

**Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu  
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego**

**Zmiana Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów**

## **1. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania są działki o nr ewid. 869/8, 869/9, 869/10 oraz 869/11, położone w sołectwie Masłów Pierwszy w gm. Masłów przy ul. Miodowej, o łącznej powierzchni 0,5331 ha. Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy obejmującego działki o nr ewid. 869/8, 869/9, 869/10 oraz 869/11 i możliwości wprowadzenia zmian, wynikających z potrzeb obecnego właściciela przedmiotowych działek. Wprowadzone zmiany mają umożliwić na przedmiotowej nieruchomości realizację zabudowy usługowej ze wskaźnikiem maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów usługowych do 1000 m<sup>2</sup> - obowiązujący plan dopuszcza powierzchnię sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

## **2. Podstawa opracowania**

Podstawą do sporządzenia niniejszej analizy jest art. 14 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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).

## **3. Analiza stanu istniejącego**

- Analiza własności:

Działki o nr ewid. 869/8, 869/9, 869/10 oraz 869/11 stanowią własność osoby fizycznej.

- Analiza struktury użytków:

Działka o nr ewid. 869/8 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: Br-ŁIV – grunty rolne zabudowane, łąki trwałe klasy IV o pow. 0,1195 ha;

Działka o nr ewid. 869/9 znajduje się w granicach użytku gruntowego: Br-ŁIV – grunty rolne zabudowane, łąki trwałe klasy IV o pow. 0,1314 ha;

Działka o nr ewid. 869/10 znajduje się w granicach użytku gruntowego: ŁIII – łąki trwałe klasy III o pow. 0,0743 ha, ŁIV – łąki trwałe klasy IV o pow. 0,0614 ha;

Działka o nr ewid. 869/11 znajduje się w granicach użytku gruntowego: ŁIII – łąki trwałe klasy III o pow. 0,1028 ha, ŁIV – łąki trwałe klasy IV o pow. 0,0437 ha.

- Położenie oraz obecne użytkowanie:

Działki o nr ewid. 869/8, 869/9, 869/10 oraz 869/11 położone są w msc. Masłów Pierwszy, przy drodze gminnej ul. Miodowa. Od północy graniczą z drogą wewnętrzną, po której drugiej stronie znajdują się nieużytki; od południa graniczą bezpośrednio z gruntami odłogowanymi; od zachodu graniczą z zabudową mieszkaniową; od strony wschodniej graniczą bezpośrednio z drogą gminną (ul. Miodowa) po której drugiej stronie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz nieużytki. Przedmiotowa działka to grunt przeznaczony i wykorzystywany pod obiekty usługowe.



**Rys. 1 Widok na teren w kierunku północnym (widoczna droga gminna ul. Miodowa)**



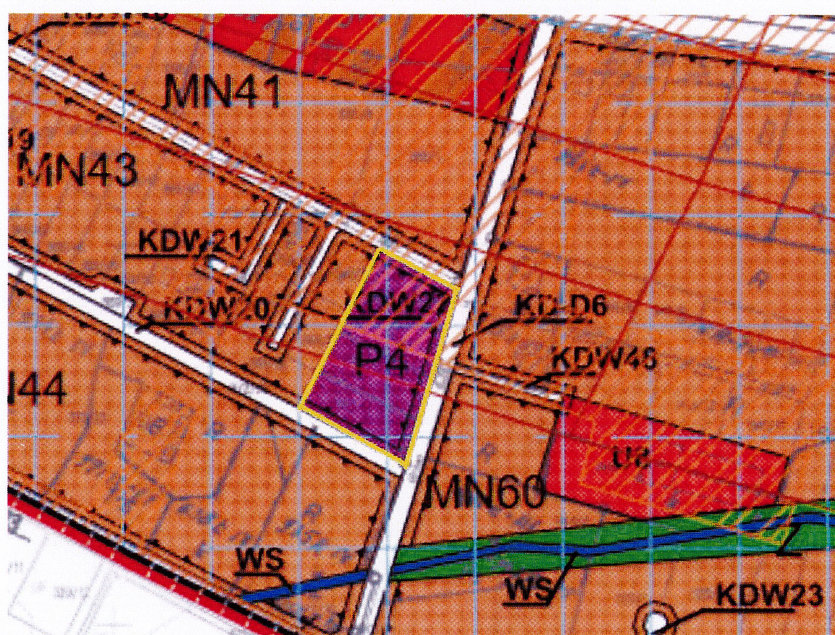
**Rys. 2 Widok na teren w kierunku południowym (widoczna droga gminna ul. Miodowa)**



**Rys. 3 Widok na teren w kierunku południowo - zachodnim.**

#### 4. Uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów uchwalonym uchwałą nr XLV/459/2022 Rady Gminy Masłów z dn. 28 kwietnia 2022 r., działki o nr ewid. 869/8, 869/9, 869/10 oraz 869/11 znajdują się w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu w planie P4. Zgodnie z zapisami planu, na terenach P4 można realizować usługi, tj. obiekty i urządzenia przeznaczone do prowadzenia sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki, zdrowia i odnowy biologicznej, działalności biurowej, kultury i rozrywki. Zmiana planu ma utrzymać przeznaczenie terenu z korektą wskaźników urbanistycznych dla terenu P4.



Rys. 4 Fragment załącznika graficznego obowiązującego mpzp sołectwa Masłów Pierwszy ze wskazaniem przedmiotowej działki. Przeskalowano do celów poglądowych.

W związku z faktem, że gmina Masłów nie posiada obowiązującego planu ogólnego, na podstawie art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), przeprowadza się analizę przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów uchwalonym Uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r. teren opracowania znajduje się w obszarach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem P, gdzie dopuszcza się możliwość wprowadzania usług. Zgodnie z zapisami obowiązującego studium na terenie gminy Masłów nie przewiduje się oraz nie wyznacza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.



Rys. 5 Fragment załącznika graficznego obowiązującego suikzp Gminy Masłów ze wskazaniem przedmiotowej działki. Przeskalowano do celów poglądowych.

## 5. Zakres prac planistycznych

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą ustalenia o których mowa w art. 15 ust. 2 oraz w miarę potrzeb ustalenia o których mowa w art. 15. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez stworzenie odrębnej od obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwały. Dokument zostanie opracowany na podkładach mapowych pobranych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kielcach. Ponadto, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2020.1916) oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U 2020.782), która wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany dot. zbiorów danych przestrzennych, dane przestrzenne tworzone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą stanowić załącznik do uchwały przyjmującej ten akt. Ponadto, zgodnie z art. 67c ust. 1 zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organy właściwe do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego w terminie najpóźniej 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tworzą dane przestrzenne dla tego aktu obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o akcie.

## **6. Podsumowanie**

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów poprzez zapisy ograniczające powierzchnię sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> przy budynkach usługowych, uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela gruntu. Planowana zmiana planu miejscowego przewiduje korektę wskaźników urbanistycznych, co ma umożliwić zrealizowanie inwestycji, polegającej na budowie budynku usługowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>.

Zmiana planu wpisuje się w politykę przestrzenną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłów – zgodnie ze Studium przedmiotowe tereny znajdują się w obszarach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością wprowadzania usług o planowanym wskaźniku urbanistycznym.

Mając na uwadze powyższe, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów.