

## UZASADNIENIE

### *odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów”*

Niniejsze uzasadnienie sporządza się na potrzeby projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” uchwalonego uchwałą Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów (Dz.Urz.Woj.2016.266), wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 02 grudnia 2015 r. znak: LEX-I.4131.258.2015.KS (Dz.Urz.Woj.2015.10056).

Zgodnie z art. 46 ust. 1 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* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Nadto, wedle art. 48 wyżej wymienionej ustawy, gdy realizacja postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmian nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko dopuszczalne jest odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, które wymaga wcześniejszego uzgodnienia z właściwymi organami: organem ochrony środowiska oraz organem inspekcji sanitarnej. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga stosownego uzasadnienia. Pozwala ono na zidentyfikowanie ewentualnych zagrożeń oraz ocenę, iż realizacja postanowień przedmiotowego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

Implementowane zmiany są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów uchwalone uchwałą nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów, zmienionego uchwałą nr XLII/349/14 Rady Gminy Cegłów z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów, zmienionego uchwałą nr XI/90/2015 Rady Gminy Cegłów z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów oraz zmienionego uchwałą nr VI/39/19 Rady Gminy Cegłów z dnia 28 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy obszaru tożsamego z terenami objętymi zmianą planu i obejmuje swoim zakresem tereny miejscowości Cegłów wskazane w załączniku graficznym do Uchwały nr XII/72/19 Rady Gminy Cegłów z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów”, przy uwzględnieniu zapisów rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 02 grudnia 2015 r. znak: LEX-I.4131.258.2015.KS (Dz.Urz.Woj.2015.10056), znajdujące się w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów. Granica obszaru objętego projektem zmiany planu obejmuje teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1-103 MN/U – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Granice obszaru objętego uzasadnieniem znajdują się na terenie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Nie znajdują się natomiast na obszarach Natura 2000 ani w jego sąsiedztwie.

Aktualne zapisy planu dotyczące zasad i warunków scalania nieruchomości zobowiązują do ustalenia następujących parametrów nowych działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki przylegająca do drogi:
  - a) dla terenów MN/U
    - zabudowa wolnostojąca - minimum 18,0 m,
    - zabudowa bliźniacza - minimum 12,0 m,
    - zabudowa szeregowa - minimum 10,0 m,
  - b) dla terenów U, UP, UKs, U/KS, ZCc - minimum 16,0 m,
  - c) dla terenów P/U - minimum 20,0 m,
  - d) dla terenów RM - minimum 16,0 m,



- 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
  - a) dla terenów MN/U
    - zabudowa wolnostojąca - minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - zabudowa bliźniacza - minimum 600 m<sup>2</sup>,
    - zabudowa szeregowa - minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów U, UP, UKs, U/KS, ZCc - minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów P/U - minimum 2500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów RM - minimum 1500 m<sup>2</sup>,

Przewidziana do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi nieznaczny modyfikację dokumentu wyjściowego. Dotyczyć będzie modyfikacji ustaleń dotyczących minimalnej szerokości frontu działki przylegającej do drogi dla zabudowy szeregowej terenów MN/U oraz minimalnej powierzchni działek pod zabudowę szeregową dla terenów MN/U. Zmiana planu nie wprowadzi funkcji terenu innych niż wymienione oraz ustaleń umożliwiających realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Specyfika omawianej zmiany planu polega na niewielkiej ingerencji w stan zagospodarowania przestrzennego oraz ustalone przesądzenia przestrzenne w stosunku do obowiązującego dokumentu. Ustalenia zmiany planu dotyczą wyłącznie terenów objętych zmianą i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter proponowanych zmian, ich skala a także zakres oddziaływania wskazują że wpływ zmian wprowadzanych w obowiązującym miejscowym planie nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko jak i otaczający krajobraz kulturowy. Przewidziane działania nie ingerują w zasady wspierania zrównoważonego rozwoju i wdrażanie prawa wspólnotowego. Implementacja proponowanych zmian nie będzie miała dodatkowego wpływu na środowisko, w stosunku do tego, który został określony w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej w trakcie procedowania zmienianego planu. Wykonanie postanowień zmiany planu nie wpłynie negatywnie na obszary chronione. Ponadto, zaproponowane w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązania, nie wywołają oddziaływań o zasięgu transgranicznym, z uwagi na niewielką skalę zmian, ich charakter oraz odległość obszaru analizy od granic państwa. Co więcej, nie wystąpią również oddziaływania skumulowane, ryzyko dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

Wójt Gminy Cegłów pismem z dnia 27 czerwca 2019 r. wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów”.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 26 lipca 2019 r. (data wpływu do Urzędu 31 lipca 2019 r.) znak: WOOS-III.410.393.2019.MM uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu. Ponadto, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 22 lipca 2019 r. znak: ZN.4503.10.2019, uznał brak konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, iż realizacja zapisów projektu zmiany miejscowego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko przy uwzględnieniu uwarunkowań określonych w art. 49 cytowanej ustawy, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Powyższe uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przygotowano przy wykorzystaniu następujących dokumentów:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Cegłów uchwalone uchwałą nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów, zmienionego uchwałą nr XLII/349/14 Rady Gminy Cegłów z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów, zmienionego uchwałą nr XI/90/2015 Rady Gminy Cegłów z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów oraz zmienionego uchwałą nr VI/39/19 Rady Gminy Cegłów z dnia 28 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- 2) Uchwała Nr XII/72/19 Rady Gminy Cegłów z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów”;



- 3) Uchwała Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów;
- 4) Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 02 grudnia 2015 r. w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów znak: LEX-1.4131.258.2015.KS;
- 5) Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów;
- 6) Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dn. 26 lipca 2019 r. znak: WOOS-III.410.393.2019.MM w sprawie uzgodnienia odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim z dn. 16 lipca 2019 r. znak: ZN.4503.10.2019 w sprawie uznania braku konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

  
WOJT  
Marcin Uchman