

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)

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew -Gawroniec – etap 1.

(Uchwała Nr 666/VII/40/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 22 listopada 2017r.)

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).

2. USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:

Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 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) 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 terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 przygotowano w oparciu o uchwałę Nr 266/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec, zmienionej uchwałą Nr 237/VII/18/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 266/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec.

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)

Główny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego oraz zabudowy usługowej.

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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;

Dla terenu działki o nr ew. 53/1 z obrębu 01-04, objętej mpzp dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podkarpia, Skolimowa „C” – I etap, zatwierdzonym Uchwałą Nr 436/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282, poz. 10686 z dnia 22 grudnia 2005 r., zmieniony uchwałą Nr 322/VII/21/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2016 r.

Jest to teren położony przy ulicy Słonecznej, częściowo zainwestowany. Nieruchomość ta obejmuje zespół dawnej pensji Pawlickiej, gdzie do niedawna funkcjonował Powiatowy Zespół Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych. Powiat Piaseczyński zrezygnował z prowadzenia domu dziecka. w Konstancinie-Jeziornie. Na zespół dawnej pensji Pawlickiej składa się budynek dawnej hydroforni (powstały w 1911 r.), budynek domu dziecka (powstały w 1904 r.) oraz teren zieleni urządzonej (z wyznaczonymi ścieżkami, urządzeniami sportowymi zlokalizowanymi w otoczeniu gęstego starodrzewu). Cały zespół znajduje się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków. Zabudowania zlokalizowane są na skarpie wiślanej co zapewnia im wyjątkowo korzystną ekspozycję. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej nad sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec, Zarząd Powiatu złożył wniosek o zmianę planu w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności oświatowej na działce o nr ew. 53/1 z obrębu 01-04.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 ma na celu umożliwienie realizacji funkcji, zgodnie z wnioskiem złożonym o zmianę planu. W związku z powyższym wprowadzono następujące przeznaczenie dla terenu 1MNU:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zabudowa zamieszkania zbiorowego, w szczególności: hotele, pensjonaty, domy opieki społecznej,
- d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe,
- f) drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania.

Dla terenu 1 ZP ustalono następujące przeznaczenie:

- a) zielen parkowa i rekreacyjna,
- b) niezbędne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec – etap 1 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 266/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec, zmienionej uchwałą Nr 237/VII/18/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 266/V/20/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Klarysew-Gawroniec.

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 **Ua** (adaptowanej zabudowy), w której obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych) **10E** – strefa obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska w rejonie Klarysewa). Obowiązuje bezwzględny zakaz nowej zabudowy.

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 uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1056) 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 „B” ochrony uzdrowiskowej.

Jak wynika z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:
 - a) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej,
 - b) urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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.), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.),

- c) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- 2) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urzędnictwa lasu;
- 3) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.):
 - a) zakładów przemysłowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²
- 4) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- 5) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 6) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 7) 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 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.

Spółceństwo 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 6 lutego 2017 r. r. do 27 lutego 2017 r. oraz w terminie od 19 września 2017 r. do 10 października 2017 r. Obwieszczenia w ww. sprawie powyższe ukazało się na stronie internetowej gminy i w prasie lokalnej. W wyznaczonym terminie tj 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 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) 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 gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podskarpia, Skolimowa „C” – I etap 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 uzdrowskiej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowskiej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowskiego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- terenów zamkniętych – brak oznaczenia granicy terenu zamkniętego,
- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – brak ustaleń,
- terenów i obszarów górniczych – obecnie część obszaru planu znajduje się w granicach 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.

BURMISTRZ

mgr Kazimierz Jańczuk