

Projekt

z dnia 2 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez



**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MASŁÓW**

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa
Ciekoty 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 ze zm.), 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/70/2024 Rady Gminy Masłów z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów, Rada Gminy Masłów po stwierdzeniu, że projekt zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty 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. Uchwala się zmianę Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna planu – obszar Nr 1;
- 2) Załącznik Nr 2 – część graficzna planu – obszar Nr 2;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) Załącznik Nr 5 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty 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 podstawowemu – 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) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) 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,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Części graficzne planu zawierają:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny,
 - c) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:

- a) wymiarowania z wartością w metrach,
- b) drogi przebiegające poza granicami planu,
- c) informacja o położeniu obszaru w całości w otulinie Świętokrzyskiego Parku Narodowego,
- d) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków – Góra Radostowa.

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 częściami graficznymi planu:

- 1) 1MN-3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) 1KR-2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. 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 ład przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład 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. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN-3MN 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 obszarów planu w granicach otuliny Świętokrzyskiego Parku Narodowego, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Wskazuje się na rysunku planu, jako oznaczenie informacyjne, obszar Góry Radostowa w granicach gminy Masłów, nr rej.: A.316 z 17.08.2009 r. wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewody Kieleckiego L. dz. K1.II-5530/985/78 z dnia 18 sierpnia 1978 r. Przedmiotowy obszar znajduje się poza granicami planu.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MN:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°;

2) dla pozostałych terenów: parametry dowolne.

Rozdział 6.

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;
- 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, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 pkt 3;
- 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, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 pkt 3;
- 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 7.

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.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru Nr 1 wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 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) 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 § 13,
 - d) zieleń urządzone.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 6 m,
 - c) dla pozostałych obiektów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną: 2 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii elektrycznej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 1KR.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru Nr 2 wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na części graficznej planu symbolem **2MN-3MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające na terenie 3MN: teren usług z wykluczeniem:
 - terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - terenu 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 § 13,
 - d) zieleni 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 kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 15° jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na garażach dobudowywanych do budynków mieszkalnych.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę KDZ, która przebiega poza granicami planu oraz drogę KDD, która przebiega poza granicami planu pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 2KR.

5. 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 rozpoczęte 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.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

§ 18. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **1RN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13.

§ 19. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem **2KR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Masłów.

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

AKCEPTUJĘ

Masłów, dnia.....**3.04.2026**.....

podpis.....**WÓJT**.....

mgr Tomasz Łata



Iwona Kowalska
Rada Prawny
KL-K-877

Kierownik Referatu
Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej
inż. **Martin Chrzęszczyk**

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


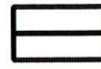


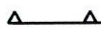
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR _____
RADY GMINY MASŁÓW
Z DN. _____






CZEŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:1 000

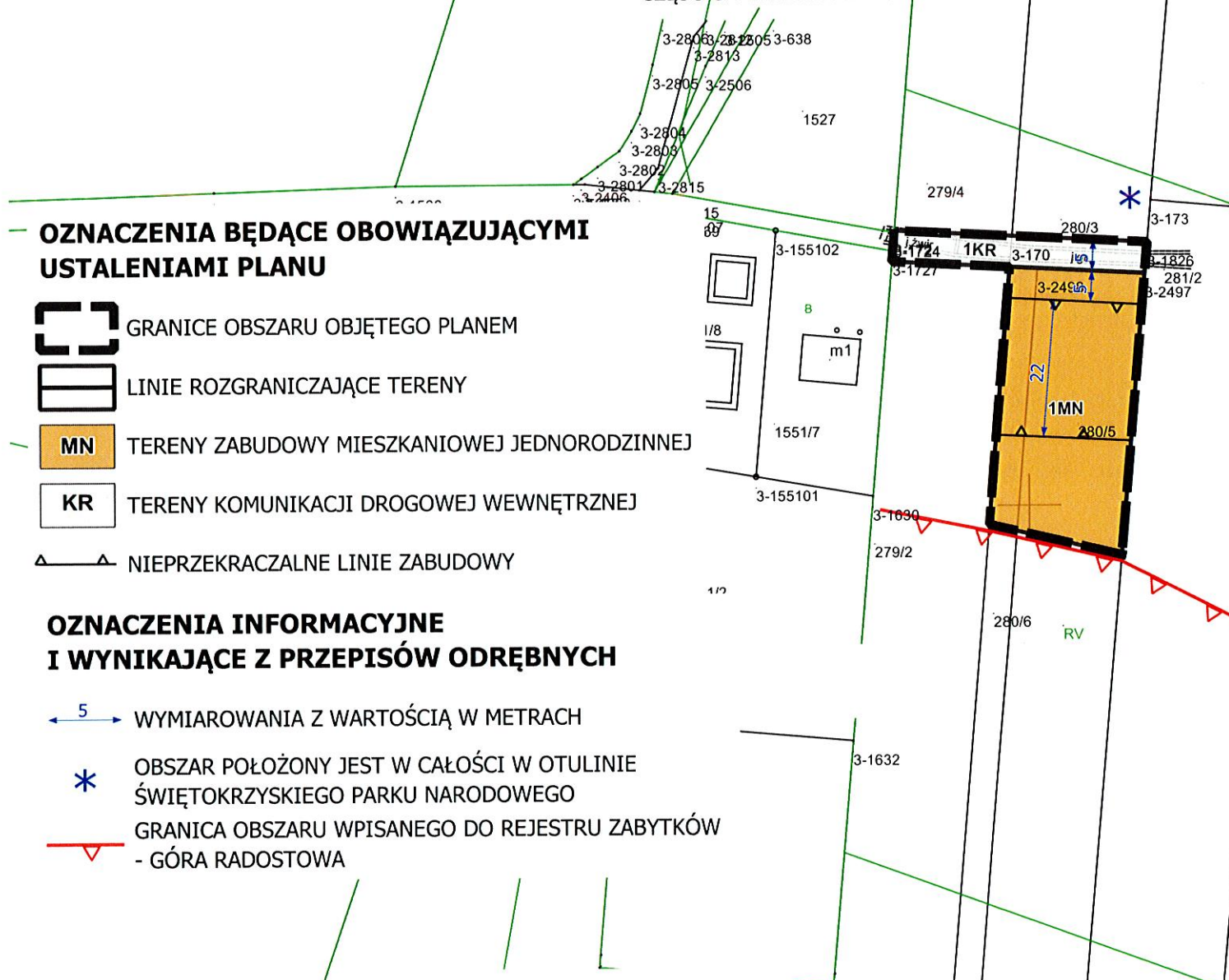
OBSZAR NR 1

**OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI
USTALENIAMI PLANU**










-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE
I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

-  WYMIAROWANIA Z WARTOŚCIĄ W METRACH
-  OBSZAR POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W OTULINIE ŚWIĘTOKRZYSKIEGO PARKU NARODOWEGO
-  GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - GÓRA RADOSTOWA



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów

-  granica obszaru objętego planem
-  obszary zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej
-  obszary rolnicze
-  obszary inwestycyjne wprowadzone niniejszym studium
-  strefa ochrony konserwatorskiej
-  granica otuliny Świętokrzyskiego Parku Narodowego
-  K1 - granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej
-  K2 - granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej
-  istniejące linie elektroenergetyczne 15kV średniego napięcia

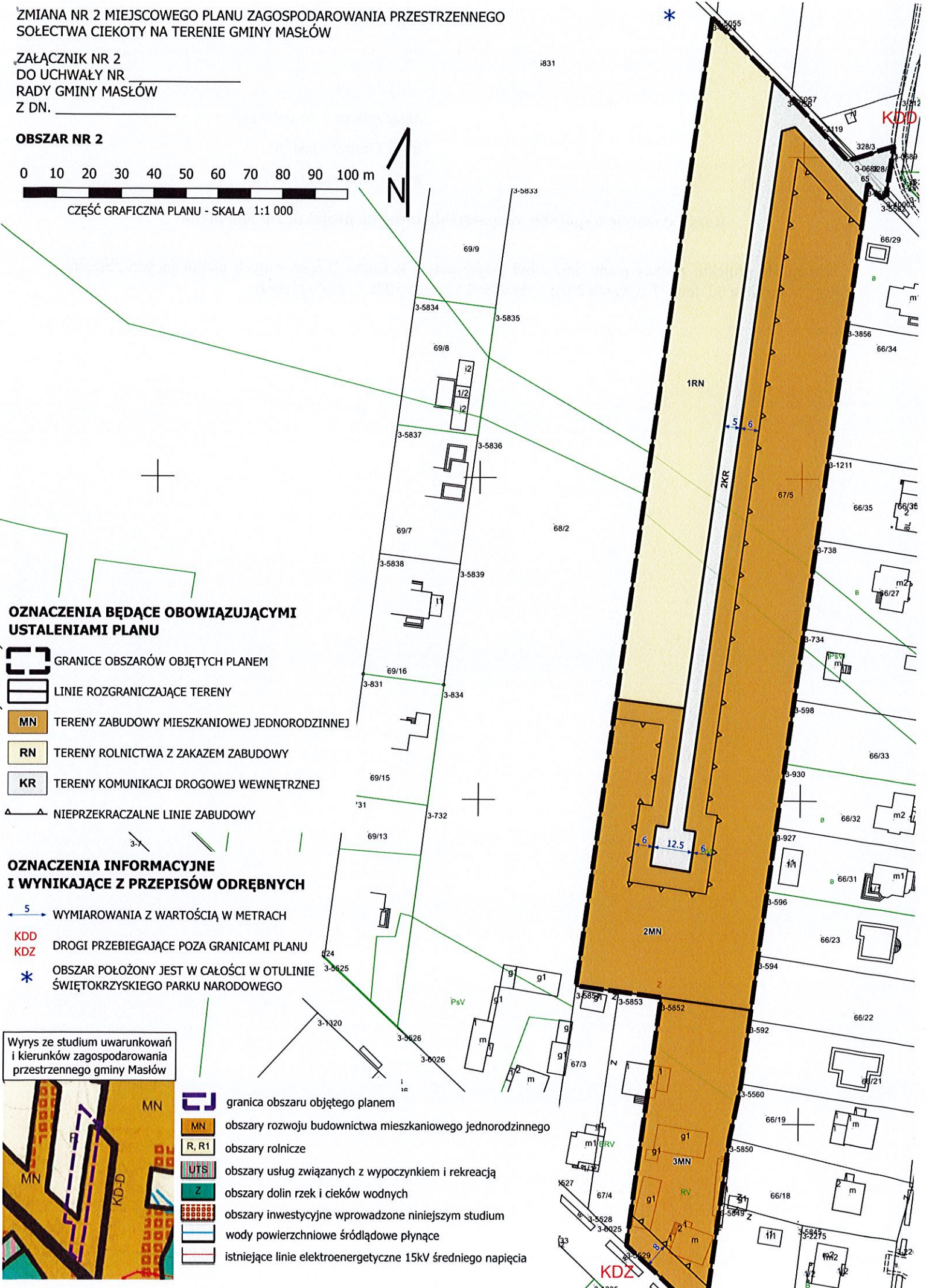
ZMIANA NR 2 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA CIEKOTY NA TERENIE GMINY MASŁÓW

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR _____
RADY GMINY MASŁÓW
Z DN. _____

OBSZAR NR 2

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

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:1 000



**OZNACZENIA BĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI
USTALENIAMI PLANU**

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE
I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- WYMIAROWANIA Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- KDD DROGI PRZEBIEGAJĄCE POZA GRANICAMI PLANU
- KDZ
- * OBSZAR POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W OTULINIE ŚWIĘTOKRZYSKIEGO PARKU NARODOWEGO

Wyrys ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Masłów

- granica obszaru objętego planem
- MN obszary rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
- R, R1 obszary rolnicze
- UTS obszary usług związanych z wypoczynkiem i rekreacją
- Z obszary dolin rzek i cieków wodnych
- obszary inwestycyjne wprowadzone niniejszym studium
- wody powierzchniowe śródlądowe płynące
- istniejące linie elektroenergetyczne 15kV średniego napięcia

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Masłów

z dnia 30 kwietnia 2026 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 27 stycznia 2026 r. do dnia 26 lutego 2026 r., nie wpłynęły.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Gminy Masłów

z dnia 30 kwietnia 2026 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.

Uzasadnienie

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Masłów podjęła Uchwałę Nr X/70/2024 z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów, zwanej dalej „planem”. Plan obejmuje dwa obszary: obszar Nr 1 – obejmujący części działek o nr ewid. 279/2 i 280/5 oraz 280/6 (Ciekoty – Górka, w rejonie ul. Radostowa) i obszar Nr 2 – obejmujący działki o nr ewid. 67/5, 328/1 oraz część działki o nr ewid. 65 (Ciekoty-Niwa, pomiędzy drogą powiatową, a drogą gminną przy przepompowni ścieków), położone w sołectwie Ciekoty. Przedmiotem zmiany planu jest zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z wyznaczeniem niezbędnych elementów układu drogowego.

Obszary objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr XI/128/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 19 września 2019 r. Obszar Nr 1 znajduje się w całości na terenie rolniczym oznaczonym w planie symbolem R, sąsiadującym z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obszar Nr 2 obejmuje w niewielkiej części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem MN7 oraz teren rolniczy oznaczony w planie symbolem R. Dla obszarów objętych opracowaniem obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza realizację planowanej przez właścicieli nieruchomości zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym, występuje konieczność zwiększenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia realizacji planowanej inwestycji. Część opracowywanych obszarów zostanie utrzymana na rolnicze przeznaczenie.

Plan uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym, plan nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, ponieważ zwiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi reakcję na lokalne potrzeby mieszkaniowe, odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz infrastruktury technicznej, co ogranicza presję na tereny przyrodnicze i nie powoduje rozpraszania zabudowy. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają możliwość zaspokajania potrzeb obecnych mieszkańców, bez uszczerbku dla warunków życia przyszłych pokoleń;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, które uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, cech regionu oraz krajobrazu kulturowego. Z uwagi na położenie obszarów w otulinie Świętokrzyskiego Parku Narodowego obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

4) wymagania ochrony środowiska:

a) plan określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchnię ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami planowanej zabudowy;

b) obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

c) na obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;

d) plan uwzględnia potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez lokalizację nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz infrastruktury technicznej, co ogranicza rozpraszanie zabudowy oraz zmniejsza presję transportową i energetyczną.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obszar Nr 1 położony jest w sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru zabytków Góra Radostowa, znajdującego się poza granicami planu - do projektu planu wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony stoku Góry Radostowej, co ograniczy głębokość wnikania zabudowy w kierunku obszaru chronionego, ponadto, na części graficznej projektu planu jako warstwę informacyjną wskazano granice obszaru Góra Radostowa – zgodnie z §11 projektu dokumentu;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zawierają wymagania dot. miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – plan zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie;

8) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z planami inwestycyjnymi właściciela gruntu;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego - interes publiczny uwzględniono w planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu uwzględniają możliwości rozwoju w ww. zakresie;

12) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia związane z procedurą przedmiotowego planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy Masłów. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody;

15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – wymagania nie zostały określone, ponieważ plan nie przewiduje lokalizacji nowych zakładów o ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – na części obszaru Nr 2 wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną Studium. Plan przewiduje zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem terenów rolnictwa o niskiej przydatności produkcyjnej. Ponadto, zmniejszenie terenów rolniczych w porównaniu do całkowitej powierzchni gruntów rolnych gminy Masłów jest znikome i nie wpłynie negatywnie na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej regionu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Procedura zmiany planu uwzględniała interes prywatny poprzez umożliwienie osobom fizycznym składanie wniosków oraz uwag do projektu dokumentu. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez

zapewnienie na obszarze opracowania możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

Zmiana planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę z bezpośrednim lub pośrednim dostępem do drogi publicznej. Istniejący układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe. Przy sporządzaniu projektu dokumentu uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Oceniono, że położenie obszaru objętego opracowaniem daje możliwość rozwoju zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji uzbrojenia terenu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Procedowana zmiana planu miejscowego pozostaje w zgodzie z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XII/71/2011 Rady Gminy Masłów z dnia 29 czerwca 2011 r. Założenia zmiany planu wpisują się w politykę przestrzenną wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego. Ponadto, przeprowadzona procedura sporządzania dokumentu wynikała z obowiązujących przepisów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie generowała kosztów, które obciążą budżet gminy w wyniku realizacji zadań własnych w zakresie infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń zmiany planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz tzw. „renty planistycznej”.

Wobec zakończenia procedury sporządzania planu przewidzianej powołanymi na wstępie przepisami, istnieją przesłanki do uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów.