

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EWID. 186/3 Z OBRĘBU EWID. 0019 OPACZ
W GMINIE KONSTANCIN-JEZIORNA**

Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

1. Analiza

Dla terenu objętego niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Opacz, zatwierdzony uchwałą nr 583/IV/38/2006 z dnia 2 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 265, poz. 10453 z dnia 20 grudnia 2006 r.).

Zgodnie z ustaleniami tego planu część działki o nr ewid. 186/3 z obrębu 0019 Opacz stanowiąca obszar objęty planem znajduje się:

- a) w części na terenach przeznaczonych pod komunikację - ciąg pieszy, droga lokalna, droga zbiorcza (oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 1KDL, 4KDL, 2KDZ);
- b) w części na terenie przeznaczonym pod ogród jordanowski oraz zieleń urządzoną (oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZPo);
- c) w części na terenie przeznaczonym pod zieleń naturalną (oznaczonym na rysunku planu symbolem 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN);
- d) w części na terenie przeznaczonym pod wody otwarte (oznaczonym na rysunku planu symbolem 6WP, 7WP, 8WP, 9WP).

Dnia 31.01.2020 r. do Burmistrza Gminy wpłynął wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Opacz, gdyż jego zapisy uniemożliwiają rozbudowę i modernizację istniejącego na tym terenie placu zabaw., który jest położony w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem 13ZN.

W związku z powyższym uznano za zasadne przygotowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 186/3 z obrębu ewid. 0019 Opacz w gminie Konstancin-Jeziorna.

Plan zostanie sporządzony w zakresie zgodnym z art. 15 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 (Dz. U. z 2021 poz. 247 z późn. zm.) 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

Teren działki o nr ewid. 186/3 z obrębu 0019 Opacz, 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 części w granicach strefy ochrony ekologicznej (2E) oraz w części na terenach komunikacji.

Strefa ochrony ekologicznej 2E:

1. Strefa obejmuje tereny obniżen pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Tereny niebudowlane.

2. W strefie obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru 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.

3. 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.

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 sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

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

Plan będzie opracowywany 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 Janiczuk

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEIZORNA



