

Projekt

z dnia 11 czerwca 2021 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie

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 2020 r. poz. 713 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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 277/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych:

- 1) w § 9 ust. 3 pkt 2 usuwa się przecinek i po pkt 2 od nowego wiersza dodaje się następujące ustalenie:
„- z wyłączeniem działki o nr ewid. 69 z obrębem 03-12 tj. stosownie do ustaleń zawartych w ust. 5.”;
- 2) w § 9 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w następującym brzmieniu:
„5. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie działań na działce nr ewid. 69 z obrębem 03-12 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;
- 3) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” tiret pierwsze w brzmieniu: „- przeznaczenie podstawowe: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna” zastępuje się następującym ustaleniem:
„- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca rezydencjonalna, zieleń urządzona;”;
- 4) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret drugie w brzmieniu: „- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: – zieleń leśna;”;
- 5) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret trzecie w brzmieniu: „- charakter działań: - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, - ochrona konserwatorska willi oznaczonych na rysunku planu, - realizacja nowej zabudowy;”;
- 6) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret czwartym skreśla się wyrazy: „- dla nowej zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe);”;

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2021 r.

Zalacznik1.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do Uchwały NrRady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia.....w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie

W dniu 16 września 2020 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę nr 277/VIII/20/2020 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

Zmiana planu miejscowego dotyczy działki nr ewid. 69 z obrębu 03-12 o powierzchni 0,5811 ha. Powyższa działka objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzonym uchwałą nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 282, poz. 10685 z późn. zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie została sporządzona

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Zmiana tego planu obejmuje wyłącznie część tekstową planu polegającą na umożliwieniu rozbudowy istniejących budynków.

Właściciel, który wystąpił o zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego zamierza dokonać:

- 1) w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizację architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogacenie funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu;
- 2) w odniesieniu do wozowni - budowę bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych);
- 3) dobudowanie garażu do wozowni.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag, a sama zmiana planu ze względu na swój ograniczony zakres nie obejmuje kwestii związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

- c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,
- d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza 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, 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. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzona zmiana planu miejscowego określa:

- a) przeznaczenie terenu;
- b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- c) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

Ze względu na wymieniony powyżej ograniczony zakres zmian dokonywanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (brak ustaleń w tym zakresie w przedstawionej zmianie planu) w poniższym uzasadnieniu nie odniesiono się do następujących zagadnień:

- a) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- b) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- c) sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

1) Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń

2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 209, poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

a) budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,

b) wyciętu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyciętu określonego w planie urządzenia lasu,

c) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,

d) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

5) Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu. Należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, charakterystycznej dla tej części miasta. Przedmiotowy plan z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Jednocześnie organ sporządzający plan jest zobowiązany do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji RP, gwarantującego ochronę własności. Przygotowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie została sporządzona w sposób uwzględniający wniosek właściciela. Intencją właściciela jest:

a) w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizacja architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogaceniu funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu,

b) w odniesieniu do wozowni - budowa bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych),

c) dobudowanie garażu do wozowni.

6) Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

Sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby szczegółowego określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.

7) Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego

W dniu 10 października 2018 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu, objętego granicami projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282, poz. 10685 z późn. zm.).

W powyższej analizie uznano, że plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie:

a) uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej,

b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

c) ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,

d) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,

e) terenów i obszarów górniczych – konieczna jest aktualizacja przebiegu granic terenu i obszaru górniczego,

f) lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W zakresie odnoszącym się do sporządzanej zmiany planu powyższe zagadnienia zostały zaktualizowane.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie projektu planu powoduje skutki finansowe dla budżetu Gminy Konstancin-Jeziorna. Z tytułu podatku od nieruchomości przewidywany jest wzrost dochodów dla budżetu gminy, w przypadku dokonania rozbudowy istniejących budynków. Natomiast nie przewiduje się wydatków związanych z uchwaleniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem planu, będzie zależał od skuteczności w egzekwowaniu podatku od nieruchomości.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu. Powyższa zmiana planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych, będzie stanowiła podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Krzysztof Winiak
Wydziału Planowania Przestrzennego
Ewa Klimkowska-Sul