

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 terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1.

(Uchwała Nr 815/VII/46/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 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 terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – 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 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 terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1 przygotowano w oparciu o uchwałę nr 304/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia, zmienioną uchwałą Nr 553/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r.

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 przeznaczenie terenu pod usługi.

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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystyka obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Dla terenu objętego planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998 r. Nr 42, poz. 137 z późn. zm.).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1 ma na celu umożliwienie maksymalnego wykorzystania tego terenu, poprzez dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenu do istniejącego stanu zainwestowania na tym terenie.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1, w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców, co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy Konstancin-Jeziorna.

Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 553/VII/37/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 304/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia.

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 granicach strefy urbanizacji U (tereny budowlane).

Usługi mogą być realizowane jako komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (rejon Bielawy). Nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym).

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia – etap 1, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w 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 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 uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45 % powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- 1) budowy zakładów przemysłowych;
- 2) 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. 15 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 niewielki obszar opracowania ograniczający możliwość ich zastosowania. Projekt planu był konsultowany 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 4 maja 2018 r. do 24 maja 2018 r. Obwieszczenie w ww. sprawie ukazało się na stronie internetowej gminy i w prasie lokalnej. W wyznaczonym terminie tj. do 7 czerwca 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

6. WYNIKI POSTĘPOWANIA TRANSGRANICZNEGO:

Ustalenia projektu planu mają zasięg lokalny. Nie prognozuje się jego oddziaływania poza granice kraju.

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 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 wód przejściowych, a także wód morza terytorialnego, wód wyłącznej strefy ekonomicznej Rzeczypospolitej Polskiej i wód przybrzeżnych, w tym dna i skały macierzystej znajdujących się na obszarze tych wód;
- 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. 1053 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. Dla terenu objętego planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z dnia 4 sierpnia 1998 r. Nr 42 poz. 137.

Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotowe działki pod zabudowę usługową – U2.

Z treści w/cyt analizy wynika, że obowiązujący plan 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:

- zasad zagospodarowania terenu – brak jednoznacznego wyznaczenia przebiegu linii rozgraniczających terenów zamiast przebiegu wyznaczonego orientacyjnie,
- 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, w tym likwidacja oznaczenia nieistniejących granic strefy szczególnej ochrony ekologicznej w ramach WOCHK na rysunku planu,
- położenia obszaru planu w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obecnie brak takich ustaleń,
- likwidacji nieistniejącej strefy ochrony pośredniej zakładowego ujęcia wody,
- 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 Janiczak