

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna-Zachodniego** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami 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 1999 roku.

Dla umożliwienia wykorzystania obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami Studium zauważono, że niezbędne jest przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ znaczne tereny wymagają uzyskania zgody na przeznaczeni gruntów na cele nierolnicze. Aby doprowadzić wyznaczone w studium drogi do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów niezbędne jest również uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Te ustalenia stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna-Zachodniego** na podstawie uchwały Nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego. W związku z wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003 podjęto uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 67/IV/5/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kawęczyna Zachodniego.

W związku z przedłużającymi się pracami nad studium wynikającymi z konieczności wprowadzenia prawidłowych rozwiązań planistycznych, które mogłyby zostać zaakceptowane przez mieszkańców i właścicieli terenów zdecydowano się na etapowanie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego. Zauważono, że to jest możliwe uchwalenie tej części planu, które nie wymagają zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Etapowanie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego nie wywiera negatywnego wpływu na spójność rozwiązań urbanistycznych dla tego terenu, a etapy były i będą rozpatrywane w ścisłym powiązaniu ze sobą pod względem przestrzennym, krajobrazowym i komunikacyjnym. Etapowanie uchwalenia planu nie wiąże się również z naruszeniem właściwości organów w postępowaniu planistycznym oraz nie naruszy interesów prawnych adresatów tych aktów prawa miejscowego. Dlatego podjęto uchwałę Nr 381/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 67/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienionej uchwałą Nr 345/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. Niniejsza uchwała obejmuje wyznaczony etap 2.

Obszar został przeznaczony w Studium jako strefy urbanizacji oznaczone Ua – tereny istniejącego zainwestowania dające się zdefiniować przestrzennie zawierające również rezerwy na uzupełnienie zabudową oraz Ur – strefy rozwoju układu przestrzennego, rezerwy terenowe o stosunkowo najmniejszej ilości ograniczeń i przesądzone do realizacji.

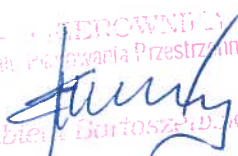
Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
Ustalono zasady przestrzegania linii zabudowy oraz warunki i sposób prowadzenia prac budowlanych przy obiektach, które przekraczają wyznaczone linie. Ustalono również zasady podziału i zagospodarowania działek właściwe zapewniające kształtowanie ładu przestrzennego.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, dlatego nie wskazano zasad związanych z ochroną przyrody. Ustalono zakaz sytuowania obiektów, które mogą spowodować przekroczenie poziomów hałasu na terenach, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
Ustalenia zostały szczegółowo opisane w dziale II – przepisy szczegółowe, gdzie ustalono parametry, których regulacja wynika z przepisów ustawy oraz na rysunku planu, gdzie wskazano lokalizację obszarów objętych ustaleniami i graficzną reprezentację ustaleń.
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
Ustalono, że obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Konstancin-Jeziorna. Ustalono, że dla obszaru objętego planem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowska jak również wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
Ustalono również, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215A „Subniecka warszawska (część centralna)” i 215 „Subniecka warszawska”. Wskazano ustalenia wynikające z takiego uwarunkowania;
- 6) szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
Określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
Określono parametry modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej infrastruktury technicznej w zakresie układu komunikacyjnego, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych, telekomunikacyjnych oraz źródeł ciepła i gospodarki odpadami;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
Wskazano sposób tymczasowego zagospodarowania oraz opis sytuacji, w jakiej takie zagospodarowanie może mieć miejsce;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
- 11) W dziale II zawarto ustalenia szczegółowe.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
 - a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
 - b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
 - c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
 - ustalono linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Zabudowa istniejąca aktualnie na działkach budowlanych wypełnia warunki wskazane w planie,

Z-1-2024/2024
Wydział Planowania Przestrzennego

Elżbieta Doroszewska

- ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie zabudowy o podobnej funkcji na terenach sąsiednich do obszaru planu,
 - ustalono dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° jako wiodący sposób przekrywania budynków mieszkalnych; dopuszczono dachy płaskie ze względu na użyty sposób krycia budynków w zabudowie sąsiedniej oraz dopuszczono możliwość sytuowania budynków gospodarczych z dachami płaskimi,
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,
 - b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych,
 - c) na obszarze utrzymano dotychczasowe przeznaczenie gruntów leśnych; grunty rolne objęte ochroną, czyli o klasie III uzyskały wcześniej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - na obszarze nie ma zabytków ani dóbr kultury współczesnej,
 - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci wodociągowej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
 - 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
 - ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych,
 - 6) prawo własności:
 - ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,
 - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą,
 - 8) potrzeby interesu publicznego:
 - rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwi rozbudowę bazy mieszkaniowej, zachowanie porównywalnej gęstości zabudowy umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami, natomiast wyznaczenie terenów, na których mogą być prowadzone usługi stworzy nowe miejsca pracy,
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
 - umożliwiała się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
 - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
 - przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października

2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283),

- umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Ponieważ plan zakłada wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji, zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) skumulowano funkcję, dopuszczono sytuowanie zabudowy w dużym procencie w stosunku do powierzchni działki,
- 2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach gminnych; zaproponowane ustaleniami planu nowe drogi publiczne zostały wyznaczone w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg,
- 3) proponowany sposób zagospodarowania dróg umożliwia rozwój infrastruktury umożliwiającej przemieszczanie się pieszych i rowerzystów jak i transport samochodowy osobowy,
- 4) wyznaczony obszar jest nowym obszarem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, który został wyznaczony w obszarze bardzo dobrze skomunikowanym i wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej,

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w Latach 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 15 września 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna-Zachodniego – etap 2 jest w trakcie opracowania.

W trwającej kadencji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet Miasta Konstancin-Jeziorna w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Bilans całości

Koszt wykupu gruntów pod drogi	-150 725,00 zł
Koszt budowy dróg	-2 559 057,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	-527 770,00 zł
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów	0,00 zł
Przychód z tytułu renty planistycznej	3 859 591,20 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	56 421,35 zł

Podsumowanie

678 460,55 zł

Na podstawie powyższej analizy prognozuje się dodatni bilans wprowadzenia ustaleń planu w życie. Należy mieć jednak na uwadze, że zbycie terenów w ciągu pięciu lat, czyli w czasie, gdy jest możliwe naliczenie wzrostu wartości nieruchomości będzie bardzo trudne.

Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W powyższym bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono również pełne uzbrojenie terenu, w tym budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, utwardzonych dróg z obustronnym chodnikiem i odwodnieniem powierzchni utwardzonych oraz sieci elektroenergetycznej. Są to zadania własne gminy. Część z tych inwestycji nie obciąża bezpośrednio budżetu miasta, a budowa sieci elektroenergetycznej jest realizowana przez spółki skarbu państwa. Nie mniej prognoza skutków finansowych winna przewidywać koszt budowy takiej infrastruktury. Przekazanie budowy infrastruktury spółkom celowym powoduje, że budżet miasta nie jest bezpośrednio obciążony kosztami uzbrojenia terenu.

Prognozowany poziom wydatków i wpływów może być obarczony dużym błędem ze względu na zmienność uwarunkowań w czasie oraz wydarzeń losowych wpływających na sytuację ekonomiczną miasta jak i w kraju. Prognoza ma wskazać finansowe problemy, na które mogą natrafić realizatorzy planu jak i być wskazówką objęcia kierunków polityki finansowania inwestycji.

Reasumując, przedłożony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowany plan będzie ustalał przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, tym samym regulował przyszłe inwestycje na wskazanym terenie oraz umożliwi zabudowę w sposób zorganizowany i zgodny z ładem przestrzennym. W projektowanym planie określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczono tereny umożliwiające przebudowę układu komunikacyjnego w sposób wynikający z racjonalnego gospodarowania terenem oraz z uwzględnieniem uwag stron posiadających interes faktyczny i prawny do tych terenów.

MA

