

## UZASADNIENIE

### sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w części w granicach strefy urbanizacji 6Ua (adaptowanej zabudowy) oraz w granicach strefy rozwoju 1Ur (projektowanej zabudowy).

W strefie 6Ua obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnienie w ramach siedliska, również wydzielanie - wzdłuż drogi - nowych działek budowlanych. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej - zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa 1Ur obejmuje tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbo, Czarnów, Łyczyn-Parcela, Kawęczynek-Borowina, osiedle "Witaminowa".

Odnosząc się do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie m.in. nieprzekraczalnej linii zabudowy

Jeśli chodzi o uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych, to wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszaru opracowania to nie dotyczy.

W planie wprowadzono zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 11 m dla zabudowy mieszkaniowej i 5 m dla zabudowy gospodarczej. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także przepisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu.

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

W projekcie planu znajdują się ustalenia korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o korzystaniu z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także ustalenia mówiące o obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich

powstania, wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zostały uzyskane w trakcie prowadzenia procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna zakończonej podjęciem przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwały Nr 408/IV/24/2005 z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z dnia 15 listopada 2005 r. poz. 8225).

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Na terenie objętym projektem planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują także dobra kultury współczesnej.

Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia w każdym obiekcie użyteczności publicznej oraz budynku mieszkaniowym wielorodzinnym warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza na przedmiotowym terenie usług zdrowia, zatem nie ma potrzeby uwzględniać aspektów zdrowia, które reguluje Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.

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 2023 r. poz. 151) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696). 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.:

- budowy zakładów przemysłowych;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.



Projekt



Strona 2

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć m. in. w ten sposób, że zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu. Na terenie części działek objętych planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz gospodarcza. Pozostały teren nie jest zainwestowany. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, przez teren objęty projektem planu, w szczególności przez działkę nr ew. 23, przebiega projektowana droga dojazdowa. Zaprojektowane rozwiązanie uniemożliwia właścicielowi działki, będącego jednocześnie wnioskodawcą, wykorzystanie jej w optymalny sposób. Intencją sporządzenia planu jest dokonanie takich zmian w stosunku do obecnie obowiązujących ustaleń, które umożliwią wnioskodawcy wykorzystanie działki w sposób maksymalny, zgodnie z zapisami planu. Zatem, w analizowanej sytuacji, w przygotowanym planie w sposób optymalny zostały wykorzystane istniejące zasoby.

Obowiązek uwzględnienia prawa własności wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej został sporządzony z uwzględnieniem intencji właściciela, który złożył wniosek o wprowadzenie zmiany w obowiązującym planie.

Potrzeba uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa w planowaniu przestrzennym jest regulowana przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu zostanie uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej przewiduje przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie ze stanem istniejącym. Zatem należy uznać, że projekt planu ze względu na określone przeznaczenie uwzględnia potrzeby interesu publicznego.

Uwzględniając potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wprowadzono w planie odpowiednie ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

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.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- 1) składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;



Projekt



Strona 3

3) zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone również w postaci elektronicznej. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Skowronka zapewniono udział społeczeństwa w pracach planistycznych oraz zachowano jawności przejrzystość procedury planistycznej.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

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 oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu objętego planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna zatwierdzony Uchwałą Nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z dnia 15 listopada 2005 r. poz. 8225). Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – MN.

Z treści w/cyt analizy wynika, że obowiązujący plan został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zatem zakres ustaleń planu odbiega od wymaganego obecnie. Ponadto plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym w szczególności:

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,
- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,
- przepisów dotyczących nieistniejących zewnętrznych stref ochronnych ujęć wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbno”,

- umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

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 przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej spowoduje powstanie kosztów dla Gminy Konstancin-Jeziorna, ponieważ należy przeprojektować ustalony w obowiązującym planie układ komunikacyjny, co może skutkować koniecznością dokonania wykupu czy zamiany, w oparciu o art. 36 ust. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, Gmina poniesie koszty doprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej do obszaru objętego planem.

Ewentualne korzyści finansowe, które Gmina może uzyskać w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, mogą wynikać jedynie ze zwiększenia kwoty podatku od nieruchomości, związanego z możliwością większej zabudowy części terenu dotychczas znajdującego się w liniach rozgraniczających zaprojektowanej w obecnie obowiązującym planie drogi.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kanińska-Sul

