

STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

DOTYCZY: „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III

UZASADNIENIE

1/ Podstawa prawna.

Podstawę prawną niniejszego uzasadnienia stanowi art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.).

2/ Sposób zapewnienia udziału społeczeństwa w postępowaniu związanym ze sporządzeniem planu.

Udział społeczeństwa w postępowaniu związanym ze sporządzeniem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono poprzez:

- Podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania projektu „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III”, stanowiącego częściową zmianę „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap I” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Izabelin Nr LV/424/2002 z dnia 19 czerwca 2002 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 190 z dnia 19 lipca 2002 roku poz. 4388 poprzez:
 - zamieszczenie informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP): dnia 09 marca 2009 roku;
 - ogłoszenie informacji, w sposób zwyczajowo przyjęty, w siedzibie organu właściwego w sprawie tj. w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń urzędu gminy wywieszono w dniu 09 marca 2009 roku ;
 - ogłoszenie w prasie lokalnej tj. w miesięczniku Listy do Sąsiada Nr 3 z marca 2009 roku;
- Podanie do publicznej wiadomości informacji o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy, o miejscu jej wyłożenia do publicznego wglądu, o możliwości składania wniosków oraz uwag, o sposobie i miejscu składania uwag i wniosków wraz z podaniem terminu na ich złożenie oraz o organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków przystąpieniu:
 - zamieszczenie informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP): nastąpiło dnia 12 sierpnia 2009 roku;
 - ogłoszenie informacji, w sposób zwyczajowo przyjęty, w siedzibie organu właściwego w sprawie tj. w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń urzędu gminy wywieszono: dnia 12 sierpnia 2009 roku;

- ogłoszenie w prasie lokalnej tj. w miesięczniku Listy do Sąsiada nr 8 z sierpnia 2009 roku;

3/ Efekty zapewnienia udziału społeczeństwa w postępowaniu związanym ze sporządzeniem planu. W trakcie procedury związanej ze sporządzeniem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku zapewnionego udziału społeczeństwa wpłynęło 275 wniosków. Wszystkie wniesione jednobrzmiące wnioski dotyczyły:

- a/1. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej terenów przewidzianych pod zabudowę na poziomie nie niższym niż 70%
- a/2. akaz naliczania do powierzchni biologicznie czynnej tzw. zielonych dachów
- a/3. zakaz wprowadzania zabudowy przekraczającej 12 metrów wysokości
- a/4. określenie minimalnej powierzchni nowotworzonych działek na 1800 metrów z możliwością odstępstwa przy podziale maksymalnie 10%
- a/5. wykluczenie wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego
- a/6. zachowanie wszystkich terenów tzw. rezerwy budowlanej, jako korytarzy ekologicznych, umożliwiających swobodną migrację zwierzyny.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się rozpatrzenie wniesionych wniosków, złożonych w wymaganym terminie do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Izabelin Nr 138 / 2009 z dnia 30 lipca 2009 roku.

Podczas I wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach 25 sierpnia 2008 r. do 15 września 2008r.) przedmiotowego dokumentu nie wpłynęły żadne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz do planu miejscowego .

Podczas II wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 31 sierpnia 2009 r. do 22 września 2009 r. przedmiotowego dokumentu nie wpłynęły żadne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze, Złożonych zostało 14 jednobrzmiących i 6 indywidualnych uwag do planu miejscowego oraz 2 uwagi po terminie. Rozpatrzenie uwag, zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 17 pkt 12 – 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło Zarządzeniem Wójta Gminy Izabelin Nr 141/2009 z dnia 20 października 2009 roku. Wniesione uwagi dotyczyły:

- b/1 wykluczenie dopuszczalności zabudowy szeregowej oraz grupowej na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN)
- b/2 wprowadzenie zapisów ograniczających wysokość do 2,5 konygnacji i utrzymaniu wysokości zabudowy do kalenicy do 8,5m bez względu na jego kąt nachylenia
- b/3 utrzymanie 10% tolerancji przy podziale działek i usunięcie zapisu dopuszczającego podział nieruchomości na mniejsze działki w przypadku wydzielania działki pod drogę. Zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej.
- b/4 Uwzględnienie wszystkich zapisów projektu planu ochrony KPN
- b/5 przesunięcie ciągu CP na teren KPN bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej w przypadku podziału nieruchomości
- b/6 nie wprowadzanie do planu obowiązku ogólnodostępności pieszej o eksploatacyjnej terenu B17-CP oraz zakazu jego grodzienia.
- b/7 obniżenie stawki procentowej opłaty renty planistycznej z 30% do 20%
- b/8 wprowadzenie możliwości budowy ogrodzeń pełnych do wys. 2.2m w przypadku szczególnej uciążliwości drogi

- b/9 wprowadzenie zakazu prowadzenia mediów pod ziemią
- b/10 ograniczenie umieszczania szyldów reklamowych
- b/11 wprowadzenie linii zabudowy dla każdej drogi 5,0
- b/12 wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy 0,45
- b/13 likwidację ciągu CP;
- b/14 o wykluczenie możliwości wykorzystywania ciągu CP clem zapewnienia dostępu do drogi publicznej w przypadku podziału nieruchomości

4/ Sposób uwzględnienia wniosków i uwag zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu związanym ze sporządzeniem planu.

Biorąc pod uwagę fakt, złożenia przez społeczność wniosków i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko w sporządzanym dokumencie wprowadzono zmiany polegające na:

Ad. a/1. Wniosek przyjęty w całości. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego w zagospodarowaniu terenu, obowiązuje urządzenie i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na przestrzeni nie mniejszej niż 70% ogólnej powierzchni działki.

Ad. a/2. Wniosek częściowo przyjęty. Zgodnie z obowiązującą normą prawa wynikającą z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 z późniejszymi zmianami) zawartych w §3 pkt 22, przez teren biologicznie czynny rozumie się: teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Wobec powyższego do powierzchni biologicznie czynnej działki można wliczyć maksymalnie 50% sumy powierzchni urządzonego tzw. zielonego dachu. Wprowadzenie nowej definicji w ustalenia planistyczne w zakresie całkowitego zakazu wliczania w powierzchnię biologicznie czynną tzw. zielonych dachów byłoby sprzeczne z powszechnie obowiązującym przepisem.

Ad. a/3. Wniosek przyjęty w całości. Wniosek dotyczący wysokości zabudowy nie przekraczającej 12 metrów. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wynosi nie więcej niż 12,5 m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 45⁰, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:

- o w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 20⁰ - 45⁰ maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 12,5 metra. W odniesieniu do nowopowstających budynków usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 12,5 m.
- o w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20⁰ maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m. W odniesieniu do nowopowstających budynków usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się usytuowanie

poziomu 0.00 na wysokość 0,9 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 10,0 m.

Z uwagi na fakt, iż w złożonym wniosku wskazano na wysokość nie przekraczającą 12 metrów zaś w projekcie planu przewidziano na wysokość o 0,5 metra wyższą ale w przypadku zachowania średnich spadków dachów, wniosek uznaje się za przyjęty.

Ad. a/4. Wniosek odrzucony w całości. Wniosek dotyczący wprowadzenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę na poziomie 1800m² z dopuszczalnym odstępstwem przy podziale na poziomie 10% jest niezasadny i niemożliwy do wprowadzenia bowiem istniejące zapisy planu miejscowego dla w/w terenu przewidują minimalny normatyw działki na poziomie 1000 m² z dopuszczalnym odstępstwem 10%. Wprowadzenie normatywu powierzchniowego na poziomie o 80% wyższym od obecnie obowiązującego (normatyw pierwotnie wprowadzony poprzez ustalenia Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw zatwierdzonego w dniu 20 maja 1992 roku przez Radę Gminy Stare Babice, a powielone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek zatwierdzonym przez Radę Gminy Izabelin Uchwałą Nr LV / 424 / 2002 z dnia 19 czerwca 2002 roku) nie jest uzasadnione merytorycznie (brak przeciwwskazań środowiskowych dla utrzymania normatywu) ponadto wołałyby się z obniżeniem wartości nieruchomości (a więc zwiększonym wydatkami z budżetu gminy na odszkodowania). Jednocześnie wprowadzenie tego postulatu wprowadzi nierówności w normatywach działek w ramach morfologicznie jednorodnego obszaru wsi, w ramach zdefiniowanych, jednorodnych funkcji, które wykrystalizowały się w stanie istniejącym.

Ad. a/5. Wniosek przyjęty w całości. W ramach sporządzanego planu miejscowego tereny pozostające w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego nie są przeznaczone pod zabudowę.

Ad. a/6. Wniosek nie dotyczy obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. Teren objęty planem nie jest wyznaczony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin jako teren „rezerwy budowlanej”.

Złożone uwagi podczas II wyłożenia (w dniach 31 sierpnia 2009 r. do 22 września 2009 r.) przedmiotowego dokumentu, zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 17 pkt 12 – 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały rozpatrzone Zarządzeniem Wójta Gminy Izabelin Nr 141/2009 z dnia 20 października 2009 roku. w części odrzucone a w części uwzględnione w projekcie planu w następujący sposób:

Ad. b/1 Uwaga uwzględniona W projekcie planu nie ma zapisów dotyczących zabudowy szeregowej i grupowej. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1, 2 i 3 MN**, jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej o maksymalnie 2 lokalach mieszkalnych.

Ad. b/2 Uwaga została częściowo uwzględniona. - Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1, 2 i 3 MN**, jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej o maksymalnie 2 lokalach mieszkalnych. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania wprowadza się maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie więcej niż **11,0** m, nachylenie połaci dachu maksymalnie do 45⁰, przy czym maksymalna wysokość zabudowy jest uzależniona od kąta nachylenia dachu, i tak:

- w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci w granicach 200 - 450 maksymalna wysokość zabudowy wynosić może 11,0 metra. W odniesieniu do nowopowstających budynków usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 11,0 m;
- w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci poniżej 20⁰ maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 9,0 m. W odniesieniu do nowopowstających budynków usytuowanie poziomu 0.00 poziomu podłogi budynku maksimum 0,5 m powyżej poziomu terenu, w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące uwarunkowania dopuszcza się usytuowanie poziomu 0.00 na wysokość 0,9 m nad poziomem istniejącego terenu oraz podniesienie poziomu otaczającego terenu o ok. 0,4 m, z zachowaniem maksymalnej wysokości 9,0 m;

Ad. b/3 Uwaga częściowo uwzględniona - W projekcie planu uwzględniając minimalna powierzchnia nowotworzonej działki przeznaczonej pod zabudowę wynosi 1000 m² z dopuszczalnym odstępstwem 15%, przy czym plan dopuszcza podział nieruchomości na działki mniejsze pod warunkiem, iż nowo tworzona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu. Powstałe w wyniku takiego podziału nienormatywne działki, możliwe będą do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym po doprowadzeniu ich do normatywnej powierzchni np. poprzez przyłączenie do działki sąsiedniej, w wyniku scalenia lub reparcelacji; Daje to możliwość wykorzystania gospodarczego działek wynikowych o nienormatywnej powierzchni, uwzględniając przeznaczenie dopuszczalne, natomiast by wykorzystać taką działkę pod przeznaczenie podstawowe, czyli zabudowę mieszkaniową należy dokonać scalenia, połączenia z działką sąsiednią lub przeprowadzić reparcelację. W planie jest zapisany obowiązek zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. b/4 Uwaga została w całości odrzucona. Projekt planu został uzgodniony z KPN. Nie ma aktualnie obowiązującego planu ochrony KPN.

Ad. b/5 Uwaga odrzucona - Projekt planu nie zapewnia dostępu do drogi publicznej w przypadku podziału nieruchomości terenem oznaczonym symbolem CP. W projekcie planu *tereny ciągu pieszego ogólnodostępnego* oznaczonego symbolem CP, funkcjonalnie związane są z obsługą konserwacyjną rowu północnego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z odwodnieniem gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Lokalizacja, jego funkcja i położenie wraz z ograniczeniami wynika z dokonanych uzgodnień w procedurze planistycznej.

Ad. b/6 Uwaga została w całości odrzucona. Uwaga sformułowana jest niejasno. Ciąg pieszy CP ma zapewniać możliwość konserwacji rowu północnego Plan zakłada parametry techniczne minimalnej szerokość pasa terenu ciągu pieszego w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 5,0 m, natomiast warunki zagospodarowania określają zakaz przegradzania ciągu pieszego; obsługa dojazdowa do rowu północnego przewidywana jest dla sprzętu zmechanizowanego w celu możliwości prowadzenia konserwacji „rowu północnego”, co nie wyklucza faktu, że do czasu realizacji ciągu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania; Plan nie przewiduje obsługi komunikacyjnej dojazdów do działek

Ad. b/7 Uwaga przyjęta – Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.36 ust. 4) Wójt pobiera jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętej zmianą planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i stanowią częściowy zwrot kosztów ponoszonych w związku z

uchwalaniem planów i późniejszej jego realizacji. **Stawka procentowa opłaty z tytułu renty planistycznej została obniżona do 10%.**

Ad. b/8 Uwaga odrzucona - W projekcie planu przewiduje się wprowadzenie ogrodzeń ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6 m od poziomu urządzonego terenu przy maksymalnej jego wysokości ogrodzenia wynoszącej 1,8 m. Są to parametry charakterystyczne dla ogrodzeń budowanych na terenie gminy. Pozostałe elementy regulują przepisy prawa budowlanego.

Ad. b/9 Uwaga odrzucona - W projekcie planu przewidywane jest zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w sieć wodociągową, sieci kanalizacji sanitarnej, sieć gazową, sieci elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, indywidualny system zaopatrzenia w ciepło oraz sieci telefoniczne. Plan ustala adaptację istniejących ciągów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i remontu, budowę, rozbudowę i przebudowę poszczególnych sieci i urządzeń należy planować i prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. Postulowane wprowadzenie nakazu budowy sieci podziemnej w konkretnych przypadkach w terenie będzie wynikiem międzybranżowych uzgodnień na etapie pozwolenia na budowę. Ustalenia w planie wynikają z dokonanych uzgodnień w procedurze planistycznej.

Ad. b/10 Uwaga odrzucona -. W projekcie planu nie reguluje szczegółów kwestii umieszczania reklam. Regulują to przepisy prawa budowlanego. Dopuszczone w planie ogólne zasady umieszczanie wolnostojących znaków informacyjnych, reklam i innych nośników reklamowych w ramach pasa drogowego są pod warunkiem, iż są one zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego, przepisami Prawa budowlanego oraz nie spowodują utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej. Reklamy oraz inne nośniki reklamowe nawiązywać mają swym charakterem do znaków informacyjnych Kampinoskiego Parku Narodowego oraz zawierać będą elementy drewniane (m.in. charakterystyczne daszki).

Ad. b/11 Uwaga odrzucona Projekt planu przewiduje dla realizacji nowych budynków nieprzekraczalne linie zabudowy w wielkości **10 metrów** od południowej najwyższej krawędzi rowu północnego, oznaczonego symbolem **W**, i **5 metrów** od pozostałych dróg, a tylko od ul. Lisiej i ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem **KW 4 metry**. Przyjęte rozwiązanie uwarunkowane jest sytuacją na gruncie, np. szerokością działek przy ul. Lisiej i ma na celu stworzenie warunków na pełne zagospodarowanie swojej działki przez właścicieli.

Ad. b/12 Uwaga odrzucona -. W projekcie planu maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony na poziomie 0,8 co odpowiada wielkości planowanej zabudowy

Ad. b/13 Uwaga odrzucona -. W projekcie planu *tereny ciągu pieszego ogólnodostępnego* oznaczonego symbolem CP, funkcjonalnie związane są z obsługą konserwacyjną rowu północnego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z odwodnieniem gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Lokalizacja, jego funkcja i położenie wraz z ograniczeniami wynika z dokonanych uzgodnień w procedurze planistycznej.

Ad. b/14 Uwaga została w całości odrzucona. Uwaga sformułowana jest niejasno.

Ciąg pieszy CP ma zapewniać możliwość konserwacji rowu północnego

5/ Wnioski końcowe.

Projekt „*Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III*”, w trakcie jego sporządzania wywołał zainteresowanie społeczeństwa. Biorąc pod uwagę wymagania w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stwierdzić należy, iż społeczeństwu zapewniono pełny udział w dokonywanych czynnościach, a tym samym sporządzany projekt planu miejscowego, wypełnia normę wynikającą z art. 46 pkt 1 i art. 50 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.) a tym samym kwalifikuje się do przyjęcia.

Podpisał Wójt Gminy Izabelin

Witold Malarowski

STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

DOTYCZY: „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Truskaw i Truskaw – Helenówek, Etap III”.

PODSUMOWANIE

1/ Podstawa prawna.

Podstawę prawną niniejszego podsumowania stanowi art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.).

2/ Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

Z uwagi na fakt, iż:

- przedstawione w planie ustalenia ogólne i szczegółowe nie naruszają przepisów z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego;
- przyjęte rozwiązania zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz ochronę walorów krajobrazowych obszaru;
- proponowane rozwiązania są zgodne z wymaganiami zrównoważonego rozwoju;
- zapisy planu miejscowego zachowują w strukturze przestrzennej obszaru istniejące tereny biologicznie czynne oraz pokryte roślinnością, poprzez ustalenie obowiązku:
 - uwzględnienia w sposobie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu ustaleń wynikających z położenia w granicach oraz w otulinie KPN, jak również w ramach Obszaru NATURA 2000 – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska 2000 z dnia 21 lipca 2004 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 229 poz. 2313) w tym również zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - zachowania terenów rowu północnego;
 - zakazu grodzieniapasa terenu szerokości 5 metrów wzdłuż rowu północnego;
 - maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu;
 - uwzględnienia w zagospodarowaniu działki wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej na minimum 70% powierzchni działki w przypadku działki;
 - uwzględnienia, w projekcie zagospodarowaniu działki, terenów z zielenią urządzoną;
 - sadzenia drzew według wskaźnika 3 dodatkowe drzewa za każde 1 wycięte pod inwestycję, w ramach terenów nieleśnych; w ramach terenu oznaczonego symbolem MN
 - zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialność właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworamami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni;

- zakazu wprowadzania gatunków flory obcej rodzimej przyrodzie, w tym szczególnie czeremchy amerykańskiej, robinii akacyjowej, klonu jesionolistnego;
 - należytej ochrony i maksymalnego utrzymania dotychczasowego ukształtowania terenu.
- zapisy planu miejscowego zapewniają poprawę stanu czystości wód zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych, poprzez:
 - nakaz ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i likwidacją oraz osuszaniem;
 - zalecenie, aby wszelkie konieczne uźbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych. Kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni;
 - zalecenie przyspieszenia budowy sieci kanalizacyjnej dla istniejących i projektowanych zespołów zabudowy;
 - nakaz podłączenia się do kanalizacji sanitarnej bezzwłocznie po jej realizacji;
 - konsekwentne przestrzeganie zakazu odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i ziemi.
 - zapisy planu miejscowego w zakresie przeciwdziałania pojawianiu się zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi poprzez określenie warunków zagospodarowania terenów, zostały zagwarantowane poprzez wprowadzony:
 - zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych poprzez kanalizację deszczową;
 - zakaz odprowadzania do gleby i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
 - zakaz odprowadzania z działek prywatnych ścieków deszczowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej, rowów przydrożnych oraz rowu północnego i południowego;
 - nakaz zabezpieczania przed zanieczyszczeniami zasobów wód zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych;
 - nakaz by wynikająca z prowadzonej działalności eksploatacji instalacji, powodujące wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, nie mogły powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - nakaz by uciążliwość akustyczna wszelkiej prowadzonej działalności usługowej oraz innych działalności, powstałych zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych funkcji, winna zamykać się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz stosowania paliw stałych z wyjątkiem kominków oraz paliw z biomasy;

nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych.

3/ Informacja dotycząca uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Zgodnie z ustaleniami sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko przyjęte rozwiązania zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz ochronę walorów krajobrazowych obszaru. Wynika to faktu zastosowania przy sporządzanym planie miejscowym zasady, że prognoza towarzyszy procesowi formułowania ustaleń zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego co skutkowało, iż przedłożony projekt planu uwzględni wyniki prognozy.

4/ Informacja dotycząca uwzględnienia opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

- Pismem z dnia 12 stycznia 2009 r. Ldz. UAG 7322/ 3 / 2009 Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko. Zgodnie z pismem RDOŚ z dnia 18 lutego 2009 r. Ldz. RDOŚ-14-WOOS-7041-127/09/dc uzgodniono zakres prognozy.
- Pismem z dnia 12 stycznia 2009 r. Ldz. UAG 7322/ 4 / 2009 Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko. Zgodnie z pismem PPIS z dnia 11 lutego 2009 r. Ldz. ZNS 711-39/20/1/09 uzgodniono zakres prognozy.
- Pismem z dnia 16 marca 2009 r. Ldz. UAG 7322/ 20A / 2009 Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zaopiniowane projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Zgodnie z pismem RDOŚ z dnia 9 kwietnia 2009 r. Ldz. RDOŚ-14-WOOS-I-DC-7041-738/09 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwał do uzupełnienia prognozy. Natępnie pismem z dnia 10 czerwca 2009 r. Ldz. UAG 7322/47/2009 przesłano uzupełnioną prognozę i zawnioskowano ponownie o uzgodnienie planu. Zgodnie z pismem RDOŚ z dnia 2 lipca 2009 r. Ldz. RDOŚ-14-WOOS-I-DC-7041-738/09 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował pozytywnie projekt planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze bez uwag.
- Pismem z dnia 16 marca 2009 r. Ldz. UAG 7322/ 20 / 2009 Wójt Gminy Izabelin wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim o uzgodnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Zgodnie z pismem PPIS z dnia 15 kwietnia 2009 r. Ldz. ZNS 711-151/20/2/09 Państwowy Powiatowy inspektor Sanitarny uzgodnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze bez uwag.

5/ Informacja dotycząca zgłoszonych uwag i wniosków.

Informacja dotycząca zgłoszonych uwag i wniosków zawarta została w odrębnym **uzasadnieniu** zawierającym informację o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski złożone w związku z udziałem społeczeństwa wydanym na podstawie art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r.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.).

6/ Informacja dotycząca wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Nie dotyczy.

7/ Informacja w zakresie propozycji dotyczących metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Analizę skutków realizacji postanowień planu proponuje wykonać się w ramach oceny aktualności studium i planów miejscowych sporządzanego przez Wójta Gminy. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy” jest opracowaniem, w którym przeprowadza się analizy i podsumowania w zakresie przekształceń ludnościowych, funkcjonalno – przestrzennych, własnościowych, przyrodniczych

i infrastrukturalnych, jakie dokonały się na obszarze Gminy w okresie przyjętym do analizy. Do dokonania tego rodzaju okresowej analizy Wójt Gminy zobowiązany został przepisem art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami). Przedmiotowa analiza jest przedkładana Radzie Gminy przynajmniej raz w czasie trwania jej kadencji.

W ramach tego opracowania należałoby zwrócić szczególną uwagę na realizację planu w zakresie zieleni, krajobrazu i zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie. Ponadto, do wykonania analiz możliwe jest wykorzystanie sporządzonych uprzednio prognoz, raportów i ocen oddziaływania na środowisko. Dokumenty te stanowią istotne źródło danych niezbędne do analizy środowiska na danym terenie.

Z uwagi na fakt, iż ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji Rady, z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień sporządzanego planu.

Podpisał Wójt Gminy Izabelin

Witold Malarowski