

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dniaw sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1

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

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, uchwałą nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz uchwałą nr 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 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. 20 ha położony jest w południowej części gminy Konstancin Jeziorna, w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowska Konstancin – Jeziorna. Obejmuje pas o szerokości ok. 150-200 m położony po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 724 (ul. Wilanowska). Obszar rozciąga się od działki nr ewid. 87 z obrębu ewidencyjnego Obory-Łyczyn na północy, do granicy obrębu ewidencyjnego Turowice na południu.

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 projektowanej zabudowy,
- 2) strefie adaptowanej zabudowy,
- 3) strefie ochrony ekologicznej.

Strefa projektowanej zabudowy Ur (przewidziana do urbanizacji).

- 1) Obowiązuje realizacja w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.


Wydzielnik Planowania Przestrzennego
KONSTANCIN-JEZIORNA
Ewa Klimkowska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

- 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 adaptowanej zabudowy Ua.

- 1) Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych.
- 2) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.



Strefa ochrony ekologicznej 4E.

- 1) Strefa obejmuje tereny powiązań ekologicznych pomiędzy rezerwatami (teren SGGW).
Tereny
niebudowlane.
- 2) 2. W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Postulowane zadrzewienie lub zalesienie terenów.

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, 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

A  2 

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

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:

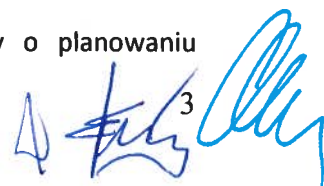
- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin – Jeziorna;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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.

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

3


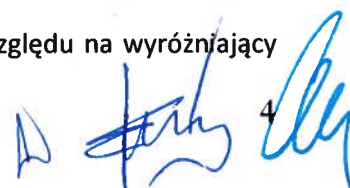
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

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 i usługowej MNU;
- tereny wód powierzchniowych WS;
- tereny rolne R;
- tereny komunikacji – dróg publicznych: klasy głównej KDG, zbiorczej KDZ, dojazdowej KDD; oraz drogi gminne wewnętrzne KDW;
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej – KP.

Jednocześnie, dla wyżej wymienionych terenów określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oraz tam gdzie miało to zastosowanie – 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 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 w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

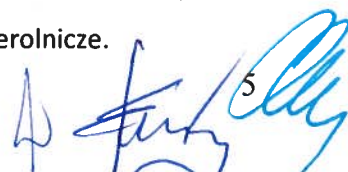
się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności 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 jednorodzinnej, o ekstensywnym charakterze i nieuciążliwych usług. Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych przejawia się również wprowadzeniem ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasad 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;
- 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 2022 r. poz. 2409). 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 IIIa, IIIb oraz IV na cele nierolnicze.



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

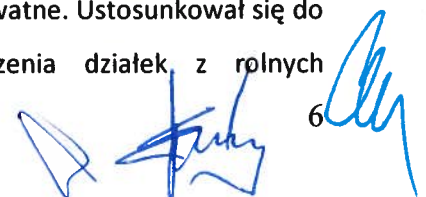
W obszarze objętym planem zlokalizowany jest krzyż przydrożny, będący miejscem kultu religijnego oraz dobrem kultury współczesnej. Krzyż usytuowany jest w rejonie skrzyżowania ul. Wilanowskiej i ul. Jabłoniowej. Ustalenia planu miejscowego obejmują ochroną ten obiekt, nakazując jego zachowanie. Jednocześnie w związku z jego położeniem w granicach pasa drogowego, dopuszczono jego przeniesienie w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną.

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 obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz podłączenia do sieci kanalizacji gminnej. Plan zakłada również zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości do 15 m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz zakaz zabudowy na terenach wód powierzchniowych, terenach rolniczych. 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 Uzdrowiska 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 uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w 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



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyzna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

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 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 został 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 zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej. 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 uchwałę 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., uchwałą nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. oraz uchwałą nr 564/VIII/44/2022 z dnia 7 września 2022 r.

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

A  8 

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 1, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r.

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 oraz wojewódzkie.



Klucz w 1113
Wydział Planowania Przestrzennego
Ewa Klimkowska-Sul

