

UCHWAŁA nr 303/IV/19/2005
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 31 stycznia 2005 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 179/II/29/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i stołecznego uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej nr 69/XIX/87 z dnia 29 stycznia 1987 r.) w części obejmującej teren Skolimowa północno-zachodniego, zmienionej uchwałą nr 208/II/31/96 z dnia 16 września 1996 r. oraz uchwałą nr 417/III/51/2002 z dnia 24 września 2002 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) i art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn.zm.) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1

W uchwale nr 179/II/29/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i stołecznego uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej nr 69/XIX/87 z dnia 29 stycznia 1987 r.) w części obejmującej teren Skolimowa północno-zachodniego, zmienionej uchwałą nr 208/II/31/96 z dnia 16 września 1996 r. oraz uchwałą nr 417/III/51/2002 z dnia 24 września 2002 r. po § 3 dodaje się nowy § 4 w następującym brzmieniu:

„§4.1. Dopuszcza się etapowe uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa Północno-Zachodniego.

2. Wyznacza się następujące granice terenów stanowiących etap I:

- 1) ulica Chylińska – od wschodu;*
- 2) ulica Długa – od południa;*
- 3) rzeka Jeziorka – od południowego zachodu;*
- 4) ulica Śniadeckich i zachodnia granica Gminy Konstancin-Jeziorna – od zachodu;*
- 5) granica Gminy – od północnego zachodu i północnego wschodu;*
- 6) południowa linia rozgraniczająca drogi wojewódzkiej I KG;*
- 7) kanał rzeki Jeziorki;*
- 8) północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Kołobrzeskiej.*

3. Tereny, o których mowa w ust.2, wskazane są na załączniku graficznym ciągłą pogrubioną linią”.

§ 2

Dotychczasowe §§ 4, 5, 6, 7 otrzymują numerację §§ 5, 6, 7, 8.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 5

Uchwała podlega ogłoszeniu w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, a także poprzez zamieszczenie na stronie internetowej.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna

Mariusz Dzierżawski

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 stycznia 2005 r.

Uzasadnienie do Uchwały Nr 303/IV/19/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 stycznia 2005 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 179/II/29/96 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i stołecznego uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej nr 69/XIX/87 z dnia 29 stycznia 1987 r.) w części obejmującej teren Skolimowa północno-zachodniego, zmienionej uchwałą nr 208/II/31/96 z dnia 16 września 1996 r. oraz uchwałą nr 417/III/51/2002 z dnia 24 września 2002 r.

Uchwała nr 179/II/29/1996 o przystąpieniu do sporządzenia planu terenu Skolimowa Północno-zachodniego została podjęta 27 maja 1996 r. Wkrótce potem wprowadzono do niej zmianę polegającą na skorygowaniu granic na niewielkim odcinku. W roku 1999 wyłoniono wykonawcę projektu planu i przystąpiono do prac planistycznych.

Obszar objęty niniejszym planem wynosi około 190 ha i w skład jego wchodzi tereny o znacznym zróżnicowaniu i odrębności. Są to:

1. Południowy rejon nad rzeką Jeziorką połączony bezpośrednio ze strefą „A” uzdrowiska i z Chylicami Letnisko, o niskiej intensywności zabudowy;
2. Teren osiedla ASBUD-u z zabudową wielorodzinną oraz Dom Artystów Weteranów przy ul. Pułaskiego;
3. Teren zawarty między ul. Śniadeckich a kanałem rzeki Jeziorki, stanowiący obszar w znacznej mierze zurbanizowany, charakteryzujący się zabudową ekstensywną. Dalsze inwestowanie będzie się tu odbywać w oparciu o istniejącą, czytelną siatkę ulic;
4. Teren zawarty między kanałem rzeki Jeziorki a ul. Kabacką, diametralnie różniący się od terenu położonego po przeciwnej (zachodniej) stronie kanału rzeki Jeziorki. Niewielki fragment tego rejonu stanowią nieduże działki o powierzchni poniżej 1500 m² (normatyw działki budowlanej przewidziany w projekcie planu), które projekt planu przewiduje do adaptacji. Gros terenu, użytkowanego do niedawna rolniczo, stanowią działki duże i średniej wielkości pochodzące z tzw. parcelacji łanowej;
5. Północna część planu, stanowiąca odrębny teren z powodu bariery, jaką tworzy trasekacja linii kolejowej.

W lipcu 2002 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu. Następnie zostały złożone zarzuty, które były rozpatrzone przez sporządzających plan i przedstawione Radzie Miejskiej w dwóch terminach. Zarzuty, w liczbie dziewięciu, rozpatrywane przez Radę Miejską w terminie późniejszym dotyczyły poszerzenia ulicy Kołobrzeskiej. Podjęcie rozstrzygnięć w sprawie tych zarzutów wymagało uprzedniego opracowania opinii geodezyjnych i prawnych, dotarcia do niezbędnych dokumentów i analizy otrzymanych materiałów.

Część zarzutów została uwzględniona, część odrzucona, przy czym niektóre uchwały w sprawie odrzucenia zarzutów zostały zaskarżone do WSA, w wyniku czego termin zakończenia procedury planistycznej jest odległy i trudny do określenia.

W odniesieniu do terenów położonych na południe od ulicy Pułaskiego (punkt 1 i 2) i po zachodniej stronie kanału rzeki Jeziorki (punkt 3) oraz za torami (punkt 5) obecnie nie ma już żadnych przeszkód do uchwalenia planu. Uchwały Rady Miejskiej odrzucające zarzuty do projektu wykładanego planu zostały utrzymane w mocy.

Z uwagi na oczekiwania właścicieli gruntów i brak konkretnych przeszkód, słuszne jest uchwalenie planu dla części terenu, a następnie sukcesywnie - w miarę doprowadzenia do końca prac dla poszczególnych rejonów – podejmowanie kolejnych uchwał planu, tym bardziej, że w sytuacji braku obowiązującego planu, z którą mamy do czynienia od 01.01.2004 r., istniejące przepisy dotyczące zasad inwestowania nie dają podstaw do wprowadzania rygorów urbanistycznych i architektonicznych, które gwarantowałyby ład przestrzenny.

Dla terenu położonego na wschód od kanału rzeki Jeziorki (punkt 4) projekt planu przewiduje zmianę przeznaczenia terenów rolnych na budowlane. Dopuszczenie urbanizacji na tym terenie jest uwarunkowane uzupełnieniem i dostosowaniem układu komunikacyjnego do potrzeb przyszłego potencjalnego zainwestowania.

Stanowisko Rady Miejskiej wyrażone w uchwałach odrzucających zarzuty napotkało niestety na sprzeciw osób składających zarzuty. Do WSA zostały złożone skargi na uchwały w sprawie poszerzenia ulicy Kołobrzeskiej, co musi spowodować wydłużenie procedury planistycznej na czas trudny do przewidzenia.

W rezultacie Rada Miejska podjęła decyzję o dopuszczeniu możliwości etapowego uchwalenia planu: w pierwszym etapie - dla terenu wolnego od zarzutów i skarg, a dopiero w dalszej kolejności - po wyeliminowaniu przeszkód - sfinalizowanie całej procedury planistycznej i uchwalenie planu dla pozostałej części objętego nim obszaru, tj. dla terenu między kanałem rzeki Jeziorki a ulicą Kabacką od ul. Pułaskiego do bocznic kolejowej.

Należy zaznaczyć, że etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Skolimowa Północno-Zachodniego nie wywiera negatywnego wpływu na spójność rozwiązań urbanistycznych dla tego terenu a oba etapy były i będą rozpatrywane w ścisłym powiązaniu pod każdym względem, tj. przestrzennym, komunikacyjnym i walorów krajobrazowych, zaś granica między obszarami przewidzianymi do uchwalenia w poszczególnych etapach, pokrywa się z naturalnym zróżnicowaniem terenów.