

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – przekazany do uzgodnień- 20.11.2025 r.

UZASADNIENIE sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.)

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia.

Przedmiotowa uchwała Nr 383/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale , zwanej dalej „Projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu nie narusza 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., zwanej dalej „Studium”.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia, leży w następujących strefach:

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), gdzie 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); w obrębie tej strefy dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa rozwoju – Ur (projektowanej zabudowy), uzupełniającej istniejącą zabudowę w mieście i na terenach wiejskich; Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej

Strefa ochrony wartości rolniczych – R obejmująca tereny upraw rolnych, bez prawa zabudowy. W strefie tej dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej i letniskowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska). Na terenach użytkowanych rolniczo, położonych w sąsiedztwie rzeki Wisły, dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji programu ogólnodostępnego, sportowo - rekreacyjnego wraz z obiektami kubaturowymi, bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Strefa ochrony ekologicznej 3/3E, obejmującej teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska) wraz z otuliną, w granicach obszaru chronionego krajobrazu. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy, utrwalania zabudowy istniejącej oraz warunki ochrony zawarte w Rozporządzeniu Wojewody warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. Proponuje się utworzyć na terenach stref 3/2E i 3/3 E geomorfologiczny rezerwat przyrody. Ewentualny, ograniczony zasięg inwestowania pod skarpą powinien wynikać z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Teren komunikacji – obwodnica drogi nr 724 (G 2x2)

ZP- Parki, w tym podlegające ochronie konserwatorskiej

WZ – Tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę

Administracyjnie teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia położony jest w gminie Konstancin Jeziorna w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim. Teren niniejszego planu zlokalizowany jest w południowej części gminy, przy jej granicy z gminą Góra Kalwaria, w odległości około 25 km na południe od centrum Warszawy oraz 6 km w kierunku południowo-wschodnim od miasta Konstancin-Jeziorna.

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię około 100,35 ha. Obejmuje część wsi Kawęczyn, położony jest częściowo na terasie zalewowej rzeki, a także na ograniczającej ją krawędzi erozyjnej tzw. Skarpie Warszawskiej. Tereny planu powyżej skarpy oraz częściowo na terasie poniżej są zabudowane, choć stanowią także tereny towarzyszące zabudowie lub tereny niezagospodarowane użytkowane rolniczo. W obrębie obszaru opracowania zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa oraz zabudowa usługowa.

Wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 724 relacji Warszawa - Góra Kalwaria (na obszarze planu realizowana przez ul. Wilanowską), zapewniająca połączenie komunikacyjne z miastem Konstancin-Jeziorna oraz sąsiadującym obszarem wiejskim gminy Góra Kalwaria. Oprócz wymienionej drogi wojewódzkiej, obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia również droga wojewódzka nr 734 oraz drogi gminne.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1, stanowiącym rysunek planu. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach ogólnych w Rozdziale 4 .

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w Rozdziale 5, poprzez ustalenie m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, kolorystyki elewacji i dachu budynku,

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 5;

W tym Rozdziale wskazano, że część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zagospodarowanie tego terenu winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu..

Ponadto w zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustalono:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

2) obowiązek ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem oraz zachowanie wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych pasa terenu niezabudowanego i niegrodzonego o szerokości min. 4 m, do celów konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie i wskazanie na rysunku planu, że w obszarze objętym planem ochronie podlega:

1) zespół dworsko-parkowy w Kawęczynie-Turowicach (wraz z parkiem krajobrazowym) wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1343 decyzją z dnia 19 maja 2016 r., w którego skład wchodzi:

- a) drewniany dwór,
- b) pawilon parkowy (tzw. kaplica),
- c) mostek parkowy I ,
- d) mostek parkowy II,
- e) mostek parkowy III,

2) otoczenie zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-1343 decyzją z dnia 19 maja 2016 r.

Ponadto ustalono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych: (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-68/10, 61-68/25, 61-68/26 i 61-68/28).

W odniesieniu do drewnianego dworu oraz pawilonu parkowego ustalono:

- 1) zachowanie układu przestrzennego chronionych budynków i obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych;
- 2) nakaz zachowania gabarytów budynków, formy i materiałów elewacji chronionych budynków, kształtu i rodzaju pokrycia dachu, wystroju architektonicznego i detali oraz nakaz odtworzenia charakteru zabudowy, w tym detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

W odniesieniu do mostków ustalono nakaz zachowania gabarytów, formy, detali architektonicznych i materiałów użytych do budowy obiektów oraz nakaz odtworzenia charakteru obiektów, w tym detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

W odniesieniu do zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach ustalono:

- 1) ochronę parku krajobrazowego poprzez obowiązki zachowania i rekonstrukcji historycznego układu zieleni i składu gatunkowego drzew i krzewów wysokich, przy czym dla drzew i krzewów wysokich wycinkę dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub względami bezpieczeństwa oraz poprzez ochronę parkowych alejek, cieków wodnych i stawów, których przebudowę dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami przywrócenia pierwotnego ich układu i przebiegu oraz względami bezpieczeństwa;
- 2) ochronę krajobrazu oraz ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach.

W odniesieniu do otoczenia zespołu dworsko-parkowego w Kawęczynie-Turowicach ustalono obowiązek takiego sposobu zabudowy i zaoszczędzenia terenu, który umożliwi wyekspozowanie obiektów chronionych.

Ponadto wyznaczono budynek objęty ochroną w planie, zlokalizowany w granicach terenu 2MN/U, w odniesieniu do którego ustalono nakaz zachowania gabarytów, formy i materiałów elewacji, kształtu i rodzaju pokrycia dachu i detali oraz nakaz odtworzenia charakteru zabudowy, w tym detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696) – poprzez ustalenie, że w przypadku realizacji zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na realizację zadań własnych samorządu;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – przekazany do uzgodnień- 20.11.2025 r.

7) prawa własności – przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie działek, z wyłączeniem nieruchomości położonych w strefach ochrony ekologicznej 3/3E, gdzie znajduje się zapis o zakazie utrwalania istniejącej substancji, przed uchwaleniem tego planu zostanie przygotowana uchwała etapująca i działki zabudowane w granicach strefy 3/3E zostaną przeniesione do etapu, który nie zostanie przekazany do uchwalenia;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostanie uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w Rozdziale 10 ustalenia.

9) potrzeb interesu publicznego – w planie zostały wprowadzone ustalenia w zakresie budowy systemu komunikacji.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w Rozdziale 11 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 09.11.2016 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wpłynęły 3 wnioski. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło również 11 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania, a następnie do pozostałych organów właściwych do uzgodnień i opiniowania

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności –przez regulacje planu zawarte w Rozdziale 10.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że 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 organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – przekazany do uzgodnień- 20.11.2025 r.

własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu jest przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konstancin Jeziorna.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających transport samochodów osobowych poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 12 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

1. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – przekazany do uzgodnień- 20.11.2025 r.

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 749/VIII/60/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna.

Ocena aktualności wskazała na konieczności kontynuacji prac nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz potrzebę kontynuacji prac nad uchwaleniem planów miejscowych i nad ich aktualizacją z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta i gminy Konstancin-Jeziorna.

Dla terenu, objętego granicami projektu Planu obowiązuje w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi.

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

- **położenia obszaru planu w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** – obecnie brak takich ustaleń,
- **terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – brak ustaleń,
- **umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie.**

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Bilans finansów publicznych gminy wykonany po wprowadzeniu projektu planu miejscowego zgodnie z prognozami przyniesie zysk do budżetu gminy. Jest on spowodowany zmianą funkcji terenu na bardziej intensywną i związaną z tym wzrostem, wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości budynkowych. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć: uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Bilans dochodów i wydatków gminy w przeciągu 10 lat po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazuje ujemny wynik finansowy. Jest to spowodowane głównie kosztami wykupów nieruchomości i odszkodowań.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 08.11.2016 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 3 wnioski „indywidualne”, wpłynęło również 11 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – przekazany do uzgodnień- 20.11.2025 r.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przesłany do zaopiniowania i uzgodnień.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UP – teren zabudowy usług publicznych,
- 6) UT – teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki, usług zdrowia i opieki zdrowotnej, rekreacji i gastronomii,
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej,
- 8) ZN – tereny zieleni naturalnej na skarpie,
- 9) R – tereny rolnicze,
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych,
- 11) KDG – tereny drogi publicznej klasy głównej,
- 12) KDZ – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 13) KDD – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 14) KR – tereny dróg wewnętrznych.

Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogi wojewódzkie i drogi gminne.

Głównym celem planu jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, gdzie nie obowiązuje taki plan.

7. Podsumowanie.

Realizacja założeń wskazanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn cz. wschodnia pozostaje bez wpływu na integralność oraz funkcjonowanie obszarów do niego przyległych. Nie wskazuje się możliwości powstania jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania na tereny przyległe wynikające z jego implementacji.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.