

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego. Zainwestowanie tego terenu wpłynęłoby korzystnie na rzeźbę poprzez rekultywację powierzchni.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie został sporządzony zgodnie z intencją właściciela.

W pkt 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie uwzględnia tych zasad, jednakże został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeba ochrony interesu publicznego w planowaniu przestrzennym została określona w kolejnym punkcie. W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie, przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oraz pod komunikację. Zatem wyznaczone w projekcie planu tereny dróg publicznych uwzględniają potrzebę ochrony interesu publicznego.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- przekrój sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż $\phi 40$;
- zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z parkingów powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- zaopatrzenie w gaz- z sieci gazowej;
- możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- przekrój sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

- możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez

konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być złożone w sposób określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 11 maja 2015 r. Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od dnia 14 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. Na dzień 11 stycznia 2016 r. r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. Z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół. Jednocześnie wyznaczono termin składania uwag do dnia 1 lutego 2016 r. Powyższe obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Ogłoszenie o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 17-23 kwietnia 2015 r. Natomiast ogłoszenie w sprawie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostało zamieszczone w Kurierze Południowym z dnia 27 listopada-3 grudnia 2015 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na w/w stronie internetowej urzędu.

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

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

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

Obszar opracowania jest zasilany z ujęcia SUW Warecka, SUW Grapa i SUW Nowe Wierzbno. Z przygotowanego „Programu Gospodarki Wodno-Ściekowej dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna” wynika, że w wyznaczonym obszarze zasobowym znajdują się skanalizowane obszary zabudowy jedno- i wielorodzinnej, rezydencjonalnej i uzdrowiskowej. W związku z powyższym brak jest potencjalnych źródeł zanieczyszczeń. Ponadto monitoring wód podziemnych dla wszystkich ujęć miejskich, prowadzony przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nie wykazał zanieczyszczeń antropogenicznych.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Ze względu na ustalone w planie przeznaczenie przewiduje się w granicach planu wzrost liczby mieszkańców. Przy założeniu, że z obszaru działki powstanie 51 działek (przy zabudowie bliźniaczej) o pow. min. 800m², liczba ludności może wynieść 153 osoby. W przypadku zabudowy szeregowej ta liczba ludności może być większa.

W przedmiotowym projekcie planu obszar działki został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie należy uznać, że przedmiotowa działka położona jest w granicach jednostki osadniczej, gdzie została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w południowo-wschodniej części miasta Konstancin-Jeziorna. Od strony zachodniej teren działki przylega do kompleksu leśnego Lasów Chojnowsko-Oborskich, znajdujących się w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Od strony wschodniej działka przylega do ulicy Wilanowskiej, stanowiącej drogę wojewódzką Nr 724. Natomiast od północy i południa teren opracowania przylega do osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Osiedle Elsam i Ronsson) Działki na osiedlu Elsam położone wzdłuż ulicy Tuwima charakteryzują się małą powierzchnią (250-300m²)

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

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

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

Obowiązujący plan przewiduje przedmiotową działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod komunikację.

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

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,
- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,
- terenów i obszarów górniczych – konieczna jest aktualizacja przebiegu granic terenu i obszaru górniczego,
- lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej - plan narusza przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

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

Koszt realizacji układu komunikacyjnego wyniesie $1193 \text{ m}^2 \times 300 \text{ PLN} = 357\,900 \text{ PLN}$.

Z-ca Wójta
Wydział Planowania Przestrzennego

Elżbieta Burasowa s.c.a