



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 11 grudnia 2025 r.

Poz. 4225

UCHWAŁA NR XXVI/186/2025 RADY GMINY MASŁÓW

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi 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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr X/71/2024 Rady Gminy Masłów z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi 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 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi na terenie gminy Masłów.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi na terenie gminy Masłów;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której elewacja projektowanego budynku nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na

odległość do 1,5 m obiektami takimi jak: schody, ganki, daszki, balkony, tarasy, wykusze, logie, gzymsy, parapety, okapy, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie, windy;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku budynków, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku budynków, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu), przy czym, przeznaczenie uzupełniające nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) zielen naturalna – zespoły roślinności naturalnej składające się np.: z drzew, krzewów i zieleni niskiej;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 miejscowym,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny,
 - c) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) wymiarowanie z wartością w metrach,
 - b) droga przebiegająca poza granicami planu,
 - c) informacja o położeniu całego obszaru w strefie krajobrazowej „C” Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) informacja o położeniu całego obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Masłów k/Kielc.

DZIAŁ II.**Rozdział 1.****Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) 1ZN-2ZN – tereny zieleni naturalnej.

§ 7. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 11 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**

§ 8. 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 części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 3.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu 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, za wyjątkiem inwestycji związanych 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 kulturową wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 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

§ 11. 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 telekomunikacyjną poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę;
- 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) 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,
 - c) wymogi, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą przyłączy;
- 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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Masłów k/Kielc, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

2. Realizacja obiektów o wysokościach przekraczających rzędne powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska możliwa będzie tylko po każdorazowym uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego na odstępianie od wymogów powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Masłów k/Kielc.

Rozdział 6.**Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 13. 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**

§ 14. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług kultu religijnego;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11,
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 7 m,
 - c) dla pozostałych obiektów: 7 m.
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę KD-D (ul. Spacerowa), która przebiega poza granicami planu.

6. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

- 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynku, a w przypadku gdy łączna liczba miejsc jest większa niż 6, dodatkowo co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

§ 15. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **1WS**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) przejścia i przejazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 16. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na części graficznej planu symbolem **1ZN-2ZN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11;
- 3) zakaz zabudowy.

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.

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

Piotr Kapuściński

ZMIANA NR 2 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA MASŁÓW DRUGI NA TERENIE GMINY MASŁÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/186/2025
RADY GMINY MASŁÓW
Z DN. 27 LISTOPADA 2025 R.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:1 000

OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  **ZN** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

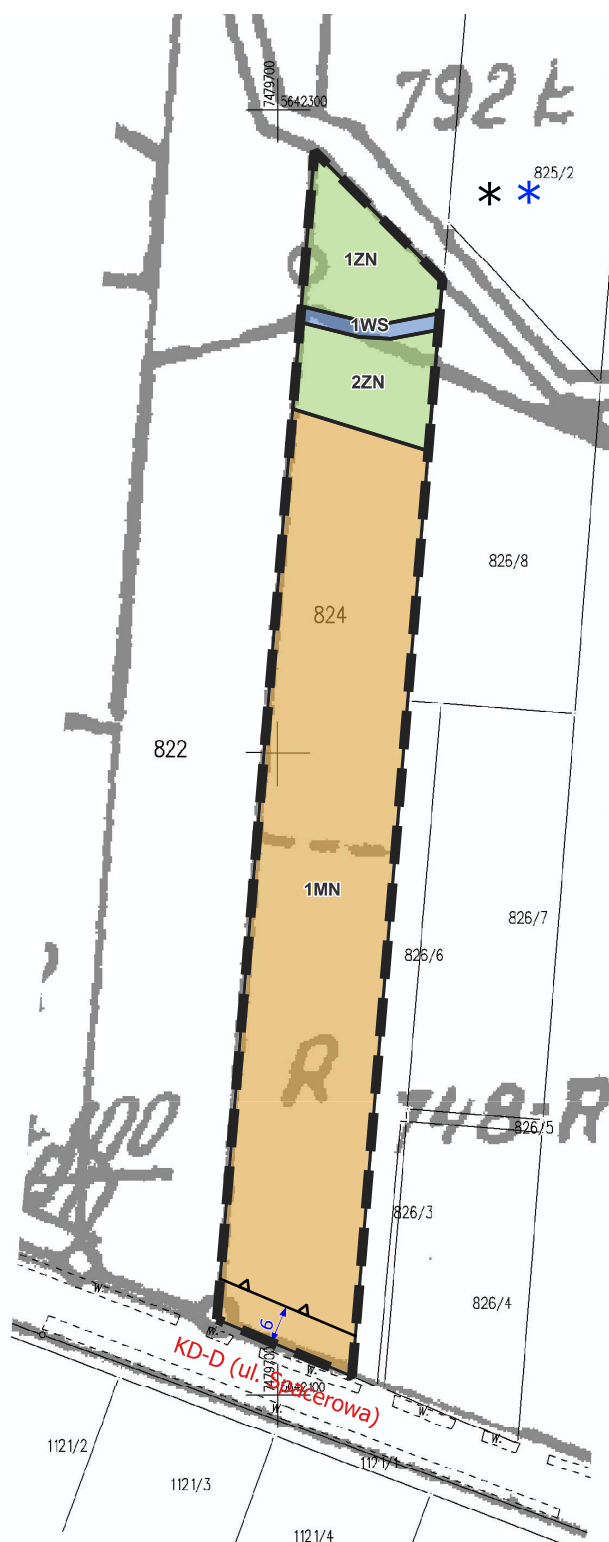
-  **6** WYMIAROWANIE Z WARTOŚCIĄ W METRACH

- KD-D** (ul. Spacerowa) DROGA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU
-  OBSZAR POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W STREFIE KRAJOBRAZOWEJ "C" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  OBSZAR POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA MASŁÓW K/KIELC

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów



-  granica obszaru objętego planem
-  **MN** obszary rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne
-  **R, R1** obszary rolnicze
-  **Z** obszary dolin rzek i cieków wodnych
-  **WS** obszary wód powierzchniowych śródlądowych płynących
-  granica i obszar strefy krajobrazowej "C" w POChK
-  obszary inwestycyjne wprowadzone niniejszym studium



PODKŁAD MAPOWY DO PLANU STANOWI KOPIĘ MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW W POSTACI RASTROWEJ POBRANEJ Z ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W KIELCACH LICENCJA NR GN-III.6642.4469.2024_2604_CL2
PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/186/2025

Rady Gminy Masłów

z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Uwagi do projektu zmiany planu, który był przedmiotem konsultacji społecznych obejmujących zbieranie uwag w terminie od dnia 30 września 2025 r. do dnia 29 października 2025 r., nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

Piotr Kapuściński

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/186/2025

Rady Gminy Masłów

z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

- 1) Ustalenia planu nie wymagają realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej.
- 2) Realizacja i finansowanie zadań z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych przebiegać będzie na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

Piotr Kapuściński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/186/2025

Rady Gminy Masłów

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę