

UZASADNIENIE sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 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 2022 r. poz. 503). 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 3Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny dzielnicy uzdrowskiej poza granicami A i B1 ochrony uzdrowiska (część zachodnia) w granicach ochrony konserwatorskiej historycznej parcelacji letnisk. istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

W strefie 3 Ua obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych i usług,
- 2) pełne uzbrojenie terenu, bezpieczne dla środowiska przyrodniczego.

Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usług podstawowych. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu 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 2022 r. poz. 503), 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 2022r., poz. 1029 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 2022 r. poz. 503) do punktu 13. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od r. do r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się..... r.. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. dor. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna rozstrzygnięciem z dniar. rozpatrzył ... uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu. 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 2022 r. poz. 2373 z późn. zm.).

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Teren objęty planem

KIEROWNIK
Wydział Planowania Przestrzennego

Bożena Włókowska-Sul

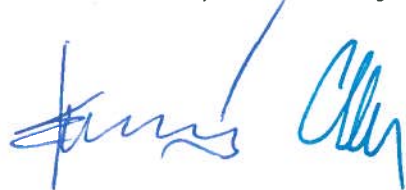
miejscowym został przeznaczony pod zabudowę usługową z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, administracyjno-biurowa oraz zabudowa związana z podstawową obsługą mieszkańców.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) 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

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 ład 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;
 - 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:

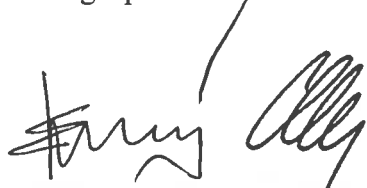
a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

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. W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ponadto w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy. 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 planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 11 m. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i kształtu dachu.

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

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.

W przygotowanym projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

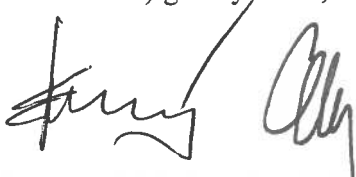
Ponadto w planie ustalono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

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.

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. 95 z obrębu 03-02 stanowią: teren mieszkaniowy B o pow. 0,0037ha, w pozostałej części stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o pow. 0,1615 ha.

Stosownie do § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm.) użytki gruntowe wykazywane w ewidencji dzielą się na następujące grupy:

1) grunty rolne;



- 2) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione;
- 3) grunty zabudowane i zurbanizowane;
- 4) grunty pod wodami;
- 5) tereny różne.

Natomiast zgodnie z § 9 ust. 2 w/w Rozporządzenia, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2, dzielą się na:

- 1) lasy, oznaczone symbolem Ls;
- 2) grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lz;
- 3) grunty pod rowami, oznaczone symbolem W.

Zatem grunty zadrzewione i zakrzewione nie są ani gruntami rolnymi ani leśnymi w rozumieniu obowiązujących przepisów.

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

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 zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1301 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 C ochrony uzdrowiskowej, 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.

Ponadto wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

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 uzdrowskowa 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy usługowej.

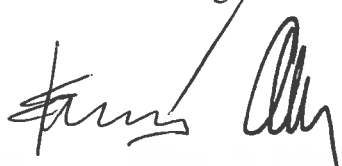
Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy plan z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, 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. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 położonej w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy usługowej.

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.

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.

Potrzeba interesu publicznego została zapewniona poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.



Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie U powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych; przy uwzględnieniu zakazu wpisanego poniżej;
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 położonej 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;

- 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 w formie papierowej lub 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 marca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 40 z obrębu 03-04 położonej w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia marca 2021 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminier., 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 sięr. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 położonej 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

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

Obszar opracowania jest zasilany z sieci 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 planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie przewiduje się nieznaczny wzrost 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębem 03-02 w Konstancinie-Jeziornie, leży w południowo-zachodniej części gminy.

Działka o nr ewid. 95 z obrębem 03-02 jest działką niezabudowaną, ogrodzoną.

Od strony północnej teren działki przylega do ulicy Długiej, stanowiącej drogę powiatową. Od strony południowej sąsiaduje z zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od zachodu przylega do działki leśnej. Od strony wschodniej przylega do ul. Miriama Przesmyckiego Przedmiotowa nieruchomość stanowi teren mieszkaniowy B o pow. 0,0037ha, w pozostałej części stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o pow. 0,1615 ha.

Stosownie do § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm.) użytki gruntowe wykazywane w ewidencji dzielą się na następujące grupy:

- 1) grunty rolne;
- 2) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione;
- 3) grunty zabudowane i zurbanizowane;
- 4) grunty pod wodami;
- 5) tereny różne.

Natomiast zgodnie z § 9 ust. 2 w/w Rozporządzenia, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2, dzielą się na:

- 1) lasy, oznaczone symbolem Ls;
- 2) grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lz;
- 3) grunty pod rowami, oznaczone symbolem W.

Zatem grunty zadrzewione i zakrzewione nie są ani gruntami rolnymi ani leśnymi w rozumieniu obowiązujących przepisów.

Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową oraz w sieć i urządzenia telekomunikacyjne. Ulica Długa 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, gdzie położona jest działka o nr ew. 95 z obrębu 03-02 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko”, zatwierdzony Uchwałą Nr 179/IV/13/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2004 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 173.

Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotową działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Ponadto działka położona jest w strefie koncentracji usług,

Z treści w/cyt analizy wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko” wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- terenów i obszarów górniczych – obecnie obszar planu znajduje się poza terenem i obszarem górniczym,
- umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie,

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 95 z obrębu 03-02 położonej 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. W przypadku zabudowania powyższej nieruchomości z tytułu podatku od nieruchomości przewidywany jest wzrost dochodów dla budżetu gminy. Natomiast nie przewiduje się wydatków związanych z uchwaleniem tego 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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 95 z obrębu 03-02 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 95 z obrębu 03-02 w Konstancinie-Jeziornie po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.


WYDZIAŁ
Wydział Planowania Przestrzennego

Ewa Klimkowska-Sul

