

**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 działek o nr ew. 37 i 38 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie.**

**(Uchwała Nr 888/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 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 działek o nr ew. 37 i 38 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie 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 działek o nr ew. 37 i 38 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 400/VII/25/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 37 i 38 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie.

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 wykorzystania istniejącej zabudowy pod usługi zdrowia i opieki społecznej - dom seniora.

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 działek o nr ew. 37 i 38 z obrębu 03-16 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Cegielni Chylickiej, zatwierdzony Uchwałą Nr 110/IV/8/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 22 września 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 297 z dnia 25 listopada 2003 r., poz. 7860. Działki o nr ew. 37 i 38 z obrębu 03-16 leżą na terenie oznaczonym symbolem 10 MN, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej plan dopuszcza wyłącznie jako wbudowane w obiekty mieszkalne. Ponadto zgodnie z obowiązującym planem ustala się obowiązek utrzymania 85 % powierzchni biologicznie czynnej.

W dniu 09.08.2016 r. wpłynął wniosek o zmianę planu, uzupełniony w dniu 28.10.2016 r. w zakresie wprowadzenia przeznaczenia podstawowego: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej i usługowej. Celem dokonania stosownej zmiany w planie jest wykorzystanie istniejącej zabudowy dla celów bardziej odpowiadających charakterowi Konstancina jako uzdrowiska. Wnioskodawca zamierza utworzyć dom seniora, co umożliwi stworzenie nowych miejsc pracy i dodatkowych wpływów do budżetu gminy.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Właściciela działki, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła w dniu 23 listopada 2016 r. Uchwałę Nr 400/VII/25/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 37 i 38 z obrębu 03-16 w Konstancinie-Jeziornie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 37 i 38 z obrębu 03-16 w Konstancinie-Jeziornie ma na celu umożliwienie realizacji funkcji, zgodnie z wnioskiem złożonym o zmianę planu. W związku z powyższym wprowadzono następujące przeznaczenie:

- a) zabudowa zamieszkania zbiorowego taka jak: hotele, pensjonaty, domy spokojnej starości,
- b) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki zdrowotnej,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- d) zieleni urządzonej,
- e) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- f) miejsca do parkowania.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 37 i 38 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 400/VII/25/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 37 i 38 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie.

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 9 czerwca 2011 r. obszar opracowania znajduje się 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.

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.

Ustalenia dla funkcji usługowej.

Usługi mogą być realizowane jako podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję mieszkaniową w zakresie:

- 1) handlu, rzemiosła, gastronomii (I grupa),
- 2) kultury, oświat, zdrowia (II grupa),
- 3) na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej postulowane wbudowane, o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal (I grupa), poza dzielnicą uzdrowską zawsze o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Przedstawiony projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz.U. z 2016 r. poz. 879 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.), którego tekst jednolity został opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 maja 2013 r., poz. 5696. Zgodnie ze statutem uzdrowiska obszar objęty projektem planu położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej, 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.

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

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 odstępiono 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 3 sierpnia 2018 r. r. do 24 sierpnia 2018 r. Obwieszczenie w ww. sprawie powyższe ukazało się na stronie internetowej gminy i w prasie lokalnej. W wyznaczonym terminie tj. do 07.09.2018 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 2018 r. poz. 799 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 zmian 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 Cegielni Chylickiej wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zatem zakres ustaleń planu odbiega od wymaganego obecnie. Ponadto plan 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 przyrody - konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących WOCHK,

- 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.

**BURMISTRZ**  
  
**mgr Kazimierz Janiczuk**