

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

**Zmiana Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów**

Październik, 2024 r.

1. Przedmiot i cel opracowania

Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów. Przedmiotem zmiany planu jest nieruchomość składająca się z działek o nr ewid. 810/1 oraz 810/2 o łącznej powierzchni zgodnie z ewidencją wynoszącej 0,3426 ha, położona w sołectwie Masłów Pierwszy przy ul. Działkowej oraz ul. Świerczyńskiej na terenie gminy Masłów.

Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających realizację zabudowy handlowo-usługowej o powierzchni sprzedaży do 400 m².

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. 810/1 oraz 810/2 stanowią własność osoby fizycznej.

- Analiza struktury użytków:

Działka o nr ewid. 810/1 znajduje się w terenach następujących użytków rolnych:

Br-PsV – grunty rolne zabudowane na pastwiskach trwałych klasy V o pow. 0,0745 ha

PsV – pastwiska trwałe klasy V o pow. 0,0827 ha

RV – grunty rolne, gleby orne słabe klasy V o pow. 0,0192 ha

Działka o nr ewid. 810/2 znajduje się w terenach następujących użytków rolnych:

Br-PsV – grunty rolne zabudowane na pastwiskach trwałych klasy V o pow. 0,0055 ha

PsV – pastwiska trwałe klasy V o pow. 0,1022 ha

RV – grunty rolne, gleby orne słabe klasy V o pow. 0,0585 ha

Przedmiotowe grunty nie podlegają ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- Położenie oraz obecne użytkowanie:

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek o nr ewid. 810/1 oraz 810/2 położonych w sołectwie Masłów Pierwszy w gminie Masłów. Teren ten posiada bezpośredni dostęp do dwóch dróg publicznych (drogi gminne - ul. Działkowa oraz ul. Świerczyńska). Od północy

graniczy z drogą publiczną gminną, za którą znajdują się tereny nieużytków oraz kolejno droga wojewódzka, po której drugiej stronie występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; od zachodu z drogą publiczną gminną, po której drugiej stronie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zadrzewione i zakrzewione; od południa z terenami nieużytków miejscowo zakrzewionymi i zadrzewionymi; od wschodu z terenami nieużytków miejscowo zakrzewionymi oraz zadrzewionymi. Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem oraz budynkiem gospodarczym, pozostała część nieruchomości to tereny nieużytków. Nieruchomość jest uzbrojona w infrastrukturę techniczną, tj. sieć kanalizacyjną, wodociągową oraz elektroenergetyczną.



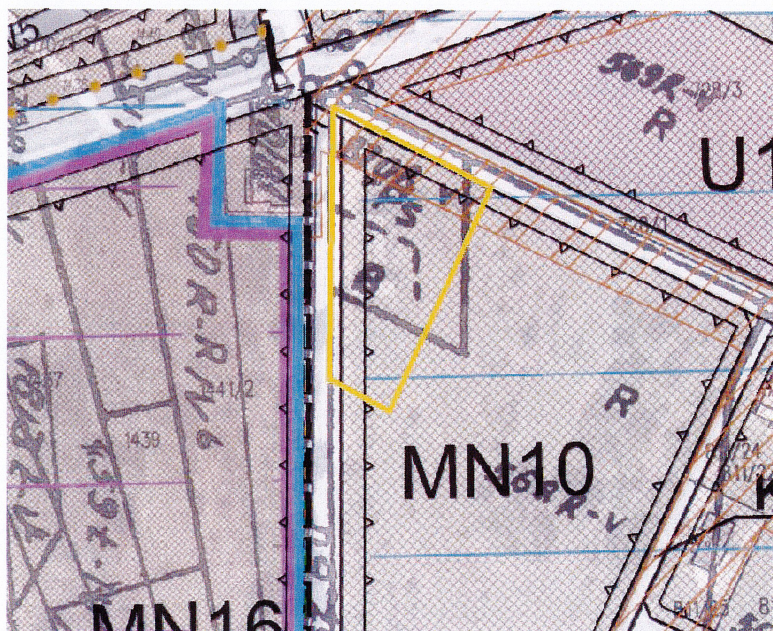
Rysunek 1 Widok na działkę w kierunku południowym.



Rysunek 2 Widok na działkę w kierunku południowo-wschodnim.

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

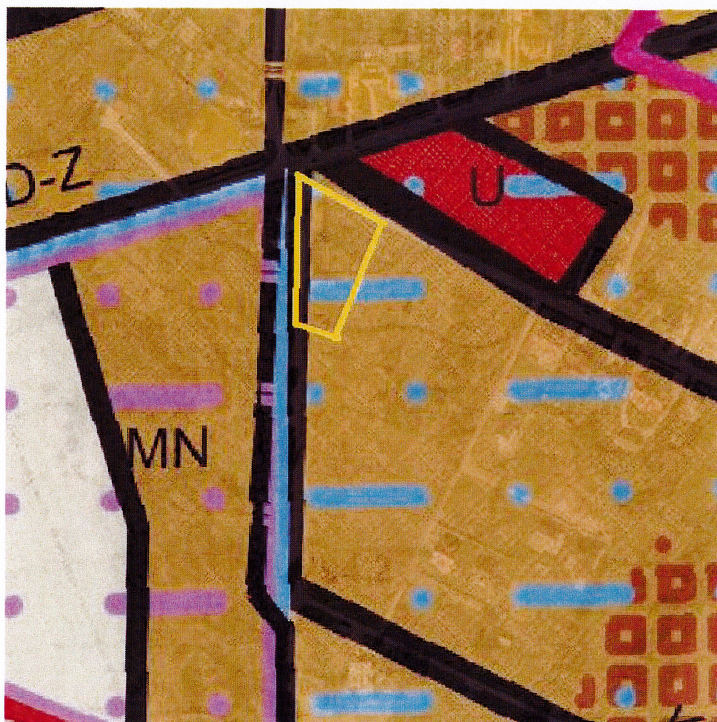
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr XLV/459/2022 Rady Gminy Masłów z dnia 28 kwietnia 2022 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN10 z wyłączeniem pasów terenów przeznaczonych pod poszerzenia drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu w planie KD-L10 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu w planie KD-D1. Na niniejszych terenach możliwe jest prowadzenie usług z wykluczeniem nowych domów weselnych, tartaków, warsztatów samochodowych, lakierni i wulkanizatorni. Ponadto zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 10) niniejszej uchwały, usługi to obiekty i urządzenia przeznaczone do prowadzenia sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia i odnowy biologicznej, działalności biurowej, kultury i rozrywki.



Rysunek 2 Fragment załącznika obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy ze wskazaniem działek objętych opracowaniem. 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 uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/253/2016 Rady Gminy Masłów z dnia 25 listopada 2016 r. z późn. zmianami, obszar objęty zmianą planu znajduje się w części na obszarach rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne oznaczonych symbolem MN. Zgodnie z zapisami

obowiązującego studium na terenie gminy Masłów nie przewiduje się oraz nie wyznacza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².



Rysunek 3 Fragment załącznika graficznego obowiązującego suikzp Gminy Masłów ze wskazaniem działki objętej opracowaniem. Przeskalowano do celów poglądowych.

5. Zakres prac planistycznych

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sołectwie Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów obejmującej działki nr ewid. 810/1 oraz 810/2 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 poz. 1916) oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 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 sporządzenia projektów aktów planowania przestrzennego w terminie najpóźniej 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr XLV/459/2022 Rady Gminy Masłów z dnia 28 kwietnia 2022 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN10 z wyłączeniem pasów terenów przeznaczonych pod poszerzenia drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu w planie KD-L10 oraz drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu w planie KD-D1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów poprzez zapisy ograniczające powierzchnię sprzedaży do 200 m² przy budynkach usługowych, uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych. Planowana zmiana planu miejscowego ma umożliwić zrealizowanie inwestycji, polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży do 400 m². Ponadto, zmiana planu wpisuje się w politykę przestrzenną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłów, gdyż zgodnie ze Studium, przedmiotowe tereny znajdują się w obszarach rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, w których jest możliwa realizacja obiektów o powierzchni sprzedaży 400 m².

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Przedmiotowe grunty nie podlegają ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Mając na uwadze powyższe, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sołectwie Masłów Pierwszy na terenie gminy Masłów.