

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA SOŁECTWA CISZYCA.

1. ANALIZA.

Dla obszaru, którego dotyczy niniejsza analiza obowiązuje: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ciszyca, zatwierdzony Uchwałą Nr 524/IV/33/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 19.08.2006 r. Nr 163, poz. 6451.

Teren sołectwa Ciszyca znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Dla takich obszarów, zgodnie z art. 88 d ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469) sporządza się mapy zagrożenia powodziowego, na których przedstawia się m. in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz mapy ryzyka powodziowego.

Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnia się m. in. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a odpowiednie zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadza się w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego właściwemu burmistrzowi.

W dniu 17.04.2015 r. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przekazał mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego do tut. Urzędu.

W związku z tym, niezbędne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

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.

2. OKREŚLENIE STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM.

Obszar sołectwa Ciszyca, 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 następujących strefach:

- w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
- w strefie rozwoju Ur (projektowanej zabudowy), gdzie dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej. Ponadto studium ustala dla tej strefy realizację w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie. Usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska mogą być lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej



strefy ochronnej). Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), dla zabudowy wiejskiej postulowana wysokość - 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym),

- w strefie 1 E (ochrony ekologicznej), obejmującej Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – teren szczególnej ochrony ekologicznej oraz koryto rzeki Wisły z obrzeżem, o bogatej roślinności wodnej i lęgowej oraz stanowiskami fauny – o znaczeniu ponadkrajowym. W strefie obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, w szczególności:
 - 1) bezwzględny zakaz zabudowy,
 - 2) dopuszcza się działania wspomagające ochronę wód i żeglugi oraz turystykę i wypoczynek (UT) – przystanie, plaże, ścieżki zdrowia itp., bez obiektów kubaturowych, trwale związanych z terenem,
 - 3) maksymalne zachowanie stanu istniejącego użytkowania terenu.
- w strefie 2 E (ochrony ekologicznej), obejmującej tereny obniżen pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolinę rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu studium ustala tereny niebudowlane. W strefie obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
 - 2) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Szczególnie starannego zagospodarowania wymaga dolina rzeki Jeziorki, odcinek przylegający do dzielnicy uzdrowskiej. Powinien on docelowo przybrać formę parku z urządzeniami rekreacyjnymi (ścieżki zdrowia) i elementami małej architektury (altanki, ławki, rzeźby itp.) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, ściśle związanych z funkcją uzdrowiska na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- w strefie ochrony wartości rolniczych – R, obejmującej tereny upraw rolnych, bez prawa zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej i letniskowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska).
- w strefie projektowanej drogi wojewódzkiej Nr 721” oraz w liniach rozgraniczających dróg 01301 V KL oraz Nr 721 IV KL.

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

3. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Plan będzie opracowany w skali 1:1000 na urzędowych kopiach map zasadniczych.

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

4. ZAŁĄCZNIK.

Wrys 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 Janczuk

