

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 2016 r poz. 353 z późn. zm.)

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 30 z obrębem 03-06 w Konstancinie-Jeziornie.

(Uchwała Nr 472/VII/28/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 marca 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 2016 r poz. 353 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. 30 z obrębem 03-06 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 2016 r., poz. 778 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. 30 z obrębem 03-16 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 239/VII/18/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 30 z obrębem 03-06 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 2016 r. poz. 778 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 działki o nr ew. 30 z obrębu 03-06 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980, który przeznaczają przedmiotową działkę pod zabudowę usługową - usługi z zakresu kultury, handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 30 z obrębu 03-06 w Konstancinie-Jeziornie ma na celu umożliwienie realizacji utwardzenia pod istniejącym placem zabaw. W związku z powyższym wprowadzono następujące przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zieleń urządzone i place zabaw,
- d) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- e) miejsca do parkowania.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 30 z obrębu 03-06 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 239/VII/18/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2016 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 30 z obrębu 03-06 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. działka nr ew. 30 z obrębu 03-06 położona jest w strefie urbanizacji 1Ua (adaptowanej zabudowy).

Dla ww. strefy ustalono:

1Ua:

„Strefy urbanizacji Ua obejmują tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowskiej.

1. W strefie obowiązuje:
 - 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,
 - 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowskiej (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.),
 - 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),
 - 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).
2. Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).
3. W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowskiej, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo – hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowską.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.
5. Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowską.
7. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

1. Zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (na terenach 1Ua, 2Ua i 3Ua), dopuszczalne również na terenie 5Ua (części zachodniej), w rejonie „centrum”, w rejonie wsi Bielawa i innych terenach, w tym oznaczonych symbolem UT (stanice i motele). Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieprzekraczalna wysokość:

- a) na terenach dzielnicy uzdrowskiej - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) na terenach pozostałych – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - c) w sąsiedztwie obszarów chronionych - 1÷2 kondygnacje.
2. Jednorodzinne. Na obszarze dzielnicy uzdrowskiej – na terenach 1Ua, 2Ua, 3Ua z zachowaniem warunków ochrony uzdrowskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska przyrodniczego (leśnego) i ochrony sanitarnej (pełne uzbrojenie, ochrona przed hałasem). Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:
 - a) nieprzekraczalną wysokość - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) wielkość działki minimum 3000 m²,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,
 - d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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, uzdrowskach i obszarach ochrony

uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (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 „B” ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 55% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- 1) budowy 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. Nr 199, poz. 1227, 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 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);
- 2) budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- 3) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
- 4) 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 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 27 grudnia 2016 r. r. do 18 stycznia 2017 r. Obwieszczenie w ww. sprawie powyższe ukazało się na stronie internetowej gminy i w prasie lokalnej. W wyznaczonym terminie tj. do 01.02.2017 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 2016 r. poz. 672 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 2016 r., poz. 778 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 strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym:

- a) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- b) ochrony przyrody – konieczna jest weryfikacja ustaleń dotyczących ochrony pomników przyrody,
- c) ochrony gruntów rolnych i leśnych – w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków zwiększyła się powierzchnia terenów leśnych,
- d) terenów i obszarów górniczych – nastąpiła zmiana przebiegu granic ww. terenów i obszarów,
- e) umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie.

BURMISTRZ

mgr Kazimierz Janczuk