcych oraz lokalizowania cmentarzy z wyłączeniem rozbudowy istniejącego cmentarza spełniającej wymogi określone w przepisach odrębnych,
  - f) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
  - g) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyłączeniem ścieków z oczyszczalni przydomowych oraz wód opadowych i roztopowych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - h) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz ropy naftowej, a także rurociągów do ich transportu z wyłączeniem gazu płynnego,
  - i) lokalizowania magazynów substancji priorytetowych w dziedzinie polityki wodnej określonych w przepisach odrębnych,
  - j) urządzania parkingów, z wyjątkiem parkingów o powierzchni szczelnej wyposażonych w kanalizację deszczową oraz urządzenia oczyszczające wody opadowe i roztopowe;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów związanych z gromadzeniem, składowaniem oraz przetwarzaniem wszelkiego rodzaju odpadów,
- 8) ochronę naturalnego cieku wodnego Bobrzyczka położonego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu, w stosunku do którego zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w § 11 ust. 1;
- 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych, o których mowa w § 12 ust. 3.

## § 11

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej położonej poza granicami planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi gminnej położonej poza granicami planu;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;

- 3) stosowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

## § 12

1. Da terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** - teren przemysłu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki produkcyjne,
    - b) magazyny,
    - c) budynki biurowe i socjalne,
    - d) usługi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 80%;
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 20%;
  - 5) zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków: do 16 m;
  - 2) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub łukowe o kątach nachylenia do 45° oraz dachy płaskie;
  - 3) minimum jedno miejsce postojowe na czterech zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem **P**;
  - 4) obsługa komunikacyjna: z dróg powiatowej oraz gminnej położonych poza granicami planu;
4. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

## § 33

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) formy ochrony przyrody;
- 4) formy ochrony zabytków;
- 5) przestrzenie publiczne;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) krajobrazy priorytetowe.

## § 14

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 2) podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

## § 15

**1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować i budować w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej sanitarnej do oczyszczalni ścieków położonej na terenie gminy Nowiny;

- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi po uzyskaniu przez inwestora stosownego pozwolenia wodno-prawnego.

**4. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się:** zagospodarowanie w granicach terenu planu zgodnie z przepisami odrębnymi lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej jeżeli taka zostanie wybudowana.

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

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;  
w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

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

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) budowa nowych oraz rozbudowa i przebudowa istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 5) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami energetycznymi, a tymi budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez PGE Dystrybucja S.A.;
- 7) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** lokalizację obiektów urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** rozwiązania oparte o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne lub bezemisyjne.

**9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:**

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy Nowiny, zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady: nie ustala się.**

## **§ 16**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 7 ust. 1 pkt 3 pozostaje on w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## **§ 17**

Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny, uchwalony Uchwałą Nr RG-XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka - Nowiny z dnia 27 października 2005r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2005 Nr 282, poz. 3517).

## **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowiny.

#### **§ 19**

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