

**PODSUMOWANIE** wynikające z art. 55 ust. 3 oraz **UZASADNIENIE** wynikające z art. 42 pkt. 2 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. z 2017 r poz. 1405 z późn. zm.)

**dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) w gminie Konstancin-Jeziorna**

**(Uchwała Nr 801/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r.)**

#### **1. PODSTAWA PRAWNA:**

Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001 r.).

Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r poz. 1405 z późn. zm.).

#### **2. USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:**

Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) w gminie Konstancin-Jeziorna jest realizacją obowiązku określonego w art. 51 ust. 1 ww. 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.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) prognoza nie posiada mocy prawnej i nie stanowi przedmiotu uchwały Rady Miejskiej. Jest dokumentem towarzyszącym, bez którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być uchwalony. Stanowi element postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzanego przez Burmistrza Gminy na podstawie przepisów zawartych w Dziale IV – „Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko” wspomnianej wyżej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) w gminie Konstancin-Jeziorna przygotowano w oparciu o uchwałę nr 265/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) w gminie Konstancin-Jeziorna.

Zakres i układ treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

Główny cel projektowanego dokumentu to umożliwienie realizacji utwardzeń pod istniejącym placem zabaw.

Realizacji tak zapisanego celu dokumentu służyć mają wyznaczone ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Dla terenu w/w działek obowiązuje aktualnie 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 Miasta i Gminy w Konstancinie-Jeziornie z dnia 12 października 2000 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 145 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.)

Zgodnie z ustaleniami w/w planu:

- działka o nr ew. 27/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- działki o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) są przeznaczone pod komunikację.

W dniu 15.12.2014 r. wpłynął wniosek o zmianę planu, w zakresie przeznaczenia pod zabudowę części działek przeznaczonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod komunikację i oznaczonych w ewidencji gruntów nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn), gdyż działka o nr ew. 27/8 jest zabudowana budynkami gospodarczymi.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Właściciela działki, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła w dniu 13 kwietnia 2016 r. Uchwałę Nr 265/VII/19/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) w gminie Konstancin-Jeziorna.

W przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 ustalono następujące przeznaczenie dla terenu MN:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- c) miejsca do parkowania.

Ponadto ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy:
  - nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej,
  - nie więcej niż 8 m dla zabudowy gospodarczej,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- g) geometria dachu: nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 40°,
- h) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- i) materiały i kolorystyka elewacji:
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
  - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- j) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

Natomiast część działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) przeznaczono pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 265/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 27/1 oraz części działek o nr ew. 27/8 i 28/1 z obrębu 0015 (Obory-Łyczyn) w gminie Konstancin-Jeziorna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. teren objęty planem położony jest w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

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 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrawiska 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 uzdrawiska 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 uzdrawiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Przedstawiony projekt planu nie narusza przepisów odnoszących się do kwestii ochrony walorów uzdrawiskowych.

Ze względu na ograniczony obszar opracowania projektowanego dokumentu nie będą powstawały nowe obszary objęte potencjalnym znaczącym oddziaływaniem. Stan środowiska na obszarach istniejących nie zmieni się w wyniku opracowania przedmiotowego dokumentu.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Ustalenia zawarte w Prognozie zostały uwzględnione w przyjętym planie miejscowym.

### **3. UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi.

W prognozie odstąpiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu planu.

### **4. OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW:**

Właściwymi organami, zgodnie z art. 57 i art. 58 ustawy 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 są:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie;
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą został udostępniony powyższym organom i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

### **5. ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI:**

W procedurze planistycznej wnioski do planu złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania planów. Wnioski instytucji i organów właściwych do uzgadniania planów zostały uwzględnione w części dotyczącej materii planu miejscowego.

Spółeczeństwo gminy Konstancin-Jeziorna oraz organizacje ekologiczne uzyskały możliwość zapoznania się z dokumentami (w tym: z projektem planu miejscowego wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego) w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2018 r. r. do 26 marca 2018 r. Obwieszczenie w ww. sprawie powyższe ukazało się na stronie internetowej gminy i w prasie lokalnej. W wyznaczonym terminie tj. do 09.04.2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

## **6. WYNIKI POSTĘPOWANIA TRANSGRANICZNEGO:**

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było wymagane i nie zostało przeprowadzone.

## **7. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU:**

### **Monitoring środowiska.**

Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.) źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska.

Monitoring środowiska jest systemem pomiarów, ocen i prognoz oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania informacji o środowisku. Jego celem jest wspomaganie działania na rzecz ochrony środowiska poprzez informowanie administracji samorządowej i społeczeństwa gminy o:

- 1) jakości elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska określonych przepisami i poziomów substancji w powietrzu docelowych i celu długoterminowego, oraz obszarach występowania przekroczeń tych standardów i poziomów;
- 2) występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, w tym powiązaniach przyczynowo-skutkowych występujących pomiędzy emisjami i stanem elementów przyrodniczych.

Państwowy monitoring środowiska obejmuje, uzyskiwane na podstawie badań monitoringowych, informacje w zakresie:

- 1) jakości powietrza;
- 2) jakości wód śródlądowych powierzchniowych i podziemnych oraz morskich wód wewnętrznych i wód morza terytorialnego;
- 3) jakości gleby i ziemi;
- 4) hałasu;
- 5) promieniowania jonizującego i pól elektromagnetycznych;
- 6) stanu zasobów środowiska, w tym lasów;
- 7) rodzajów i ilości substancji lub energii wprowadzanych do powietrza, wód, gleby i ziemi;
- 8) wytwarzania i gospodarowania odpadami.

Częstotliwość przeprowadzania monitoringu określają obowiązujące przepisy.

### **Ocena aktualności planów miejscowych.**

Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w celu oceny aktualności planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Następnie burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki ww. analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany. W dniu 22 października 2014 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 643/VI/48/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna.

Z treści w/cyt analizy wynika, że 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 uzdrowskiej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowskiej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowska,
- ochrony przyrody – brak informacji o położeniu obszaru w granicach WOCHK, infrastruktury technicznej – likwidacja oznaczenia orientacyjnej strefy uciążliwości pompowni, zmiana zasad gospodarki odpadami.

**BURMISTRZ**  
  
**mgr Kazimierz Jańczuk**