

**Analiza 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 Masłów Drugi na terenie gminy Masłów**

Październik, 2024 r.

1. Przedmiot i cel opracowania

Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi na terenie gminy Masłów. Przedmiotem zmiany planu jest działka o nr ewid. 824 o powierzchni zgodnie z ewidencją wynoszącej 0,4000 ha, położona w sołectwie Masłów Drugi przy ul. Spacerowej na terenie gminy Masłów.

Przedmiotem zmiany planu jest przekształcenie terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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:

Działka o nr ewid. 824 stanowi własność osoby fizycznej.

- Analiza struktury użytków:

Działka o nr ewid. 824 znajduje się w terenach następujących użytków rolnych:

RIVb – grunty orne średniej jakości, gorsze klasy IVb o pow. 0,3600 ha

łV – łąki trwałe klasy V o pow. 0,0400 ha

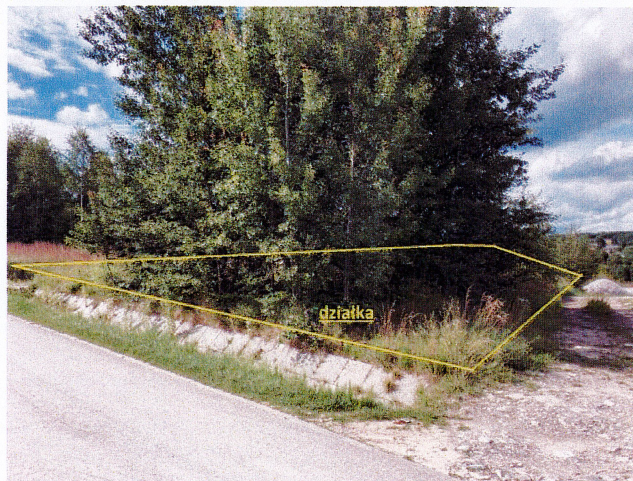
Przedmiotowe grunty nie podlegają ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- Położenie oraz obecne użytkowanie:

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki o nr ewid. 824 położonej w sołectwie Masłów Drugi w gminie Masłów. Teren ten posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna - ul. Spacerowa). Od północy graniczy z nieużytkami i ciekim wodnym; od zachodu z nieużytkami, terenami zakrzewionymi oraz zadrzewionymi; od południa z drogą gminną (ul. Spacerowa), za którą znajdują się tereny rolne; od wschodu z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, które obecnie stanowią nieużytki wraz z drogą wewnętrzną. Przedmiotowa działka zajęta jest przez łąki oraz w części w tereny zakrzewione oraz zadrzewione. Nieruchomość nie jest uzbrojona w infrastrukturę techniczną. W odległości ok. 20 m od północnej granicy przedmiotowej działki przebiega sieć kanalizacji sanitarnej.



Rysunek 1 Widok na działkę w kierunku północnym.



Rysunek 2 Widok na działkę w kierunku północno-zachodnim.



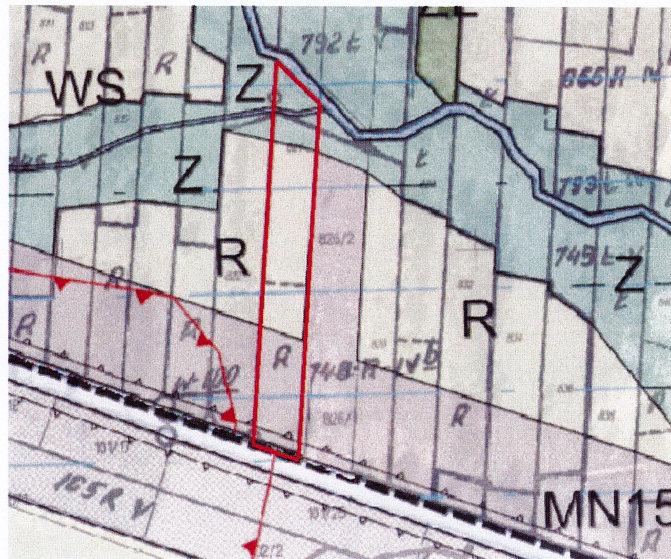
Rysunek 3 Widok na działkę w kierunku wschodnim.



Rysunek 4 Widok na działkę w kierunku północno-wschodnim.

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

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr IX/113/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 27 czerwca 2019 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w części na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN15, w części na terenach rolniczych o symbolu w planie R oraz w części na terenach zieleni łąkowej o symbolu w planie Z wraz z terenami wód powierzchniowych śródlądowych płynących o symbolu w planie WS.



Rysunek 2 Fragment załącznika obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi 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, w części na obszarach rolniczych oraz w części na obszarach dolin rzek i cieków wodnych. Dla przedmiotowej działki w Studium tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna stanowią większy obszar niż w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym, zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w celu umożliwienia realizacji planowanej inwestycji nie będzie naruszało ustaleń Studium. Ponadto, zgodnie z zapisami Studium, granice wyznaczonych terenów pod różne formy zabudowy traktuje się jako orientacyjne, a więc jako zgeneralizowany obraz użytkowania terenów. Ostateczne ustalenia powinny być dokonywane w trakcie przygotowywanych miejscowych (nowych lub zmianach) planach zagospodarowania przestrzennego.



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 Drugi na terenie gminy Masłów obejmującej działkę nr ewid. 824 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 Drugi na terenie gminy Masłów przyjętym uchwałą Nr IX/113/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 27 czerwca 2019 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w części na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie MN15, w części na terenach rolniczych o symbolu w planie R oraz w części na terenach zieleni łąkowej o symbolu w planie Z wraz z terenami wód powierzchniowych śródlądowych płynących o symbolu w planie WS. Właściciel przedmiotowych działek planuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jednak istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę są zbyt małe na rozpoczęcie planowanej inwestycji. W związku z powyższym, występuje konieczność zwiększenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia realizacji planowanej inwestycji.

Po dokonaniu badania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Masłów Drugi ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów stwierdzono, że są one zgodne z obowiązującym Studium.

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 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sołectwie Masłów Drugi na terenie gminy Masłów.