

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

UZASADNIENIE sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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.

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Bartoszczyńska-Sui

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 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. 6/3 z obrębu 03-23 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 zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach tego obszaru obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Si

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 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). Od strony zachodniej teren działki przylega do kompleksu leśnego Lasów Chojnowsko-Oborskich, znajdujących się w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto teren działki znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. W odniesieniu do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny został ustanowiony Plan Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - Uchwała Nr 228/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r. poz. 15707).

Zgodnie z podjętą uchwałą, w odniesieniu do terenów położonych w granicach otuliny ustala się następujące zasady do uwzględnienia w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- wzmożenie nadzoru i kontroli w zakresie zachowania lub przywracania ładu przestrzennego w krajobrazie oraz stałego nadzoru nad przestrzeganiem przepisów prawnych dotyczących budownictwa i gospodarki przestrzennej,
- realizacji budynków w formie architektonicznej nawiązującej do tradycji architektonicznej regionu w oparciu o analizę urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.


W planie wprowadzono również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 12 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, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 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 MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska-Sul

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działkę o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 stanowią następujące użytki:

- tereny mieszkaniowe (B) – 0,4700ha,
- inne tereny zabudowane (Bi) - 0,1400ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione -(Lz-ŁIV) – 0,4400ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Łz-RIVa) – 0,3000ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Łz-RIVb) – 0,0500ha,
- łąki trwałe –(ŁIV) -1,1700 ha,
- grunty orne – (RIVa) – 1,5800ha,
- grunty orne- (RIVb) – 0,7900 ha.

Działka o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 położona jest w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne w granicach administracyjnych miast. W granicach działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 nie występują grunty leśne.

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 poza granicami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece 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 niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

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 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska 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 uzdrawiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszczyńska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Alimkowska-Sul

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 1396, z późn. zm.);

- budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;

- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;

- 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.

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 MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

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.

Przedmiotowa działka stanowi teren powyrobowiskowy (dawna Cegielnia Oborska), aktualnie niezagospodarowany i nieużytkowany. Na działce do niedawna znajdowało się kilka budynków, stanowiących zaplecze dawnej cegielni. Aktualnie działka została uporządkowana a stare budynki zostały rozebrane. Obecny brak odpowiedniego wykorzystania terenu powyrobowiskowego prowadzi do stopniowej degradacji gruntów oraz braku pielęgnacji zieleni, co sprzyja zaśmiecaniu terenu i pogarsza walory estetyczne krajobrazu.

Zatem w analizowanej sytuacji wprowadzenie zabudowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębem 03-23 w Konstancinie-Jeziornie umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj 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. Zainwestowanie tego terenu wpłynęłoby korzystnie na rzeźbę poprzez rekultywację powierzchni.

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. 6/3 z obrębu 03-23 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 został 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. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oraz pod komunikację. Zatem wyznaczone w projekcie planu tereny dróg publicznych uwzględniają potrzebę ochrony interesu publicznego.

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:

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- przekrój sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$;
- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;
- możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 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 lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kamińska-Sul

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

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 złożone w sposób określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. 6/3 z obrębu 03-23 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 dnia 14 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. Na dzień 11 stycznia 2016 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 1 lutego 2016 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 27 listopada-3 grudnia 2015 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

W związku z wprowadzonymi zmianami do opracowywanego dokumentu projekt tego planu został ponownie przekazany do uzgodnień a następnie ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r. Na dzień 30 lipca 2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej, a termin składania uwag został określony do dnia 1 września 2020 r.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 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.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Kanińska-Sui

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

Obszar opracowania jest zasilany z ujęcia SUW Warecka, SUW Grapa i SUW Nowe Wierzbno. Z przygotowanego „Programu Gospodarki Wodno-Ściekowej dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna” wynika, że w wyznaczonym obszarze zasobowym znajdują się skanalizowane obszary zabudowy jedno- i wielorodzinnej, 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 przewiduje się w granicach planu wzrost liczby mieszkańców. Przy założeniu, że z obszaru działki powstanie 55 działek o pow. min. 800m². liczba ludności może wynieść 220 osób. W przypadku zabudowy szeregowej ta liczba ludności może być większa.

W przedmiotowym projekcie planu obszar działki został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 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 centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w południowo-wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony zachodniej teren działki przylega do kompleksu leśnego Lasów Chojnowsko-Oborskich, znajdujących się w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Od strony wschodniej działka przylega do ulicy Wilanowskiej, stanowiącej drogę wojewódzką Nr 724. Natomiast od północy i południa teren opracowania przylega do osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Osiedle Elsam i Ronsson) Działki na osiedlu Elsam położone wzdłuż ulicy Tuwima charakteryzują się małą powierzchnią (250-300m²)

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ponadto działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 przylega do ul. Wilanowskiej, która ma dostęp do transportu publicznego. Zatem przyszli mieszkańcy przedmiotowej nieruchomości będą mogli korzystać z transportu publicznego. Ponadto w niedalekiej przyszłości w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Metropolii Warszawskiej planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Wilanowskiej.

Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r.

Dla terenu, gdzie położone są działka o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282 z dnia 22 grudnia 2005 r., poz. 10685.

Z-ca KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Anna Kusa-Sui

Uzasadnienie sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie – wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 28 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r.

Obowiązujący plan przeznacza przedmiotową działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

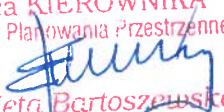
Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grapa i terenów przyległych wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,
- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,
- terenów i obszarów górniczych – konieczna jest aktualizacja przebiegu granic terenu i obszaru górniczego,
- lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Jeżeli chodzi o koszty jakie poniesie Gmina Konstancin-Jeziorna przy realizacji ustaleń planu to na pewno będzie to koszt związany z realizacją dróg wyznaczonych w projekcie planu. Ustalenia projektu planu przewidują realizację dróg gminnych, oznaczonych symbolem KDD-1 i KDD-2. Droga o symbolu KDD-1 została już zrealizowana. Natomiast droga o symbolu KDD-2 wymaga realizacji. W przypadku realizacji drogi o symbolu KDD-2 powierzchnia terenu przeznaczona pod drogę wynosi 1193m².

Koszt realizacji 1m² drogi na terenie gminy Konstancin-Jeziorna wynosi ok. 300 PLN.

Koszt realizacji układu komunikacyjnego wyniesie 1193 m² x 300 PLN = 357 900 PLN.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Matuszewska-Sul