

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”.



Zakres prac:

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”.

Klembów, luty 2023 r.

Spis treści:

- 1. Przedmiot i cel opracowania**
- 2. Podstawa opracowania**
- 3. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów**
- 4. Ocena możliwości pozyskania materiałów kartograficznych niezbędnych do opracowania planu**
- 5. Wnioski**

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest część terenu położonego w miejscowości Dobczyn (obręb 0001), gm. Klembów.

Celem sporządzenia analizy jest możliwości przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. części miejscowości Dobczyn, gm. Klembów.

2. Podstawa opracowania

Podstawą prawną przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn (obręb 0001), gm. Klembów oraz dokonania oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów uchwalonym Uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27.04.2017 r. ze zmianami wprowadzonymi w Studium uchwałą Nr XLII.448.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r. stanowi art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503).

3. Analiza stanu istniejącego

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego położony jest w miejscowości Dobczyn i jego granice przebiegają następująco:

- od strony południowej wzdłuż torów kolejowych do ul. Willowej (z wyłączeniem ul. Willowej, oznaczonej w obecnym planie symbolem 3-KDL),
- od strony północnej od ul. Willowej wzdłuż ul. Mazowieckiej (z wyłączeniem ul. Mazowieckiej oznaczonej w obecnym planie symbolem 2-KDZ) do torów kolejowych.

Ustalenia studium przewidują na tym terenie jako podstawową funkcję tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przy opracowaniu planu miejscowego należy uwzględnić istniejące zagospodarowanie oraz poprawę zagospodarowania terenów.

Sporządzenie planu miałooby na celu częściowe przeznaczenie nieruchomości pod drogę wewnętrzną – ul. Wąską oraz dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz

wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej.

4. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów uchwalonym Uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27.04.2017 r. ze zmianami wprowadzonymi w Studium uchwałą Nr XLII.448.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r. przewiduje się dla przedmiotowego terenu funkcję zabudowy mieszkaniowej.

Nowa zabudowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy.

5. Ocena możliwości pozyskiwania materiałów kartograficznych niezbędnych do opracowania planu miejscowego.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane są aktualne materiały kartograficzne – mapy zasadnicze i mapy ewidencji gruntów wraz z danymi użytkowania i władania. Materiały są w posiadaniu Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Wołominie.

Miejscowy plan zgodnie z art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) winien być sporządzony w skali 1:1000.

6. Wnioski

Inicjatywą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn (obręb 0001), gm. Klembów były potrzeby mieszkańców oraz Radnych Gminy Klembów.

Uzasadnia to potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn (obręb 0001), gm. Klembów.

Bardzo istotne jest dostosowanie na przedmiotowym obszarze zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zmianami) należy przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

WÓJT

Rafał Mathiak

