

Analiza
Dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gózd-1 na terenie gminy Łączna
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium
uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna.

Obowiązek przeprowadzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z tym przepis ten stanowi podstawę prawną przeprowadzonej analizy.

Celem analizy jest:

- 1) wykazanie zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 5/4 w miejscowości Gózd, gm. Łączna oraz w przypadku potrzeby, przygotowanie Radzie Gminy Łączna odpowiedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego;
- 2) wskazanie, czy przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, które zatwierdzone zostało uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r.

Analiza dotyczy obszaru położonego w miejscowości Gózd, o powierzchni około 0,1408 ha. Obszar objęty analizą posiada dostęp do drogi publicznej (dawna droga krajowa nr 7) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewd. 45) stanowiąca mienie gminy Łączna. W bezpośrednim jego sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tak więc zmiana przeznaczenia działki stanowić będzie kontynuację przestrzenną zabudowy. Położony jest w Suchedniowsko-Oblęgarskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego zasady ochrony ustalone zostały w uchwale Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Suchedniowsko - Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2014 r. poz. 3154). Zgodnie z tą uchwałą na terenie obszaru chronionego obowiązują następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Analiza planowanego zagospodarowania wykazała, że planowane zagospodarowanie nie koliduje z powyższymi zakazami.

Ponadto, obszar położony jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych GZWP nr 415 Górna Kamienna wyznaczonym dla ochrony zasobów wód podziemnych. Wody tego zbiornika zalegają w utworach triasu dolnego i środkowego. Zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną zbiornika, zatwierdzoną decyzją MOŚ, ZNiL nr Gokdh/BJ/489-6079/98 z dnia 1 października 1998 r. jego zasoby dyspozycyjne oszacowano na 24,5 m³/dobę), przy module zasobowym wynoszącym 1,02 l/s na 1 km². Zasoby dyspozycyjne w obrębie obszaru gminy wynoszą 121 m³/h tj. 1453 m³/d. Planowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na stan ilościowy i jakościowych zasobów wodnych, ponieważ struktury wodonośne odizolowane są od powierzchni ziemi warstwami izolacyjnymi (nieprzepuszczalnymi).

Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Skarżyskiego teren położony jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb V klasy bonitacyjnej, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają grunty rolne wytworzone z gleb I-III klasy bonitacyjnej. W związku z tym, zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na cele nierolnicze nie będzie wymagać stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Teren posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz energetycznej, w związku z tym Gmina Łączna nie będzie ponosić kosztów na budowę infrastruktury technicznej w związku ze zmianą planu. Ponadto zmiana przeznaczenia części działki oraz wybudowanie budynku wpłynie korzystnie na ekonomiczne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

Zakres analizy dotyczy możliwości wprowadzenia zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w związku z zapotrzebowaniem właściciela nieruchomości na obszar zabudowy mieszkaniowej w związku koniecznością wybudowania domu i zamieszkania w nim. Tak więc istnieje potrzeba zmiany planu miejscowego i umożliwienie mieszkańcowi gminy Łączna budynku mieszkalnego jednorodzinne. Działanie takie jest zasadne przestrzennie (uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej) jak i społecznego jak i społecznie oraz przyczyni się do rozwoju gminy Łączna.

Zgodnie z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna teren przewidziany do zmiany planu położony jest w obszarze oznaczonym symbolem UM - obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ZZ - obszary zieleni łąkowej. W związku z tym studium w części obszaru przewiduje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia tekstu studium w rozdziale 8 "INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM" w pkt 2a stanowią, że granice wyznaczonych terenów pod różne formy zabudowy traktuje się jako orientacyjne, a więc zgeneralizowany obraz terenów, a ostateczne ustalenia powinny być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast przedstawione na rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być jednak przeciwstawne funkcji wiodącej.

Na tej podstawie stwierdza się, że zmiana przeznaczenia części działki nr 5/4 w miejscowości Gózd nie będzie naruszać polityki przestrzennej gminy Łączna ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna.