

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

UZASADNIENIE sporządzone do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. 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 1999r. Obszar objęty planem położony jest w strefie urbanizacji 1 Ua (adaptowanej zabudowy).

Dla ww. strefy ustalono:

1Ua :

„Strefy urbanizacji Ua obejmują tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowiska.

1. W strefie obowiązuje:
 - 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,
 - 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.),
 - 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),
 - 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).
2. Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).
3. W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo – hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.
5. Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowiskiem.
7. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania i Mieszkalnictwa
Elżbieta Bartoszevska
MA

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

1. Zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (na terenach 1Ua, 2Ua i 3Ua), dopuszczalne również na terenie 5Ua (części zachodniej), w rejonie „centrum”, w rejonie wsi Bielawa i innych terenach, w tym oznaczonych symbolem UT (stanie i motele). Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieprzekraczalna wysokość:

- a) na terenach dzielnicy uzdrowskiej - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) na terenach pozostałych – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - c) w sąsiedztwie obszarów chronionych - 1+2 kondygnacje.
2. Jednorodzinne. Na obszarze dzielnicy uzdrowskiej – na terenach 1Ua, 2Ua, 3Ua z zachowaniem warunków ochrony uzdrowskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska przyrodniczego (leśnego) i ochrony sanitarnej (pełne uzbrojenie, ochrona przed hałasem). Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:
 - a) nieprzekraczalną wysokość - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) wielkość działki minimum 3000 m²,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,
 - d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 2020r. 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 2020r., poz. 283 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. 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 2020r. poz. 293) do punktu 13. Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbędzie się 12 kwietnia 2021r.. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 11 maja 2021 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna rozstrzygnięciem z dniar. rozpatrzył ... uwagi, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu. 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.).

Zmiana tego planu obejmuje wyłącznie część tekstową planu polegającą na umożliwieniu rozbudowy istniejących budynków.

Właściciel, który wystąpił o zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego zamierza dokonać:

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

- w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizacji architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogaceniu funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu,

- w odniesieniu do Starej Wozowni- budowy bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych),

- wybudować garaż jako dobudowa do Starej Wozowni.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdza się, że wprowadzona zmiana jest zgodna 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

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami 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, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);

6) walorów ekonomicznych przestrzeni;

7) prawa własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzeb 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.

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-

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie-
wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

Sporządzona zmiana planu miejscowego określa:

- przeznaczenie terenu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

Ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: form i gabarytów obiektów, geometrii dachów. W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania. W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń.

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”.

W zmianie planu wprowadzono przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 13,5 m.

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

Ze względu na zakres zmiany planu nie ustalono wymagań ochrony środowiska.

Na obszarze planu nie występują 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.

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.

Zgodnie z ewidencją gruntów: działkę o nr ew. 69 z obrębem 03-12 stanowią grunty leśne - (LsV) – 0,2923 ha oraz grunty budowlane (B) – 0,2888ha.

W trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych uzyskano stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne – decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr WŚR.VIII.6112-4/05 z dnia 29.03.2005 r.

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

Jednakże uzyskana zgoda dotyczy gruntu leśnego o pow. 0,2044 ha w obrębie działki 69 z obrębem 03-12. Na dzień przygotowania wniosku aż do 26.07.2006 r. w ewidencji gruntów, w obrębie działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 – grunty leśne stanowiły powierzchnię 0,2044 ha. Pozostałą powierzchnię stanowiły Bi2-LsV- 0,3767 ha.

Na skutek dokonania pomiaru użytków- grunty leśne w obrębie tej działki stanowią aktualnie powierzchnię 0,2923ha.

Powyższe grunty wymagają zatem uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne.

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.

W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

. Na działce znajdują się dwa budynki: willa Zameczek oraz Stara wozownia. Działka znajduje się w granicach zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto willa „Zameczek” wraz z ogrodem w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Sobieskiego 19 jest wpisana do rejestru zabytków pod nr 857 w dniu 10.09.2008 r. a budynek (Stara wozownia) znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696). 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.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia nie zostały uwzględnione ze względu na sporządzoną zmianę planu opracowaną w ograniczonym zakresie.

Przez osobę ze szczególnymi potrzebami należy rozumieć osobę, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami.

W projekcie zmiany 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 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 B ochrony

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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

1. 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pół 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 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);
2. budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
3. wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
4. 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.

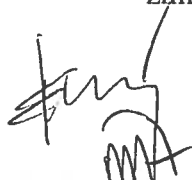
Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy plan 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.

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. Przygotowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i



Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie- wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie została sporządzona w sposób uwzględniający wniosek właściciela. Intencją właściciela jest:

- w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizacja architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogaceniu funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu,

- w odniesieniu do Starej Wozowni- budowa bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych),

- wybudować garaż jako dobudowa do Starej Wozowni.

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.

Sporządzona zmiana planu miejscowego 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 zmiany planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.

Potrzeba interesu publicznego nie została uwzględniona w sporządzanej zmianie planu, gdyż została opracowana w ograniczonym zakresie.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Sporządzona zmiana planu miejscowego nie określa zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gdyż została sporządzona w ograniczonym zakresie.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, 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;



Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie-
wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

- 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.

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

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

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

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

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone również w postaci elektronicznej.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 21.10.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 16 listopada 2020 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od 6 kwietnia do 27 kwietnia 2021 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 odbędzie się 12 kwietnia 2021 r. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 11 maja 2021 r. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Przy przygotowaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 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.

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie-
wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

Obszar opracowania jest zasilany z sieci miejskiej wodociągowej. 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 zmiany planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na utrzymanie ustalonego w obowiązującym planie przeznaczenia nie przewiduje się w granicach planu wzrostu liczby ludności.

Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowy teren położony jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, leży we wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna.

Od strony zachodniej teren działki przylega do ulicy Jana Sobieskiego, natomiast od strony południowej działka sąsiaduje z budynkiem należącym do Polskiej Akademii Nauk. Od strony północnej i wschodniej ww. działka sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana. Na działce znajdują się dwa budynki: willa Zameczek oraz Stara wozownia. Północną część działki stanowią grunty leśne niezabudowane.


Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ulica Sobieskiego jest drogą publiczną.

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

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, objętego granicami projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie 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

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

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej,
- 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,



Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie-
wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 27 kwietnia 2021 r.

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.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, 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 podatku od nieruchomości przewidywany jest wzrost dochodów dla budżetu gminy, w przypadku dokonania rozbudowy istniejących budynków. Natomiast nie przewiduje się wydatków związanych z uchwaleniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem planu, będzie zależał od skuteczności w egzekwowaniu podatku od nieruchomości.

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 postępowaniem 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska).

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie po uchwaleniu będzie stanowiła podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

