

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Masłów**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XIX/220/2020 z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Masłów projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r., uchwała:

**§ 1**

1. Zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów, zwaną dalej „planem”, o powierzchni ok. 57,4206 ha.
2. Ustalenia planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów, stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 2000, będący integralną częścią planu.
3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłów 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, stanowiący załącznik Nr 3;
  - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na kopii mapy pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000;
  - 2) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie do 1,5 m;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji;
  - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji;
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
  - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć w szczególności obiekty i urządzenia przeznaczone do prowadzenia sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki, zdrowia i odnowy biologicznej,

działalności biurowej, kultury i rozrywki, rzemiosła, w tym usługi publiczne, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- 9) **objektach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym;
  - 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
  - 11) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego.
2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach planu.

### § 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące
  - a) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
  - b) linie rozgraniczające,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
  - e) wymiarowanie.
- 2) oznaczenia informacyjne:
  - a) granica terenu górniczego "Wiśniówka II",
  - b) granica i obszar strefy krajobrazowej "B" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) granica i obszar strefy krajobrazowej "C" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### § 6

1. Dla całego obszaru objętego planem 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 wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.
3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

### § 7

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu:

- 1) P/U – teren zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej;
- 2) PG4 – teren przemysłu przeznaczony do rekultywacji;
- 3) ZL1, ZL2 – tereny lasów;
- 4) KZ – teren drogi zakładowej.

### § 8

Rozwiązania architektoniczne budowy 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 ustala się:

- 1) zakaz stosowania agresywnych kolorów na pokryciach dachowych i elewacjach budynków, w szczególności wprowadza się zakaz kolorów niebieskich i fioletowych;

- 2) zakaz stosowania sidingu z PCV na elewacjach budynków;
- 3) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń do cech architektury budynków.

### § 9

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolem PG4;
  - 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
  - 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska.
2. W zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę zasobów przyrodniczych Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 10

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

### § 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **P/U** – teren zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej o powierzchni ok. 2,0634 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) usługi,
    - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - d) składy i magazyny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki socjalne i administracyjne,
    - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) parkingi,
    - e) place manewrowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zabudowy:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%;
  - 5) min. 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego, realizowane na terenie o którym mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków poza budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami: do 13 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>.
3. Obsługa komunikacyjna: droga położona poza granicami zmiany planu.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza granicami zmiany planu.

### § 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **PG4** – teren przemysłu przeznaczony do rekultywacji, o powierzchni ok. 45,1483 ha ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) rekultywacja terenu po eksploatacyjnego;
  - 2) składowanie mas ziemnych i skalnych oraz rozbiórkowych obojętnych dla środowiska.

2. Dopuszcza się rekultywację terenu w kierunku leśnym, leśno-wodnym, oraz zadrzewieniowo-zakrzewieniowym zgodnie z decyzjami właściwych organów.

### § 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2** – tereny lasów, o powierzchni ok. 8,8774 ha ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędzenia lasu;
  - 3) realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych w "Ramowych wytycznych w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych", które określają między innymi:
    - a) prowadzenie infrastruktury technicznej w drodze leśnej, linii podziału powierzchniowego lub w przypadkach szczególnych wzdłuż ściany lasu,
    - b) bez konieczności wycinki drzewostanu,
    - c) w pasie o szerokości do 2 m,
    - d) prace budowlane prowadzone będą sposobem ręcznym.

### § 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KZ** – teren drogi zakładowej, o powierzchni ok. 1,3315 ha, ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: minimum 4 m.

### § 15

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach których zasady ochrony zostały ustalone w przepisach odrębnych.
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) tereny narażone na ruchy masowe;
  - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Teren objęty granicami planu położony jest częściowo (zgodnie z rysunkiem planu) w terenie górniczym „Wiśniówka II”, którego granice ustanowiono w decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25 lutego 2005 r. znak: ŚR.V.7412-56/04 zmieniającej koncesję z dnia 29 września 2003 r., znak: ŚR.V.7412-41/03 udzielonej na wydobycie kambryjskich piaskowców kwarcytowych z części złoża „Wiśniówka” w terminie ważności do 31 grudnia 2043 r. Działalność górnicza w obrębie terenu górniczego winna odbywać się na zasadach określonych w Planie ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z projektem zagospodarowania złoża.

### § 16

Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

### § 17

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

### § 18

1. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** - sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych. W celu ochrony osób i mienia ustala się strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o zasięgu określonym w przepisach odrębnych.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o minimalnych przekrojach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie.
- 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:**
- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnych przekrojach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:** ustala się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych:** ustala się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**
- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia;
  - 2) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 3) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.
- 7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:**
- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci energetycznych;
  - 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 (odległość od budynków mieszkalnych min. 7m);
  - 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować, rozbudowywać i przebudowywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
  - 6) w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszących 7 m od osi linii w obie strony ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 7) ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. do 3 m wysokości w granicach stref technicznych;
  - 8) przebudowa ewentualnych kolizji realizowana będzie na koszt poszczególnych inwestorów wykonujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określonych przez zarządcę sieci;
  - 9) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych będą realizowane na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie,
  - 10) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł pozyskujących energię elektryczną wykorzystujących energię słoneczną.
- 8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**
- 1) na obszarze objętym 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 dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
  - 2) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować.
- 9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** przyjmuje się rozwiązania oparte o źródła nisko lub bezemisyjne.
- 10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:**
- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Masłowie, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
  - 2) gospodarka odpadami powstałymi na skutek produkcji i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**11. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady:** nie wymaga ustaleń.

**§ 19**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 20**

Dla terenu oznaczonego symbolem P/U ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

**§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

**§ 22**

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