

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

*Hojdyno*

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia .....  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Słomczyna Zachodniego  
i terenów przyległych – etap 3

*Ewa Runkowska-Sul*

na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku, zmienioną uchwałą Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 roku oraz uchwałą Nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych oraz jego etapowania. Dla obszaru, którego dotyczy uchwała nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, gdyż miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzony uchwałą nr IX/34/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Konstancinie – Jeziornie z dnia 17 lipca 1985 r. zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) z dniem 31.12.2003 r. stracił moc obowiązującą.

W wyniku realizacji uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 123 ha położony jest w południowej części gminy Konstancin Jeziorna, w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin – Jeziorna. Ograniczony jest północno – zachodnią granicą działki o nr ew. 87 z obrębem ewidencyjnym Obory – Łyczyn, od wschodu grania przebiega po granicach działek ewidencyjnych w odległości ok 150 m od ulicy Wilanowskiej, od południa granicą między obrębami ewidencyjnymi Słomczyn i Turowice oraz Słomczyn i Kawęczynek Borowina, od zachodu granicą między obrębami ewidencyjnymi Słomczyn i Obory Łyczyn oraz zachodnią granicą działek o nr ewidencyjnym 88/1 i 88/1 z obrębem OboryŁyczyn.

Zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w trzech strefach:

- 1) strefie przewidzianej do urbanizacji,
- 2) strefie ochrony wartości rolniczych,
- 3) strefie ochrony ekologicznej otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Strefa projektowanej zabudowy Ur (przewidziana do urbanizacji).

A  
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

- 1) Obowiązuje realizacja w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej.
- 3) Usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej strefy ochronnej).
- 4) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), dla zabudowy wiejskiej postulowana wysokość – 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).

#### Strefa ochrony ekologicznej 3E.

- 1) Strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.
- 2) W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.
- 3) Należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie.

#### Strefa ochrony wartości rolniczych R.

- 1) Strefa ochrony wartości rolniczych obejmuje tereny upraw rolnych, bez prawa zabudowy.
- 2) W strefie dopuszcza się: adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej i letniskowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska).
- 3) Teren 2R(Ur) – rejon Słomczyna, dopuszcza się docelową ekstensywną zabudowę terenu, na dużych działkach (1500-3000 m<sup>2</sup>), z udziałem zieleni, nawet z możliwością dolesień. Zakaz zwartej zabudowy mieszkaniowej na małych działkach.

Przystąpienie do sporządzania planu uzasadnione było ograniczoną możliwością optymalnego wykorzystania terenów oraz realizacji obiektów budowlanych na przedmiotowym terenie. Liczne wnioski złożone przez właścicieli działek objętych projektem planu jednoznacznie wskazywały na utratę dotychczasowego rolniczego charakteru tego obszaru, faktyczne odłogowanie gruntów rolnych oraz sukcesywną rozbudowę zabudowy siedliskowej w kierunku wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania stanowi zatem odzwierciedlenie potrzeb i oczekiwań mieszkańców tego terenu.

Przedmiotem uregulowań planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń. Realizacja ustaleń planu z zakresu przeznaczenia terenu czy prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania tego terenu,

A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r. uwzględniającego relacje z terenami otaczającymi.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin – Jeziorna;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z pkt 1) w planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696);
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania i rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania ustalono następujące przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU;
- tereny lasu ZL;
- tereny zieleni urządzonej ZP;
- tereny wód powierzchniowych WS;
- tereny rolne R;
- tereny komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ oraz dojazdowej KDD.
- tereny ciągów pieszych – KP.

Jednocześnie, dla każdego z wyżej wymienionych terenów określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wskaźniki intensywności zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i maksymalną wysokość zabudowy) oraz wymagania dotyczące kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej



A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

zabudowy realizowanej w sąsiedztwie terenów leśnych czy zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych należy doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz wymienione zostały prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty projektem planu częściowo znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Ustalenia planu uwzględniają wartość przyrodniczą przedmiotowego obszaru oraz walory terenów sąsiadujących – projektowane przeznaczenie terenów jest zgodne z ich specyfiką. W obrębie otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dopuszczono rozwój zabudowy, ale jedynie wolnostojącej, jednorodzinnej, o ekstensywnym charakterze. Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych przejawia się również wprowadzeniem ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasad dotyczących rozmieszczania i parametrów reklam, lokalizowania ogrodzeń oraz wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy. W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekroczyć 11m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zaś dla zabudowy gospodarczej i garażowej 6m.

Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych przejawia się wprowadzeniem:

- zapisów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co do zasady zakazując ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami);
- ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów);
- przepisów dotyczących nakazu zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- nakazu oddalenia o minimum 25 m projektowanej zabudowy od granicy kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

A  
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

- zachowanie 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej na istniejącym terenie leśnym;
- nakazu zachowania strefy ochronnej min. 15m wokół pomnika przyrody;
- ustaleń w zakresie istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi, w tym m.in. nakazu zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód czy zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na terenie całego obszaru objętego planem.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Przepisy ww. ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na potrzeby opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o powierzchni 40,86 ha, gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 0,8746 ha, gruntów rolnych klasy IV o powierzchni 54,08 ha-na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych o powierzchni 1,0170 ha-na cele nieleśne.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, a także obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów, jednakże w planie miejscowym niektóre ustalenia mają wpływ na ich spełnienie. Należy w tym miejscu wskazać zasady lokalizacji i form ogrodzeń, obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Plan zakłada również zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości do 17,5m i zakaz lokalizacji nowej zabudowy wolnostojącej niemieszkalnej w odległości do 15m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz zakaz zabudowy na terenach wód powierzchniowych, terenach rolniczych, terenie zieleni urządzonej i terenach lasów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. i zmienionego uchwałą nr 189/VIII/15/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. Zgodnie ze statutem uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w

P

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy oraz w której zabrania się m.in. lokalizowania zakładów przemysłowych czy prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny oraz właściwości lecznicze klimatu.

Przez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczanie terenów na określone cele powinno dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Rozstrzygnięcia planu uwzględniają ekonomikę przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, w tym optymalne powiązanie sieci dróg projektowanych z istniejącymi.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta i Gminy zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków, dotyczących przeważnie zmiany przeznaczenia działek z rolnych na budowlane. Parametry nowo wydzielanych dotąd działek jednoznacznie wskazywały na cel dokonujących się podziałów geodezyjnych – w kierunku działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Pozostawianie enklaw gruntów nie wyłączonych z produkcji rolnej w sąsiedztwie terenów zagospodarowanych bądź przeznaczonych do zabudowy było zatem nieuzasadnione.

Poszanowanie praw własności w planie wyraża się wyznaczeniem linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz wyważeniem interesów publicznych i prywatnych poprzez tylko bezwzględnie uzasadnione ograniczanie prawa właściciela w prawie do korzystania z nieruchomości celem pozyskania terenów pod infrastrukturę drogową.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przystąpieniu do sporządzania planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za

P  
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, projekt zostanie skierowany do opiniowania i uzgodnień oraz zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięga się opinii komisji powołanych przy Radzie Miejskiej Konstancin Jeziorna. Działania te zapewniają jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiają udział społeczeństwa w tych pracach.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W przedmiotowym planie ustalono docelowe zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej oraz dopuszczenie do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala się możliwość realizacji na całym obszarze objętym planem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, w uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

#### **Zgodność w wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna, dokonana w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych przyjęta uchwałą Nr 890/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018r. zakłada potrzebę dokonania zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna, przyjętego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna 2 października podjęła uchwałą Nr 585/IV/38/2006 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna. Procedura planistyczna dotycząca zmiany Studium jest na etapie opiniowania i uzgodnień.

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – uchwałą Nr 181/VI/20/2012 z dnia 01 lutego 2012r., zmienionej uchwałą Nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013r. oraz uchwałą nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach



4

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3, wyłożony częściowo do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r.

zabudowy i zagospodarowania terenu. Liczba wydawanych decyzji w sołectwie Słomczyn, dotyczących głównie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednoznacznie wskazuje na potrzebę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w przeciwnym razie należy spodziewać się rozproszonej zabudowy, lokalizowanej w oparciu o decyzje indywidualne.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Do przewidywanych konsekwencji finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dotyczących dochodów i wydatków gminy zalicza się w szczególności:

- wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy;
- wydatki związane z budową w/w dróg – urządzenie pasa drogowego;
- wydatki związane z realizacją ciągu pieszego KP1 w ciągu ul. Śnieżnej;
- wydatki związane z realizacją inżynierii miejskiej w ciągu dróg publicznych, w szczególności kanalizacji i wodociągów – w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- dochody z podatku od nieruchomości;
- dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Realizacje te zostaną rozłożone na budżet gminy w kolejnych latach po uchwaleniu planu.

Do ww. skutków finansowych nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe przez Powiat Piaseczyński.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
9  
Ewa Klinkowska-Sul

