

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon
ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego oraz uchwały Nr 54/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego i uchwały Nr 146/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. Obszar objęty planem to fragment terenu sołectwa Skolimów (o powierzchni około 67 ha), położony po dwóch stronach ulicy Kołobrzeskiej, którego południowo-zachodnią granicę stanowi ciek Kanał Jeziorki (Rów Jeziorki), od zachodu - południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721, a od północy ul. Kabacka i tereny sołectwa Kierszek. Obszar planu stanowią tereny jeszcze w niewielkim stopniu zainwestowane, są to głównie tereny porolne. W północno - zachodniej części planu znajduje się starsza zabudowa o charakterze rolniczym, natomiast przeważająca część nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej bliźniaczej, czy szeregowej, zlokalizowana jest w jego południowo - wschodniej części, wzdłuż ulic: Toruńskiej, Ciechanowskiej, Ostrołęckiej, Łomżyńskiej, Siedleckiej i Białostockiej, a także wzdłuż ulic: Kołobrzeskiej, Kabackiej i Głowackiego zapewniających podstawową obsługę komunikacyjną terenu.

W kontekście otoczenia przyrodniczego w południowo-wschodniej części planu oraz wzdłuż południowej granicy planu przebiega ciek wodny- Kanał Jeziorki. Dolina rzeki wraz z pasem zieleni półnaturalnej stanowi swoisty ciąg ekologiczny ograniczony od północy przez ul. Kołobrzeską. Są to najcenniejsze przyrodniczo obszary zadrzewione położone w obniżeniu dolinnym Kanału Jeziorki oraz wzdłuż jego brzegów. W centralnej części planu występuje także naturalne obniżenie terenowe przeznaczone do zachowania. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

W granicach obszaru opracowania w przeważającej części nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem działek położonych w południowej części planu przy ul. Pułaskiego, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego - I etap (uchwała Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.).

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) do punktu 11. Projekt planu miejscowego przed podziałem na etapy był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 września 2017 r. do 10 października 2017 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się 2 października 2017 r. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 24 października 2017 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna rozstrzygnięciem z dnia 13.11.2017 r. rozpatrzył 45 uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu oraz jedną uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy dotychczasowego przebiegu prac planistycznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego stwierdzono, że uchwalenie planu dla tak rozległego i zróżnicowanego pod względem stopnia zainwestowania może być problematyczne i przyczyniać się będzie do opóźnienia możliwych procesów inwestycyjnych na tych terenach. Z tego względu Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna zdecydował o kontynuowaniu procedury planistycznej po podziale planu na etapy w formie oddzielnych planów miejscowych. Pozwoli to na realizację procesów inwestycyjnych w poszczególnych obszarach, w trzech niezależnych procedurach planistycznych. Podjęta na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Uchwała Nr 146/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego umożliwi kontynuację podjętej procedury planistycznej trzyetapowo. Takie rozwiązanie nie będzie wywierało negatywnego wpływu na spójność rozwiązań urbanistycznych dla tego terenu, a poszczególne etapy będą rozpatrywane w ścisłym powiązaniu ze sobą pod względem przestrzennym, krajobrazowym i komunikacyjnym.

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Zgodnie ze wskazaniem tego dokumentu planistycznego teren objęty planem miejscowym zostaje przeznaczony pod funkcje inwestycyjne, m.in. na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usług publicznych, dróg publicznych, ciągu pieszego, a także chroni cenne przyrodniczo obszary, wprowadzając tereny zieleni urządzonej, zieleni publicznej oraz wskazując teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami 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.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

[Podpis]
Elżbieta Bartoszewska

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:*
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury; ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów; z punktu widzenia formalnego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego mają intencyjne, bądź skonkretyzowane zapisy planu (np. poprzez określenie wymogów dotyczących kształtowania struktury przestrzennej, w tym lokalizowania i kształtowania zabudowy oraz terenów pod zabudowę nowowyznaczonych zgodnie z dyspozycjami Studium, wskazania w zakresie ochrony walorów kulturowych oraz przyrodniczych). W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Znaczna część ustaleń projektu planu jest poświęcona kształtowaniu i ochronie walorów architektonicznych (np. poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących formy architektonicznej budynków), wysokości zabudowy, udziału terenu biologicznie czynnego itp.) Respektowanie w/w ustaleń projektu planu dotyczących warunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno znacząco wpłynąć na ochronę walorów krajobrazowych, w tym obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego”,
 - b) w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy. Kontynuacja ciągłości niektórych z tych linii będzie miała miejsce w procedowanym równoległe „Etapie 3” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego jak również w już uchwalonym planie miejscowym w miejscach bezpośrednio graniczących z obszarem przedmiotowego planu miejscowego – dotyczy to rejonu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego - I etap (uchwała Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 1 (uchwała Nr 495/VII/31/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 kwietnia 2017 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego- etap 1 (przyjętego uchwałą Nr 280/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r.);
 - c) w planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń;
- 2) ze względu na brak *dóbr kultury współczesnej* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

- objektów infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki oraz zakaz trwałej, istotnej zmiany ukształtowania terenu;
- b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez: nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach objętych granicą strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”, nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)” nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, ustalenie obszarów podtopień wraz z warunkami zagospodarowania nieruchomości w ich zasięgu;
- c) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono zakres dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska (tereny MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17 i MN-18 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny U/MN-1 i U/MN-2 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny UP-1 i UP-2 – należy traktować jako tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży);
- d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
- e) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne regulowane przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 poz. 1161, z późn. zm.), a także Decyzją Nr 53/2015 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele inwestycyjne, natomiast nie zaistniała konieczność uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne;
- 4) *ze względu na brak obiektów i obszarów stanowiących dziedzictwo kulturowe i zabytki* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami*, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:
- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,
- b) *potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono w szczególności przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

- 6) *wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych poprzez:*
- a) *wskazanie, iż cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jezioma, dla którego obowiązują przepisy ustanowione w statucie uzdrowiska (uchwała Nr 244/VI/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jezioma z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.) oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowskiej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. 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;*
 - b) *wskazanie, iż cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych oraz ustalonych w celu ich ochrony nakazów, o których mowa w pkt 3 lit. b;*
- 7) *walorami ekonomicznymi przestrzeni jest m.in. położenie w granicach administracyjnych gminy Konstancin-Jezioma, w części położonej na zachód od ul. B. Głowackiego - w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w granicach otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”, a także bliskie sąsiedztwo Lasu Kabackiego. Obszar o cennych walorach przyrodniczych graniczący bezpośrednio z ciekim Rów Jeziorki (Kanałem Jeziorki) utrzymano w większości jako tereny zieleni urządzonej, ponadto ustalone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania przyczynią się do optymalnego wykorzystania zasobów przestrzennych terenu. Plan umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy związanej z funkcją usług komercyjnych jak i publicznych (m.in. oświaty, sportu i rekreacji);*
- 8) *prawem własności, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez częściowe przeznaczenie terenu w oparciu o sygnalizowaną wolę właścicieli/władających działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jezioma w formie stosownych wniosków. Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności. W planach takich jak niniejszy, nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w niniejszym projekcie planu - w ramach poszczególnych etapów procedury planistycznej;*
- 9) *sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami;*
- 10) *potrzebami interesu publicznego, które to potrzeby nie zostały naruszone ustaleniami planu, a ponadto zostały zapewnione poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, jak również jako teren pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, czy tereny pod budowę i utrzymanie samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych; jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy park; jako teren przeznaczony do regulacji i utrzymywania wód oraz jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy. W trakcie procedury planistycznej*

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

uwzględniono interes prywatny, umożliwiając składanie wniosków i uwag do projektu planu. Rozpatrując postulaty zainteresowanych stron (w tym mieszkańców sołectwa Skolimów), pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań, starano się równoważyć interesy publiczne i prywatne poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów pomiędzy nimi i kierując się równocześnie zasadą zrównoważonego rozwoju. Utrzymanie w projekcie planu wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych, wyznaczenie terenu zieleni publicznej (ZPp) oraz zachowanie terenów zieleni urządzonej (ZP), m.in. wzdłuż Rowu Jeziorki (jako swoistej strefy ekologicznej), podkreśla znaczenie roli zieleni, o którą zabiega lokalna społeczność.

11) *potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy uwzględnia stan istniejący jak również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

12) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*

- po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2012 r., można było składać do dnia 15 czerwca 2012 r.

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017 r. do 10 października 2017 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 2 października 2017 r.. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 24 października 2017 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Po rozstrzygnięciu uwag złożonych w procedurze planistycznej i w oparciu o uchwały dzielące teren objęty planem na etapy, kontynuowano prace dla trzech niezależnych terenów i ponowiono etap opinii i uzgodnień oraz etap wyłożenia do publicznego wglądu.

- projekt planu „Etap 2” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej (Kurierze Południowym), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ma się odbyć 23 lutego 2021 r. o godzinie 14.00. Do wyłożonego projektu planu będzie możliwość składania uwag do dnia 24 marca 2021 r.

Po rozpatrzeniu ewentualnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 i zależnie od sposobu ich rozstrzygnięcia, projekt planu będzie mógł być przedłożony Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna celem jego uchwalenia, bądź wymagał będzie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. 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

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

- i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 13) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniana jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były i będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów udostępnionych do wglądu) znajdzie potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która będzie przedstawiona organowi nadzoru po uchwaleniu planu, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi; Jednym z pierwszych efektów prac prowadzonych w ramach procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce jest wprowadzenie Rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Nowe regulacje weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz opisujących je metadanych infrastruktury informacji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązek stworzenia z niego cyfrowych danych przestrzennych. Wymagany (podstawowy) zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych) wraz z rysunkiem planu w postaci cyfrowej reprezentacji (minimum rastra) z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz odniesienie do treści dokumentu powiązanego – atrybuty zawierające informacje o planie (linki do treści dokumentów powiązanych z planem). Utworzone w ten sposób dane przestrzenne, zapisane w postaci pliku GML, zgodnie z w/w przepisami stanowić będą kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotowy MPZP. Przy tworzeniu przepisów projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych jego granicami, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.
- 14) *uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności* - dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a także dopuszczono do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej, w dniu wejścia w życie planu. Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, 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. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Przy projektowaniu terenów m.in. pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy usługowej, usług publicznych, zieleni urządzonej, zieleni publicznej, dróg, ciągu pieszego, uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, 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.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna, która została przyjęta Uchwałą Nr 890/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Konstancin-Jeziorna. W niniejszej analizie potwierdzono zasadność kontynuacji prac nad uchwalaniem planów miejscowych i nad ich aktualizacją z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Konstancin-Jeziorna, a także stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad sporządzeniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna.

Na dzień dzisiejszy, na terenie miasta i gminy Konstancin-Jeziorna obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przyjęte uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 nie naruszają ustaleń ww. Studium.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie projektu planu powoduje skutki finansowe dla budżetu Gminy Konstancin-Jeziorna. Z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości przewidywane są potencjalnie duże dochody dla budżetu gminy. Uchwalenie planu wiązać się będzie również z koniecznością wydatków Gminy na wykup gruntów pod inwestycje celu publicznego oraz urządzenie dróg o parametrach wynikających z przepisów o drogach publicznych oraz realizację infrastruktury technicznej. Przedmiotowy projekt planu wprowadza stosunkowo dużą ilość terenów inwestycyjnych na danych obszarze. Są to tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, planowanej do realizacji w głównej mierze na terenach rolnych i porolnych, wymagających uzupełnienia bądź zmodernizowania istniejącego układu drogowego. Dochód z tytułu uchwalenia tego planu oraz wydatki, które będą skutkiem realizacji jego zapisów będą się bilansować, jeśli założenia poczynione w prognozie finansowej zostaną spełnione. Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem planu, będzie zależał od stopnia realizacji założeń planistycznych w czasie oraz skuteczności w egzekwowaniu opłat renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do projektu uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, dróg publicznych).

Przedstawiany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

