

UZASADNIENIE sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, 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), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 352/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, 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) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, 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. działka o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory)

położona są w strefie **3/1 E (ochrony ekologicznej)** oraz w terenie obiektu objętego ochroną konserwatorską. .

- **Strefa 3/1E (ochrony ekologicznej)**, obejmuje tereny leśne rezerwatów przyrody:

- 1) „Obory” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
- 2) „Skarpa Oborska” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r.,
- 3) „Łyczyńskie Olszyny” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
- 4) „Łęgi Oborskie” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r. wraz z otulinami.

W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejących ogródków działkowych. Ze względu na potrzeby rozwojowe SGGW-u nakłada się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania na obszarze 3/1E”.

- **teren obiektu objętego ochroną konserwatorską.**

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębem 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna leży w środkowej części gminy, w granicach zespołu dworsko –folwarcznego w Oborach. Obszar objęty planem jest malowniczo położony w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i otoczony od północy i wschodu lasami, objętymi ochroną rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie”. Na działce znajduje się budynek dawnego browaru - ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków. Powierzchnia zabudowy wynosi 1883m². Nieruchomość przylega do drogi gruntowej wiodącej do Konstancina-Jeziornej. Za drogą ciągną się stawy wchodzące w skład zabytkowego parku. Ten ciąg stawów był prawdopodobnie fragmentem większego układu wodnego, opartego o starorzecze Wisły.

Na zachód od obszaru objętego planem znajduje się najcenniejszy zabytek gminy Konstancin-Jeziorna - dwór w Oborach wzniesiony w latach 80-tych XVII wieku wraz z parkiem, wpisany do rejestru zabytków pod Nr A-1145 dnia 19.11.1959 r.

Jeżeli chodzi o budynek browaru to powstał on w drugiej połowie XIX wieku. Na przestrzeni lat wielokrotnie zmieniał funkcję. W l. 20. XX w. dwa skrzydła przekształcono na obory, pozostała część mieszkalna i pralnia. W l. 90. XX w. skrzydło północne przeznaczono na pieczarkarnię. Pod częścią budynku znajduje się piwnica.

Teren planu znajduje się w granicach: obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin – Jeziorna.

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 szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w Rozdziale 4 i 5.

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 cały obszar objęty planem położony jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i zagospodarowanie tego terenu winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

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

a) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, z wyjątkiem prac przy istniejącym budynku browaru oraz prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej dla potrzeb istniejącej zabudowy

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie i wskazanie na rysunku planu, że:

a) budynek Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

b) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W stosunku do budynku Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach ustalono:

- możliwość przebudowy i rozbudowy budynku; o ile nie narusza to wartości historycznych i architektonicznych budynku,

- nakaz ekspozycji obiektu i powiązań przestrzennych z otoczeniem;

- w przypadku rozbudowy budynku nowa zabudowa nie może dominować swoimi gabarytami, ani wystrojem zabudowy historycznej;

- nowa zabudowa nie może umożliwiać deprecjacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego

- zakaz nadbudowy budynku oraz zmiany ukształtowania dachu, a także montażu urządzeń technicznych na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach oraz na dachach z wyjątkiem lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych.

Ponadto dla terenu, położonego w granicach obszaru w granicach zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach ustalono zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych.

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;

7) prawa własności – przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w sposób uwzględniający wniosek właściciela. Nowy właściciel tego terenu zamierza istniejący budynek Starego Browaru przebudować i rozbudować na centrum Sztuki Współczesnej.

Planowana renowacja oraz przebudowa budynku dawnego Browaru wraz z niewielką rozbudową ma na celu przekształcenie obiektu na centrum wystawowo-eyentowe stanowiące jeden z elementów przywracanego, jako zespół kulturalno-edukacyjny, historycznego zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach. Zabytkowy budynek starego Browaru po koniecznej modernizacji i rozbudowie ma szansę stać się obiektem wielofunkcyjnym, zapewniającym szeroko rozumiane usługi z zakresu kultury, turystyki, rekreacji, ochrony zdrowia, edukacji, gastronomii.

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 § 21 ustalenia.

9) potrzeb interesu publicznego – ze względu na zakres inwestycji nie wprowadzono ustaleń w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w § 22 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 19.05.2021 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe 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 6 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.

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 –poprzez regulacje planu zawarte w § 22 zapisy uchwały dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

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 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.

2. 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

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, zatwierdzony Uchwałą Nr 305/V/23/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 stycznia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 97 z dnia 23 czerwca 2009 r., poz. 2711.

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

- **ochrony przyrody** – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK. 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 5 lat po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie zysk dla budżetu gminy w wysokościzł. Jest to spowodowane głównie wpływami z podatku od nieruchomości i prowadzonej działalności.

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 21.05.2021 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. Równoległe 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 7 wniosków „indywidualny”, wpłynęło również 6 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.

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

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

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej zabytkowej zabudowy z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogę gminną.

Głównym celem planu jest umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego zabytkowego budynku starego browaru.

7. Podsumowanie.

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.