

UCHWAŁA NR 384/VIII/28/2021
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 277/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych:

- 1) w § 9 ust. 3 pkt 2 usuwa się przecinek i po pkt 2 od nowego wiersza dodaje się następujące ustalenie:
„- z wyłączeniem działki o nr ewid. 69 z obrębem 03-12 tj. stosownie do ustaleń zawartych w ust. 5.”;
- 2) w § 9 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w następującym brzmieniu:
„5. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie działań na działce nr ewid. 69 z obrębem 03-12 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;
- 3) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” tiret pierwsze w brzmieniu: „- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna” zastępuje się następującym ustaleniem:
„- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca rezydencjonalna, zieleń urządzona;”;
- 4) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret drugie w brzmieniu: „- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń leśna;”;
- 5) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret trzecie w brzmieniu: „- charakter działań: - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, - ochrona konserwatorska willi oznaczonych na rysunku planu, - realizacja nowej zabudowy;”;
- 6) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret czwartym skreśla się wyrazy:” – dla nowej zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe);”;
- 7) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret czwartym po wyrazach: „minimum 70%” dodaje się następujące ustalenia:
„- wysokość zabudowy: nie więcej niż 13,5 m, z wyjątkiem zabudowy garażowej, nie więcej niż 7 m dla zabudowy garażowej,

- ustalenie dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,45,”;

8) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” skreśla się tiret piąte w brzmieniu: „– architekturę – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej i leśnego charakteru działek;”;

9) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” wyrazy: „- dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²” zastępuje się następującym ustaleniem:

„- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²;”;

10) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” skreśla się wyrazy: „- nadzór konserwatorski remontów i przebudowy willi o charakterze zabytkowym, oznaczonych na rysunku planu jako przeznaczone do zachowania;”;

11) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” skreśla się wyrazy: „- zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej i gospodarczej z wyłączeniem garaży realizowanych jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej;”;

12) w § 13 w odniesieniu do „oznaczenia terenów: B4MNR” w tiret szóstym „– warunki ochrony, nakazy, zakazy:” wyrazy: „- zachowanie leśnego charakteru działek.” zastępuje się następującym ustaleniem:

„- nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na powierzchni niewyłączonej z produkcji leśnej.”.

§ 2. Integralnym załącznikiem do uchwały są dane przestrzenne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

Załącznik do uchwały Nr 384/VIII/28/2021

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik1.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 384/VIII/28/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie 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 dniu 16 września 2020 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę nr 277/VIII/20/2020 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 w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego 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;
- 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

Zmiana planu miejscowego dotyczy działki nr ewid. 69 z obrębu 03-12 o powierzchni 0,5811 ha. Powyższa działka objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych, zatwierdzonym uchwałą nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 282, poz. 10685 z późn. zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie została sporządzona

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r., poz. 247 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.

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:

- 1) w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizację architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogacenie funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu;
- 2) w odniesieniu do wozowni - budowę bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych);
- 3) dobudowanie garażu do wozowni.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag, a sama zmiana planu ze względu na swój ograniczony zakres nie obejmuje kwestii związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym uchwała nie zawiera rozstrzygnięć wymienionych w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na ich bezprzedmiotowość.

1. Stwierdzenie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 27 grudnia 1999 r. działka objęta zmianą planu położona jest w strefie urbanizacji 1Ua (adaptowanej zabudowy). Strefa urbanizacji 1Ua obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy (teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowiska). W powyższej strefie obowiązują:

1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu;

2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska;

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).

Ponadto w strefie 1Ua:

1) ochronie podlega środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.);

2) 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;

3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym);

4) 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 jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W strefie 1Ua mieszkalnictwo może być realizowane jako:

1) zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), nieprzekraczalna wysokość na terenach dzielnicy uzdrowskiej - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym);

2) jednorodzinne, 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.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. 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.

Sporządzona zmiana planu miejscowego określa:

- a) przeznaczenie terenu;
- b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- c) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego 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;
- d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

Ze względu na wymieniony powyżej ograniczony zakres zmian dokonywanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (brak ustaleń w tym zakresie w przedstawionej zmianie planu) w poniższym uzasadnieniu nie odniesiono się do następujących zagadnień:

- a) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - b) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
 - c) sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania.
- 1) Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń

infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. W przedstawionej zmianie planu miejscowego wymagania te zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, form i gabarytów obiektów, wysokości zabudowy oraz geometrii dachów. Jednocześnie w planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń.

2) Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obszarze objętym planem 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.

Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów działkę o nr ewid. 69 z obrębu 03-12 stanowią grunty leśne (LsV) o powierzchni 0,2923 ha oraz tereny mieszkaniowe (B) o powierzchni 0,2888 ha.

Dla terenu objętego zmianą planu uzyskano wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego zmianą planu znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) działka nr ewid 69 z obrębu 03-12 znajduje się w granicach zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków,

b) Willa „Zameczek” wraz z ogrodem w Konstancinie-Jeziornie zlokalizowana na powyższej działce przy ul. Sobieskiego 19 w dniu 10.09.2008 r. została wpisana do rejestru zabytków pod nr 857,

c) budynek starej wozowni został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Celem zmiany planu jest umożliwienie właścicielowi wykonania prac budowlanych zmierzających do renowacji wyżej wymienionych obiektów i przystosowania ich do aktualnych standardów zamieszkiwania z jednoczesnym zachowaniem ich walorów zabytkowych.

4) Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami

W zmianie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, tzn. osób, które ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajdują, muszą podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami – w sposób dostosowany do specyfiki ustaleń planu miejscowego. Należy podkreślić, że projektując i budując obiekty budowlane należy uwzględnić m.in. kwestie nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkownika i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych, bezpieczeństwa i higieny pracy.

Ponadto w zmianie planu miejscowego będącej przedmiotem niniejszej uchwały uwzględniono wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1662 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 uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- a) budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,
- b) wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu,
- c) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- d) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

5) Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności

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. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu. 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 rezydencjonalnej, charakterystycznej dla tej części miasta. 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.

Jednocześnie organ sporządzający plan jest zobowiązany do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji RP, gwarantującego ochronę własności. Przygotowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych – dla działki o nr ew. 69 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie została sporządzona w sposób uwzględniający wniosek właściciela. Intencją właściciela jest:

- a) w odniesieniu do willi Zameczek – rewitalizacja architektury wraz z bogatym wystrojem w uzgodnieniu z MWKZ oraz wzbogaceniu funkcji reprezentacyjnych poprzez budowę podziemnego basenu,
- b) w odniesieniu do wozowni - budowa bezpiecznego wejścia na piętro (istnieją tylko zewnętrzne drewniane schody, brak wewnętrznych),
- c) dobudowanie garażu do wozowni.

6) Uwzględnienie potrzeb 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 szczegółowego określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.

7) Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego

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.

8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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:

- a) składanie wniosków do projektu planu miejscowego,
- b) uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego,
- c) zgłaszanie uwag do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu.

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 obrębem 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 odbyła się w dniu 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 obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>.

Uwagi do planu miejscowego mogły być zgłaszane również w postaci elektronicznej.

Do projektu zmiany planu miejscowego będącego przedmiotem niniejszej uchwały nie wpłynęły uwagi.

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.

Przy przygotowaniu 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 zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

3. 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.

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. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282, poz. 10685 z późn. zm.).

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

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

b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

c) ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,

d) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,

e) terenów i obszarów górniczych – konieczna jest aktualizacja przebiegu granic terenu i obszaru górniczego,

f) 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.

W zakresie odnoszącym się do sporządzanej zmiany planu powyższe zagadnienia zostały zaktualizowane.

4. Wpływ 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 obrębu 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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Osiedla Grapa i terenów przyległych - dla działki o nr ew. 69 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu. Powyższa zmiana planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych, będzie stanowiła podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.