



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 11 grudnia 2025 r.

Poz. 4226

UCHWAŁA NR XXVI/187/2025 RADY GMINY MASŁÓW

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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/72/2024 Rady Gminy Masłów z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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., uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się zmianę Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy 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) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) 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) 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 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) 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) linia rozgraniczająca tereny,
 - c) oznaczenie cyfrowo-literowe terenu funkcjonalnego,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) oznaczenia informacyjne:

- a) wymiarowania z wartością w metrach,
- b) droga przebiegająca poza granicami planu,
- c) informacja o położeniu całego obszaru w strefie krajobrazowej „C” Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z częścią graficzną planu: 1U-P – teren usług lub produkcji.

§ 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) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) 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 gazowe 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.

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

§ 12. 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

§ 13. 1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **1U-P**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług z wykluczeniem:
 - terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - terenu usług kultu religijnego;
 - b) teren produkcji z wykluczeniem:
 - terenu produkcji energii,
 - terenu przemysłu portowego;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - 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: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 13 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 8m,
 - c) dla pozostałych obiektów: 13 m.
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 20°.

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

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:

- 1) dla produkcji i usług: 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego, a w przypadku gdy łączna liczba miejsc jest większa niż 6, dodatkowo co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

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

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Masłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

Piotr Kapuściński

ZMIANA NR 4 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA MASŁÓW PIERWSZY NA TERENIE GMINY MASŁÓWZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/187/2025
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 BĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI
USTALENIAMI PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
-  1U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  6 WYMIAROWANIA Z WARTOŚCIĄ W METRACH
-  KD-D (ul. Miodowa) DROGA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU
-  * OBSZAR POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W STREFIE KRAJOBRAZOWEJ "C" PODKIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Wyrys ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Masłów

-  granica obszaru objętego planem
-  P obszary obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  MN obszary rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
-  obszary rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
-  tereny zmeliorowane
-  analiza akustyczna (60dB)
-  istniejące linie elektroenergetyczne 15kV średniego napięcia

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.6642.6194.2023_2604_CL1
PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/187/2025

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/187/2025

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/187/2025

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