

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI SOŁECTWA PARCELA**

### **1. ANALIZA.**

Dla obszaru, którego dotyczy niniejsza analiza obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Parcela, zatwierdzony Uchwałą nr 186/II/30/96 Rady Miasta i Gminy w Konstancinie-Jeziornie z dnia 8 lipca 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 41 z dnia 4 grudnia 1996 r., poz. 444, zmieniony uchwałą nr 181/III/27/2000 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 12 października 2000 r. ( opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 145, poz. 1359 z dnia 30 listopada 2000 r.) oraz uchwałą Nr 399/V/33/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 września 2009 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 216, poz. 6892 z dnia 23 grudnia 2009 r.),
- - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów Obór i Łyczyna, zatwierdzony Uchwałą Nr 228/V/16/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 165 z dnia 29 września 2008 r., poz. 5879,
- - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, zatwierdzony Uchwałą Nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 178, poz. 6941 z dnia 6 września 2006 r.

Zgodnie z uchwałą nr 890/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Konstancin-Jeziorna, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Parcela wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- parametrów i wskaźników- zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu — brak ustaleń dot.
- wskaźników intensywności zabudowy oraz linii zabudowy na części działek, brak jednoznacznego,
- wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie,
- uzdrowisk — brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony,
- ochrony przyrody — brak informacji o położeniu obszaru w granicach WOCHK,
- infrastruktury technicznej — likwidacja oznaczenia orientacyjnej strefy uciążliwości pompowni,
- zmiana zasad gospodarki odpadami.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ww. ustawy na potrzeby projektu planu zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. W opracowywanym projekcie planu zapewniony zostanie 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 w ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi po przeprowadzeniu czynności formalno-prawnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ).

### **2. OKREŚLENIE STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM.**

Obszar objęty niniejszą analizą, zgodnie z Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w następujących strefach:

- w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
- w strefie rozwoju 1 Ur (projektowanej zabudowy), obejmującej wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbno, Czarnów, Łyczyn-Parcela, Kawęczynek-Borowina, osiedle „Witaminowa”. Obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. Pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie. Na terenach rozwojowych: Nowe Wierzbno, Czarnów, Kawęczynek-Borowina, osiedle Witaminowa, rejon Bielawa, Łyczyn-Parcela. Dla zabudowy i zagospodarowania w/w terenów przyjmuje się:
  - a) minimalną powierzchnię działek 1000-3000m<sup>2</sup>, w zależności od specyfiki obszaru,
  - b) nieprzekraczalną wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
  - c) maksymalne zalesienie działek,
  - d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- w strefie 3/1E (ochrony ekologicznej), obejmującej tereny leśne rezerwatów przyrody:
  - 1) „Obory” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
  - 2) „Skarpa Oborska” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r.,
  - 3) „Łyczyńskie Olszyny” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
  - 4) „Łęgi Oborskie” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r. wraz z otulinami.W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejących ogródków działkowych. Ze względu na potrzeby rozwojowe SGGW-u nakłada się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania na obszarze 3/1E”.
- w strefie 3E (ochrony ekologicznej) obejmującej obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego. W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.”
- w strefie 4E (ochrony ekologicznej), obejmującej tereny powiązań ekologicznych pomiędzy rezerwatami (teren SGGW). Tereny niebudowlane. W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Postulowane zadrzewienie lub zalesienie terenów,
- w strefie projektowanej obwodnicy, 2x2 pasy ruchu.

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

### 3. OKREŚLENIE ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH I TRYBU SPORZĄDZENIA MPZP.

Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia określone w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ). Plan będzie opracowany w trybie art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 4. ZAŁĄCZNIK.

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku.

BURMISTRZ  
  
mgr Kazimierz Janczuk

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna

Skala 1: 10 000

