

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EWID. 177/63 Z OBRĘBU 00-04 CZARNÓW W GMINIE KONSTANCIN-JEZIORNA

1. ANALIZA.

Dla terenu objętego niniejszą analizą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, zatwierdzony Uchwałą Nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251, poz. 8225 z późn. zm.). Zgodnie z obowiązującym planem działka objęta ww. uchwałą położona jest na terenie przeznaczonym pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, oznaczonym symbolem B12-MN, dla którego ustalono minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych na 1500 m² z dopuszczeniem zmniejszenia o 10%.

Działka o nr ewid. 177/63 o powierzchni 1261 m² nie spełnia tego kryterium. Plan jednak dopuszcza uznanie za działki budowlane działki o mniejszej powierzchni niż ustalony normatyw w przypadku, gdy działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. W ustaleniach szczegółowych dla jednostki strukturalnej B12-MN, działka o nr ewid. 177/63 nie została wymieniona jako budowlana mimo, że działki sąsiednie zostały wymienione i uznane jako budowlane.

Należy również zaznaczyć, że przedmiotowa działka, zgodnie z historią w ewidencji gruntów została wydzielona w 2001 r. czyli przed wejściem w życie planu. Obecni właściciele działki o nr ewid. 177/63 nabyli ją z zamiarem wybudowania na niej domu jednorodzinnego.

Według informacji uzyskanej od właścicieli działki o nr ewid. 177/63 z obrębu 00-04 Czarnów w obecnej sytuacji nie ma możliwości wydania pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego, przy istniejącym braku wymienienia tej działki w grupie działek budowlanych jednostki strukturalnej B12-MN.

W związku z powyższym, zasadne jest podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 177/63 z obrębu 00-04 Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna.

Plan zostanie sporządzony w zakresie zgodnym z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ww. ustawy na potrzeby projektu planu zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

W opracowywanym projekcie planu zapewniony zostanie udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz w ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską nastąpi po przeprowadzeniu czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

1) OKREŚLENIE STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM.

Obszar objęty analizą, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie rozwoju (projektowanej zabudowy) – Ur (1Ur) – uzupełnienie istniejącej zabudowy w mieście i na terenach wiejskich.

Przewidywane rozwiązania nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

2) OKREŚLENIE ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH I TRYBU SPORZĄDZENIA MPZP.

Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia określone w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Plan będzie opracowany w skali 1:1000.

Plan będzie opracowany w trybie art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) ZAŁĄCZNIK.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku.

BURMISTRZ

mgr Kazimierz Janiczuk



 granice obszaru objętego analizą

1:10 000