

z dnia 11 czerwca 2014 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienionej uchwałą Nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.²⁾) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienionej uchwałą Nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., po § 2 dodaje § 2a w następującym brzmieniu:

„§ 2a. 1. Dopuszcza się etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg.

2. Wyznacza się następujące granice terenów stanowiących etap 1: obszar opracowania, którego granice zostały określone w § 1 uchwały Nr 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienionej uchwałą Nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r., z wyłączeniem działek ewid. o nr 22, 23, 46, 124, 187/1, 189/3, 189/4, 189/7, 338/1, 352/3, 356/1, 402/1, 403/6, 490/1, 490/4, 490/5, 490/6 oraz części działki ewid. nr 188 (przylegającej do działki ewid. nr 187/1) z obrębu ewid. 0014 (Łęg).

3. Wyznacza się następujące granice terenów stanowiących etap 2: działka ewid. nr 338/1 z obrębu 0014 (Łęg).

4. Wyznacza się następujące granice terenów stanowiących etap 3: działki ewid. o nr 22, 23, 46, 124, 187/1, 189/3, 189/4, 189/7, 352/3, 356/1, 402/1, 403/6, 490/1, 490/4, 490/5, 490/6 oraz część działki ewid. nr 188 (przylegająca do działki ewid. nr 187/1) z obrębu ewid. 0014 (Łęg).

5. Granice terenów stanowiących odpowiednio etapy 1, 2 i 3 określone w ust. 2, 3 i 4 zostały określone na załączniku graficznym Nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.”

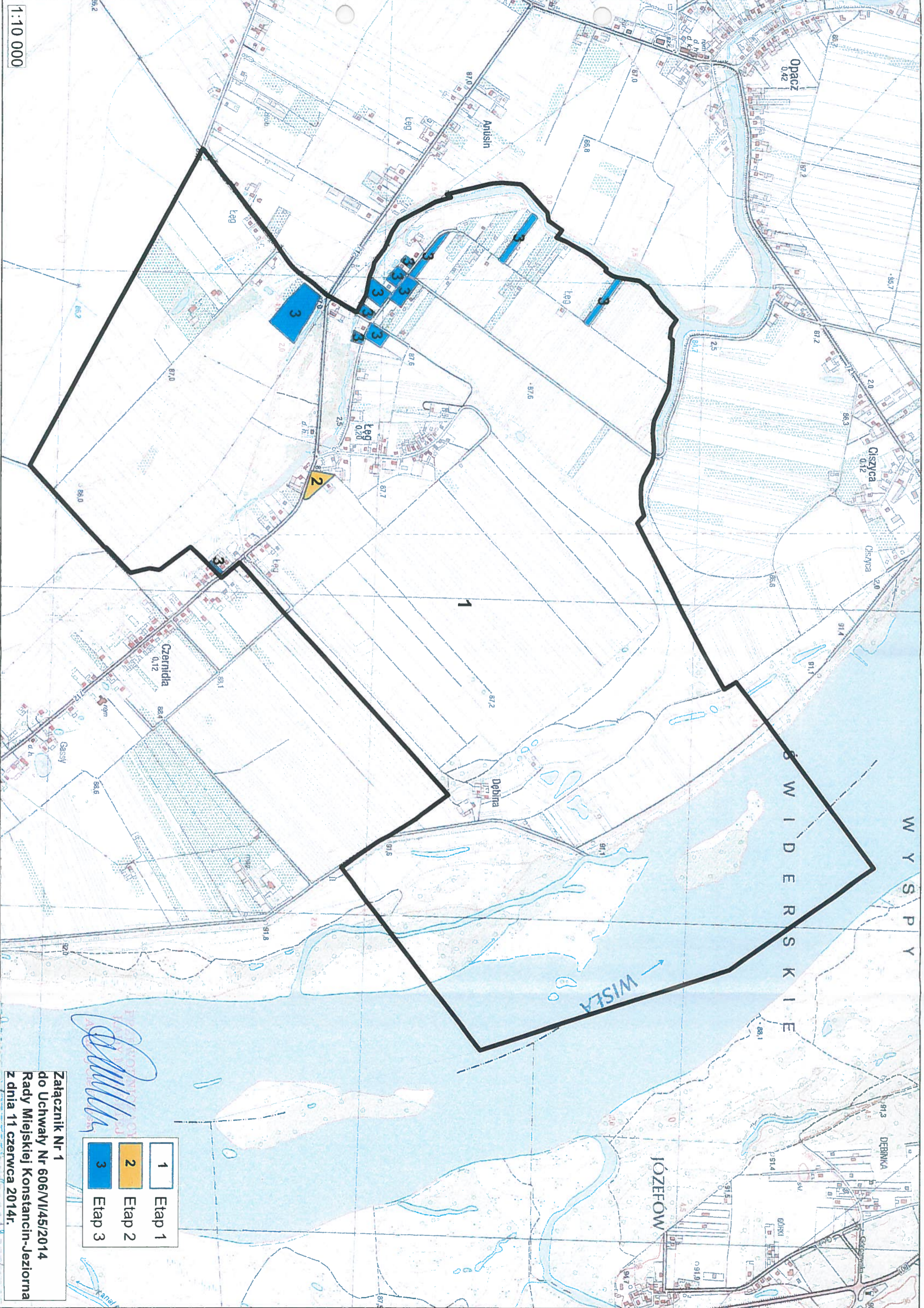
§ 2. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Ciesielski

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379.



- 1 Etap 1
- 2 Etap 2
- 3 Etap 3

[Handwritten signature]

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 606/VI/45/2014
Rady Miejskiej Konstancjin-Jeziorna
z dnia 11 czerwca 2014r.

Uzasadnienie

do uchwały Nr 606/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienionej uchwałą Nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.

W dniu 29 kwietnia 2003 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 75/IV/5/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg (uchwała ta została następnie zmieniona uchwałą Nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.). Wykonując ww. uchwały Burmistrz Gminy przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 7 i art. 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) Burmistrz Gminy zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II i III na terenie wsi Łęg, o łącznej powierzchni 36,6121 ha, na cele nierolnicze, z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i tereny komunikacji. W dniu 16 października 2013 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał Decyzję znak: GZ.tr.057-602-314/13, w której odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, wyrażając zgodę jedynie na przeznaczenie części gruntów rolnych na cele związane z rozwojem układu drogowego (poszerzenie istniejących dróg). Do projektu planu wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z ww. decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i przeznaczono tereny wsi Łęg pod zabudowę zagrodową. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2014 r. do 4 marca 2014 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło 19 uwag (jedna po terminie). Większość uwag została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

Na działce ewid. nr 338/1 z obrębu 0014 (Łęg) objętej 2 etapem uchwalanego planu, będącej własnością Gminy Konstancin-Jeziorna, znajduje się kontener wykorzystywany jako świetlica wiejska. Działkę tę stanowią grunty rolne zabudowane B-RIIIa oraz grunty orne RIIIa. Zatem, dla powyższej działki jest wymagane uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (gmina takiej zgody nie uzyskała). W projekcie planu przekazanym do uzgodnień i opiniowania oraz do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, działka nr ew. 338/1 była przeznaczona pod teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych. W tej sytuacji, konieczna jest zmiana klasyfikacji gruntów stanowiących działkę nr ew. 338/1, tym bardziej, że obecnie jest ona wykorzystywana w sposób zgodny z planowanym w projekcie planu przeznaczeniem. Wobec tego, należy wyłączyć działkę o nr ew. 338/1 z obrębu 0014 (Łęg) z 1 etapu opracowywanego planu do etapu 2.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: studium).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym, dla działek znajdujących się na terenie objętym opracowywanym planem, w czasie trwania procedury planistycznej, zostało wydanych szereg decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia części ww. decyzji pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz ustaleniami obecnie opracowanego projektu planu.

Dla działek ewid. o nr 124, 356/1, 46, 403/6, 490/1, 490/4, 490/5, 490/6, 189/3, 189/4, 402/1 i 352/3, objętych III etapem uchwalanego planu, zostały wydane warunki zabudowy dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz, w części, decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodnie z ustaleniami studium. Wobec braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów, na których znajdują się przedmiotowe działki, na cele nierolnicze tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, możliwe jest przeznaczenie tych terenów jedynie pod zabudowę zagrodową a więc służącą obsłudze gospodarstw rolnych i nie wymagającą uzyskania zgody na zmianę

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w planie. W tej sytuacji, zachodzi obawa wystąpienia roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze strony właścicieli działek, dla których zostały wydane warunki zabudowy na realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, a które zgodnie z projektem planu zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową. Konieczność wyłączenia z opracowywanego planu działek ewid. o nr 22, 23, 46, 124, 187/1, 189/3, 189/4, 189/7, 338/1, 352/3, 356/1, 402/1, 403/6, 490/1, 490/4, 490/5, 490/6 oraz części działki ewid. nr 188 (przylegającej do działki ewid. nr 187/1) z obrębu ewid. 0014 (Łęg) jest więc podyktowana częściowo brakiem zgodności opracowywanego projektu planu z obowiązującym studium, którego ustalenia nie przewidują na tych terenach zabudowy oraz częściowo brakiem zgód Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Należy zaznaczyć, że etapowanie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg 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. Poszczególne etapy uchwalenia planu nie naruszają granic obszaru wytyczonych uchwałą Nr 75/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łęg, zmienioną uchwałą Nr 348/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. Ponadto, etapowanie uchwalenia projektu planu nie wiąże się z naruszeniem właściwości organów w postępowaniu planistycznym, jak również nie naruszy interesów prawnych adresatów tych aktów prawa miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Konstancin-Jeziorna

