

**UZASADNIENIE sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r., poz. 1945 z późn. zm.)**

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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. 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.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ponadto 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W pkt 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, 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. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wymagań w zakresie lokalizacji reklam i ogrodzeń.

Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. 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. Obszar opracowania położony jest w granicach strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach tego obszaru obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących

7-ca KIEROWNIKA  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska  
28

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję 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 (z opisanymi wyjątkami).

W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 13,5 m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zaś dla zabudowy gospodarczej, garażowej 7m, a dla obiektów dozoru posesji nie więcej niż 5 m. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rozmieszczenia reklam, warunków budowy ogrodzeń.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

Projekt planu zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ponadto w planie ustalono w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren UZ należy traktować jako teren strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności oczyszczania ścieków opadowych z terenu przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działkę o nr ew. 121 z obrębu 03-13 stanowią:

- tereny mieszkaniowe (B) – 0,6059 ha oraz lasy (LsV) – 0,3863 ha.

W granicach działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 występują grunty leśne, które stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagają stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne.

Jednakże grunty leśne uzyskały taką zgodę w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych, tj:

- decyzję Nr 94/08 z dnia 30.05.2008 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 138,8456 ha położonych w Konstancinie-Jeziornie strefy „A” na cele

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Dziewięta Bartoszevska  
28

nieleśne, przeznaczonych pod zabudowę o charakterze uzdrowiskowym, zabudowę pensjonatową, mieszkaniową jednorodziną oraz usługową.

Ponadto należy podkreślić, że decyzja 94/08 z dnia 30.05.2008 r., została wydana pod warunkiem m.in.:

- zachowania minimum 85 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- zachowania minimum 80 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>.

W przygotowanym projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 85 %, Zatem zaproponowane zmiany w planie nie wymagają dokonania zmiany decyzji 94/08 z dnia 30.05.2008 r. Należy uznać, że przy tak dużym udziale powierzchni nieleśnej nie ma potrzeby dokonania dalszego wyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej.

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.

Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. Ponadto w obszarze objętym planem podlega zabytek nieruchomy – willa „Eloe” w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Jagiellońskiej, wpisane do rejestru zabytków pod nr 1139. Ponadto w obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: zabytek nieruchomy (willa) przy ul. Batorego 14 oraz ogród przy willi „Eloe”.

W ustaleniach planu wprowadzono zapis o wymogu zagospodarowania terenu, prowadzenia badań i robót budowlanych oraz podejmowania innych działań w granicach obszaru układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r. oraz przy zabytku nieruchomym – willa „Eloe” w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Jagiellońskiej 23 - na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zatem zapisy planu zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami. W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. 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

7-ca PIEROWA  
/działu Planowania Przestrzennego  
Ezbieta Bartoszevska  
38

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczenie podstawowe została ustalona zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowa pensjonatowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zatem aspekty ochrony 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 będą miały zastosowanie w przypadku realizacji wyłącznie usług zdrowia i opieki zdrowotnej oraz zabudowy pensjonatowym. Jednakże działka o nr ew. 121 z obrębu 03-13 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i taka funkcja najprawdopodobniej będzie kontynuowana.

Ponadto 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 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) 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 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 75% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.):
  - a) zakładów przemysłowych,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - c) garaży wolno stojących,
  - d) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - e) stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
  - f) autostrad i dróg ekspresowych,
  - g) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
  - h) stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy "B",
  - i) obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
  - j) zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;
- 2) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- 3) uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych;

Z-ca KIEROWNIKA  
działania na Przewodnik  
Elżbieta Bartoszevska  
38

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

- 4) prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;
- 5) prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054);
- 6) trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. Nr 133, poz. 921, z późn. zm.);
- 7) organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
- 8) organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 62, poz. 504 oraz z 2010 r. Nr 127, poz. 857 i Nr 152, poz. 1021 oraz z 2011 r. Nr 217, poz. 1280), zakłócających proces leczenia uzdrowskiego albo rehabilitacji uzdrowskiej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- 9) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 10) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- 11) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 12) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki. Ponadto w planie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustalono, że teren UZ należy traktować jako teren strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku realizacji funkcji usługowej.

Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcją uzdrowskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną.

Wprowadzone przeznaczenie tj: zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowa pensjonatowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów. Jednakże należy podkreślić, że działka o nr ew. 121 z obrębu 03-13 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i taka funkcja będzie najprawdopodobniej kontynuowana.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy projekt planu z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj

Z-ca KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony zgodnie z intencją właściciela.

W pkt 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie uwzględnia tych zasad, jednakże zostanie uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę usługową z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

. Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

1. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$ .

2. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie UZ powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem

art. 7.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszewska  
[Podpis]

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.

5. Zakaz realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W ustaleniach projektu planu ustalono zakaz realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, gdyż przedmiotowa działka znajduje się w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, gdzie zgodnie z Ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) zakazuje się budowy stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy "B",

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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 jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska  
28



Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

- 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.

Jako wniesione na piśmie uznaje się również uwagi wniesione za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym."

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 ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 11 maja 2015 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r. Na dzień 5 sierpnia 2019 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 2 września 2019 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Ogłoszenie o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 17-23 kwietnia 2015 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 19-25 lipca 2019 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania jest zasilany z sieci wodociągowej. Z przygotowanego „Programu Gospodarki Wodno-Ściekowej dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna” wynika, że w

Z-ca KIEROWNIKA  
działu Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszevska  
28

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębem 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

wyznaczonym obszarze zasobowym znajdują się skanalizowane obszary zabudowy jednorodzinnej, rezydencjonalnej i uzdrowiskowej. W związku z powyższym brak jest potencjalnych źródeł zanieczyszczeń. Ponadto monitoring wód podziemnych dla wszystkich ujęć miejskich, prowadzony przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nie wykazał zanieczyszczeń antropogenicznych.

Ponadto 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowa działka położona jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w południowo-wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. W sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ponadto działka o nr ew. 121 z obrębem 03-13 położona jest przy ul. Jagiellońskiej i ul. Batorego, które nie posiadają bezpośredniego dostępu do transportu publicznego. Jednakże mieszkańcy przedmiotowej nieruchomości będą mogli korzystać z transportu publicznego - z komunikacji miejskiej na ul. Piłsudskiego. Ponadto w niedalekiej przyszłości w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Metropolii Warszawskiej planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Piłsudskiego.

W dniu 10 października 2018 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu, gdzie położona jest działka o nr ew. 121 z obrębem 03-13 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980.

Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotową działkę pod zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ochrony przyrody – konieczna jest weryfikacja ustaleń dotyczących ochrony pomników przyrody,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków zwiększyła się powierzchnia terenów leśnych,
- terenów i obszarów górniczych – nastąpiła zmiana przebiegu granic ww. terenów i obszarów,

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 121 z obrębu 03-13 w Konstancinie-Jeziornie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 lipca 2019 r. do 19 sierpnia 2019 r

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

Jeżeli chodzi o koszty jakie poniesie Gmina Konstancin-Jeziorna przy realizacji ustaleń planu to należy stwierdzić, że gmina nie powinna ponieść żadnych kosztów związanych z realizacją planu.

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Elżbieta Bartoszewicz  
28