

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

**Zmiana Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów**

Październik, 2024 r.

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem analizy są dwa obszary, położone na terenie sołectwa Ciekoty w gminie Masłów. Obszar nr 1 obejmuje części działek o nr ewid. 279/2 i 280/5 oraz 280/6 o łącznej pow. ok. 0,1723 ha. Obszar Nr 2 obejmuje działki o nr ewid. 67/5 i 328/1 oraz część działki o nr ewid. 65 o łącznej pow. ok. 1,7974 ha. Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty, obejmującego ww. tereny i możliwości wprowadzenia zmian, wynikających z potrzeb właścicieli nieruchomości, tj.:

- dla obszaru Nr 1 zmianę przeznaczenia części terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- dla obszaru Nr 2 zmianę przeznaczenia części terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyznaczeniem niezbędnego układu drogowego.

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. 279/2, 280/5, 280/6, 67/5 i 328/1 stanowią własność osób fizycznych. Działka o nr ewid. 65 stanowi własność Skarbu Państwa.

- Analiza struktury użytków:

Obszar nr 1 w granicach opracowania:

Działka o nr ewid. 279/2 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: R – grunty orne klasy V o pow. ok. 0,0095 ha;

Działka o nr ewid. 280/6 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: R – grunty orne klasy V o pow. ok. 0,0424 ha;

Działka o nr ewid. 280/6 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: R – grunty orne klasy V o pow. ok. 0,1204 ha.

Obszar Nr 2 w granicach opracowania:

Działka o nr ewid. 65 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi o pow. ok. 0,0034 ha;

Działka o nr ewid. 67/5 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: R – grunty orne klasy V o pow. ok. 0,1700 ha; R – grunty orne klasy VI o pow. ok. 1,4900 ha; Ps – pastwiska stałe klasy

VI o pow. ok. 0,1100 ha; BrR – grunty rolne zabudowane na gruntach ornych klasy V o pow. ok. 0,0200 ha;

Działka o nr ewid. 328/1 znajduje się w granicach następujących użytków gruntowych: R – grunty orne klasy V o pow. ok. 0,0087 ha.

- Położenie oraz obecne użytkowanie:

Obszar nr 1 położony jest w południowej części sołectwa Ciekoty - Górka, w rejonie ul. Radostowa. Od północy oraz wschodu obszar graniczy z nieużytkami; od południa z gruntami ornymi; od zachodu w części z drogą wewnętrzną, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z nieużytkami. Przedmiotowy teren użytkowany jest jako łąka. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do uzbrojenia w niezbędną infrastrukturę techniczną, tj. sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizację sanitarną.



Rys. 1 Obszar nr 1 – widok w kierunku zachodnim



Rys. 2 Obszar nr 1 – widok w kierunku południowym



Rys. 3 Obszar nr 1 – widok w kierunku wschodnim

Obszar Nr 2 położony jest w środkowo-zachodniej części sołectwa Ciekoty - Niwa, pomiędzy drogą powiatową a drogą gminną (przy przepompowni ścieków). Od północy obszar graniczy z terenami rolnymi oraz z zabudową infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków); od wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; od zachodu z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w części z gruntami ornymi; od południa z drogą powiatową po której drugiej stronie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar zagospodarowany jest w części południowej zabudową mieszkaniową jednorodziną, w części środkowej gruntami ornymi oraz w części północnej łąką. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do sieci elektroenergetycznej i kanalizacji sanitarnej oraz bezpośredni dostęp do wodociągu.



Rys. 4 Obszar Nr 2 – widok w kierunku południowo - zachodnim



Rys. 5 Obszar Nr 2 – widok w kierunku zachodnim

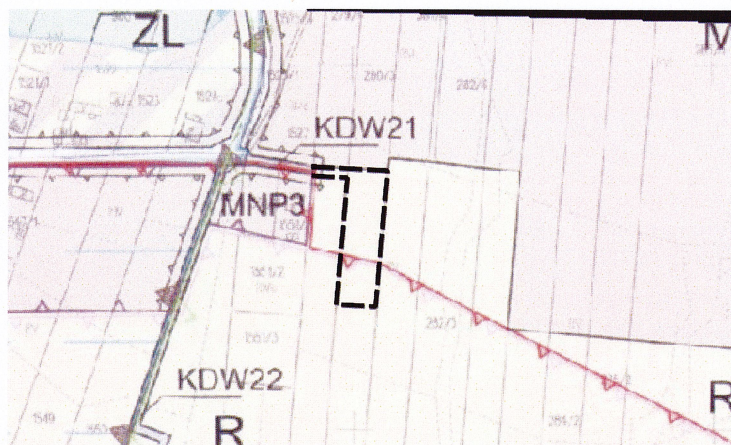


Rys. 6 Obszar Nr 2 – widok w kierunku południowym

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

Obszar nr 1

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów, uchwalonym uchwałą nr XI/128/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 19 września 2019 r., obszar nr 1 znajduje się w terenach rolniczych o symbolu w planie R. Część obszaru znajduje się dodatkowo w granicach obszaru góry Radostowa, wpisanej do rejestru zabytków oraz granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.



Rys. 7 Fragment załącznika graficznego obowiązującego mpzp sołectwa Ciekoty ze wskazaniem obszaru nr 1. 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. obszar nr 1 znajduje się w części w obszarach terenów zabudowy pensjonatowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNP1 oraz w części w obszarach rolniczych oznaczonych symbolem R. Ponadto, część obszaru znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej góry Radostowa oraz w granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

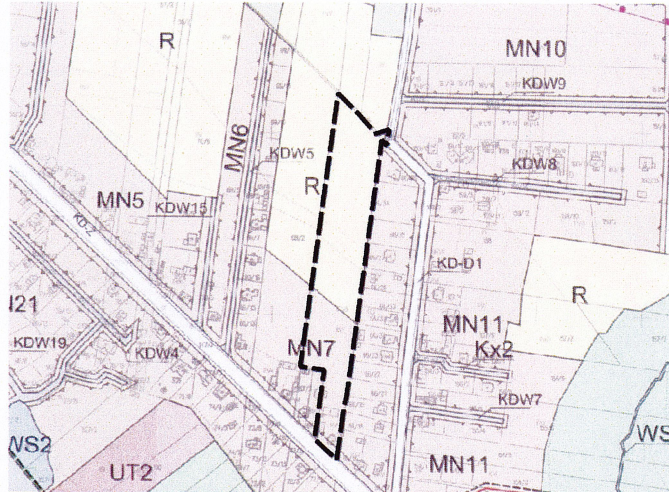


Rys. 8 Fragment załącznika graficznego obowiązującego suikzp Gminy Masłów ze obszaru nr 1. Przeskalowano do celów poglądowych.

Obszar Nr 2

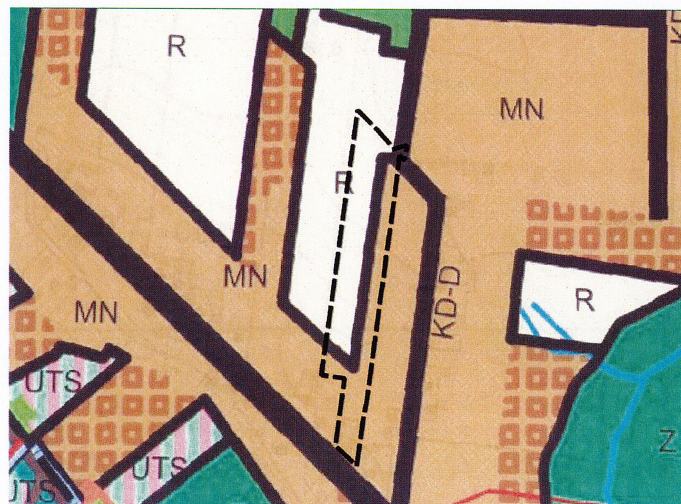
W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów uchwalonym uchwałą nr XI/128/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 19 września 2019 r.,

obszar Nr 2 znajduje się w części w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN7 oraz w części w terenach rolniczych o symbolu w planie R, z wyznaczonymi pasami pod poszerzenie publicznej powiatowej drogi klasy zbiorczej o symbolu KD-Z oraz pasem pod poszerzenie publicznej gminnej drogi klasy dojazdowej o symbolu KD-D1.



Rys. 9 Fragment załącznika graficznego obowiązującego mpzp sołectwa Ciekoty ze wskazaniem obszaru Nr 2. Przeskalowano do celów poglądowych.

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. obszar Nr 2 znajduje się w części w obszarach rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczonych symbolem MN oraz w części w obszarach rolniczych oznaczonych symbolem R.



Rys. 10 Fragment załącznika graficznego obowiązującego suikzp Gminy Masłów ze obszaru Nr 2. 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

Dla obszaru nr 1 obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia realizację planowanego przez właścicieli nieruchomości zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie domu jednorodzinnego. Zmiana planu dla obszaru nr 1 obejmować będzie zmianę przeznaczenia części terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Dla obszaru Nr 2 obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania uniemożliwia realizację planowanego przez właścicieli nieruchomości zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie domu jednorodzinnego. Zmiana planu dla obszaru Nr 2 obejmować będzie zmianę przeznaczenia części terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z wyznaczeniem niezbędnego układu drogowego.

Zmiana planu dla obszarów Nr 1 i 2 wpisuje się w politykę przestrzenną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłów – zgodnie ze Studium, przedmiotowe tereny znajdują się w części na obszarach rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczonych symbolem MN, w części na obszarach terenów zabudowy pensjonatowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNP1 oraz w części na obszarach rolniczych oznaczonych na rysunku studium R.

Mając na uwadze powyższe, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciekoty na terenie gminy Masłów.