

z dnia 15 maja 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 35 z obrębem 03-06.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 243/VI/23/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I – dla działki o nr ew. 35 z obrębem 03-06, stwierdzając, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń 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 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I wprowadza następujące zmiany:

1) w § 40 pkt. 7 lit g otrzymuje brzmienie:

„g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 85% powierzchni działki;
- 80% powierzchni działki dla działek o powierzchni mniejszej niż 2000 m² (istniejących przed dniem wejścia w życie planu);
- 60% powierzchni działki dla działki nr ewid. 35 z obrębem ewid. 03-06;”;

2) w § 40 pkt. 7 lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² – 0,4,
- dla działek o powierzchni 2000 m² i mniejszej – 0,3,
- dla działki nr ewid. 35 z obrębem ewid. 03-06 – 0,5;”;

3) w § 40 po pkt. 9 dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) ustalenia pkt 8 nie dotyczą działki nr ewid. 35 z obrębem ewid. 03-06, w przypadku której ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 15 miejsc postojowych w granicach tej działki.”.

§ 2. Integralnymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Cieślowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 404/VI/33/2013
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 15 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06 wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Ciesławski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 404/VI/33/2013
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 15 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W zmianie planu nie przewidziano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNIZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Ciesielski

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06.

Obszar objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I – dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06 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 strefie urbanizacji I Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

W strefie I Ua obowiązuje:

- 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu;
- 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.);
- 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru);
- 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).

Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).

W ww. strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo-hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko. Ponadto obowiązuje: nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), minimalna powierzchnia biologicznie czynna powierzchni działki – 85%, pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne, maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego, zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowiskiem.

Odnosząc się do ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I – dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia zmiany planu, nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Dla terenu działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. Nr 157 poz. 4980. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka o nr ew. 35 z obrębu 03-06 przeznaczona jest pod zabudowę usługową - usługi z zakresu kultury, handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

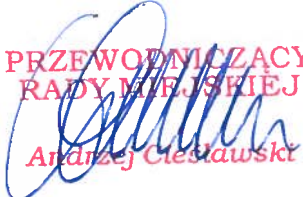
Zgodnie z ustaleniami tego planu dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06 minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 85 % powierzchni działki, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –

0,4, a ponadto dla usług należy zapewnić minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

Zmiana planu ma na celu określenie zasad i warunków kształtowania zabudowy, w taki sposób aby była możliwa ewentualna zmiana sposobu użytkowania oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zabytkowej willi, co jednocześnie pozwoli na przywrócenie jej dobrego stanu technicznego i zachowanie substancji zabytkowej. Zmiana sposobu użytkowania ww. budynku byłaby możliwa w takim zakresie w jakim zostało to określone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast aby ułatwić przebudowę i rozbudowę willi konieczne jest dokonanie w obowiązującym planie zmian w zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I – dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06 został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 marca 2013 r. do 26 marca 2013 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 11 marca 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I – dla działki o nr ew. 35 z obrębu 03-06 rozwiązaniami. W terminie do dnia 9 kwietnia 2013 r. na ręce Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do wykładanego projektu planu wpłynęła jedna uwaga. W dniu 12.04.2013 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna uwzględnił uwagę.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Cieślowski