

Projekt

z dnia 9 maja 2022 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego, zmienioną Uchwałą Nr 54/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 roku, Uchwałą Nr 146/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 roku oraz Uchwałą Nr 422/VIII/32/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 października 2021 r., stwierdzając, że przepisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. Rada Miejska uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a oraz art. 67c ust. 2. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503) - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar w następujących granicach:

- 1) zachodnia granica działki o nr ew. 42 z obrębem 01-20, następnie w linii prostej do granicy między obrębami 01-28 i 01-20, dalej granicą między obrębami 01-20 i 01-28 w kierunku wschodnim, następnie wschodnia granica działki o nr ew. 2/1 z obrębem 01-28 do wschodniego narożnika działki o nr ew. 41/1 z obrębem 01-28;
- 2) północno-wschodnia granica działki o nr ew. 41/1 i 41/8 z obrębem 01-28, dalej zachodnia granica działki o nr ew. 41/7 z obrębem 01-28 w kierunku ul. Pułaskiego, następnie południowa linia

rozgraniczająca ul. Pułaskiego i dalej pod kątem prostym do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 60/1 z obrębem 01-27;

- 3) północno-wschodnia granica działek o nr ew. 60/1 i 60/2 z obrębem 01-27, dalej północna granica działek o nr ew. 60/2, 59, 58, 57, 56, 55, 54/1 z obrębem 01-27 do południowo-zachodniego narożnika działki o nr ew. 22/2 z obrębem 01-27;
- 4) zachodnia granica działki o nr ew. 22/2 z obrębem 01-27;
- 5) wschodnia granica działek o nr ew. 12/2, 12/1, 10/4 z obrębem 01-27, dalej północna granica działek o nr ew. 10/4, 10/3, 10/2 i 10/1 z obrębem 01-27;
- 6) zachodnia granica działki o nr ew. 10/1 z obrębem 01-27;
- 7) północno-wschodnia granica działek o nr ew. 9, 7, 69, 4, 20/7, 20/5 i 20/8 z obrębem 01-27 do ul. Głowackiego i dalej północno-wschodnia granica działek o nr ew. 43/4, 43/3, 43/15, 43/2, 34/4, 43/1 i 43/14 z obrębem 01-17;
- 8) południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721;
- 9) północna granica działki o nr ew. 13 z obrębem 01-17, dalej północna granica działki o nr ew. 81 z obrębem 01-19 oraz północna granica działki 34 z obrębem 01-11 (ul. Kabacka), następnie przez działkę o nr 34 z obrębem 01-11 i działkę 61 z obrębem 01-20 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 42 z obrębem 01-20.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

### § 3. 1. Ustala się:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszary podtopień;
- 5) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 6) ścieżka rowerowa;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wspólny przebieg granic strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Objaśnienie użytych w uchwale określeń i skrótów.**

§ 5. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów do czasowego gromadzenia odpadów oraz z zastrzeżeniem § 7 ust. 6;
- 3) **miejsce do parkowania** – oznacza miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym stanowiska w garażach;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
  - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
  - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 5) **powierzchnia zabudowy** - oznacza część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 6) **usługi związane z podstawową obsługą mieszkańców** – oznaczają usługi: inne niż z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej lub administracyjno-biurowe, których odbiorcą jest głównie ludność zamieszkująca tereny położone w sąsiedztwie prowadzonej usługi,

spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego mieszkaniowego przeznaczenia terenu, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i zamieszkiwania ludności i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczegółowych;

- 7) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 8) **usługi publiczne** - oznaczają usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów.**

§ 6.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 i MN-19;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolami: **MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6;**
- 3) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN;**
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: **UP-1 i UP-2;**
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3 i ZP-4;**
- 6) teren zieleni publicznej, oznaczony symbolem **ZPp;**
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS-1 i WS-2;**
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG;**
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ;**
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2 i KDL-3;**
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11 i KDD-12;**
- 12) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KP.**

3. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny usług publicznych oznaczone symbolami: **UP-1 i UP-2;**
- 2) teren zieleni publicznej oznaczony symbolem **ZPp;**
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS-1 i WS-2** jako tereny przeznaczone do regulacji i utrzymywania wód;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11 i KDD-12** jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, jako tereny pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

- 5) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem KP jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny ciąg pieszy.

#### **Rozdział 4.**

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 7. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielania działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) wydzielania działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) działek powstałych w wyniku wydzielania działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m.

4. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

6. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m<sup>2</sup> na obszarze objętym planem.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu condohotel i aparthotel na całym obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło i blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla obszarów, wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”.

§ 11. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz zabudowy usługowej z zakresu: placówek edukacyjnych, obiektów sportowych oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN- 11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 i MN-19 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren U/MN– należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny UP-1 i UP-2 – należy traktować jako tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W odniesieniu do działek zadrzewionych ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem zającniejszego drzewostanu.

§ 12. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki;
- 2) zakazuje się trwałej, istotnej zmiany naturalnego ukształtowania terenu, zasypywania naturalnego zagłębienia w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP-3, który pełni okresowo rolę zbiornika retencyjnego wód opadowych.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W celu ochrony obszarów, o którym mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;
- 3) odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się na zasadach określonych w §19 ust. 5 pkt 4.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m.n.p.m.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 16. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działek:

a) nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, U/MN,

b) nie mniejsza niż 1600m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6,

c) nie mniejsza niż 2000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: UP-1, UP-2,

d) nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4 i ZPp;

2) szerokość frontu działek - nie mniejsza niż 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§ 17. Ustala się w planie obszary podtopień, na których przy zagospodarowaniu nieruchomości, w tym lokalizacji budynków oraz projektowaniu ich konstrukcji należy:

1) uwzględnić możliwość okresowego zalania nieruchomości i stworzyć warunki do zatrzymania wód deszczowych i roztopowych w miejscu opadu;

2) uwzględnić zakaz dokonywania zmian rzeźby terenu oraz wykonywania robót i czynności, które naruszają naturalne stosunki spływu powierzchniowego z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji;

- 3) pomieszczenia użytkowe budynku projektować w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia w przypadku wystąpienia podtopień, rzędną parteru należy wynieść ponad poziom potencjalnego zalewu nie mniej niż 1 m ponad istniejący teren.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 18. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, znajdującej się poza granicami planu;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży,
  - b) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
  - d) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w lit. b i c,
  - e) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 19. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną, a w szczególnych przypadkach również na pozostałym terenie.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej, w dniu wejścia w życie planu.

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;



- 3) zakaz budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu na terenie własnej nieruchomości lub z zastosowaniem innych rozwiązań zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego i wtórnego wykorzystania zgromadzonych wód do celów gospodarczych.

6. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 9 i 10.

7. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodów sieci gazowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 9 i 10.

8. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

9. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energetyki wiatrowej.

10. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy równej lub przekraczającej 100 kW innych niż te, o których mowa w ust. 9.

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 20. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 12.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.**

§ 21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5, MNe-6, U/MN, UP-1, UP-2 – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZPp, WS-1, WS-2, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11 i KDD-12 – 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 i MN-19 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej, na terenach: MN-9, MN-11, MN-12, MN-14, MN-16, MN-17, MN-19,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, na terenach: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-10, MN-13, MN-15, MN-18,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- d) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców, realizowana jako wbudowana w budynki mieszkalne,
- e) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 10,5m dla zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem działek: o nr ew. 77/3 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-15, o nr ew. 57/3 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-14, o nr ew. 23 i 24 z obrębu 01-17 w granicach terenu MN-2, o nr ew. 5/1 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-8, o nr ew. 87/1 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-12, o nr ew. 59 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-14, o nr ew. 22 i 23/2 z obrębu 01-20 w granicach terenu MN-16 i o nr ew. 30 z obrębu 01-20 w granicach terenu MN-17, dla których ustala się wysokość - 11 m, o nr ew. 16/24 i 16/25 z obrębu 01-19 i o nr ew. 16/11 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-9, o nr ew. 79 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-15, o nr ew. 31 z obrębu 01-20 w granicach terenu MN-17, o nr ew. 31/1 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-12, dla których ustala się wysokość - 12m,
  - 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) powierzchnia zabudowy:
  - dla terenów: MN-1, MN-3, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-11, MN-13, MN-18 – nie więcej niż 25%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje nie więcej niż 50%,
  - dla terenów: MN-2, MN-4 – nie więcej niż 35%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje nie więcej niż 50 %,

- dla terenu MN-9 – nie więcej niż 45%,
  - dla terenów: MN-10, MN-19 – nie więcej niż 20%,
  - dla terenu MN-12 – nie więcej niż 50%,
  - dla terenów: MN-14, MN-16, MN-17 – nie więcej niż 30%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje nie więcej niż 50%,
  - dla terenu MN-15 – nie więcej niż 40%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje nie więcej niż 50 %,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- dla terenów: MN-1, MN-3, MN-5, MN-8, MN-11, MN-13, MN-18, MN-19 – nie mniej niż 70% z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenów: MN-2, MN-6, MN-7 – nie mniej niż 45%,
  - dla terenów: MN-4, MN-9, MN-14, MN-16 – nie mniej niż 50%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenu MN-10 – nie mniej niż 75%,
  - dla terenu MN-12 – nie mniej niż 40%, z wyjątkiem działki o nr ew. 31/1 z obręb 01-19, w granicach terenu MN-12 dla której ustala się nie mniej niż 35%,
  - dla terenów: MN-15, MN-17 – nie mniej niż 60% z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,5, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 800m<sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,75,
- g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, w granicach terenu MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-10, MN-13, MN-15, MN-18;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie szeregowej w granicach terenu MN-9, MN-11, MN-12, MN-14, MN-16, MN-17, MN-19;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej, z wyjątkiem:

- a) nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 3/1, 4/2 i 4/4 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-8, działki o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17 w granicach terenu MN-4, działki o nr ew. 12/1 z obrębu 01-19 oraz działki o nr ew. 16/6 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-9, działki o nr ew. 26/7 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-11 oraz działki o nr ew. 77/2 z obrębu 01-19 w granicach terenu MN-15 na których mogą być zrealizowane 2 budynki mieszkalne jednorodzinne i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
- b) terenu oznaczonego symbolem MN-19.

§ 23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- c) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców, realizowana jako wbudowana w budynki mieszkalne,
- d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1600m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 10,5 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20%, z wyjątkiem działki o nr ew. 37/3 z obrębu 01-17 w granicach terenu MNe-1 dla której obowiązuje nie więcej niż 25 % oraz działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup> dla których obowiązuje nie więcej niż 25%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 75%, z wyjątkiem działki o nr ew. 37/3 z obrębu 01-17 w granicach terenu MNe-1 dla której obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,5,
- g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połąci dachowych: nie więcej niż 35°;

3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej.

§ 24. Dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami U/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, sportu i rekreacji, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 11 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 45%,
- f) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7,
- g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°;

3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie szeregowej;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej.

§ 25. Dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP-1 i UP-2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne,
- b) urządzenia sportu i rekreacji,
- c) zieleń publiczna, zbiorniki retencyjne,
- d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,
- c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit. b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- f) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7,
- g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°.

§ 26. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP-1**, **ZP-2**, **ZP-3** i **ZP-4**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleni urządzonej towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem **MNe-1** w granicach działki o nr ew. 42 z obrębu 01-17, po terenie oznaczonym symbolem **ZP-1**;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 95%,
- b) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji otwartych zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych oraz realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. Dla terenu zieleni publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZPp** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleni publiczna, urządzenia sportu i rekreacji;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
- b) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji otwartych zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych oraz realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS-1** i **WS-2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe - Kanał Jeziorki,
- b) zieleni urządzonej i nieurządzonej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 100%,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć ograniczających drożność kanału i wielkość przepływu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi głównej;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0m do 44,3m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega planowana ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację. Dopuszcza się zmianę położenia

przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz ustala się szerokości drogi w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu – zmienna od 2,8m do 18,5m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację. Dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL-1**, **KDL-2** i **KDL-3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi lokalnej **KDL-1** – zmienna od 12m do 20,5m,
  - b) dla drogi lokalnej **KDL-2** – zmienna od 4,3m do 19,0m,
  - c) dla drogi lokalnej **KDL-3** – zmienna od 11,2m do 21,8m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację. Dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni również na terenach, na których nie wyznaczono na rysunku planu ścieżki rowerowej.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDD-9**, **KDD-10**, **KDD-11** i **KDD-12** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi dojazdowej **KDD-1** w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą i teren przeznaczony pod drogę zmienna od 5,7m do 10m,
  - b) dla drogi dojazdowej **KDD-2** – zmienna od 10m do 28,2m,
  - c) dla drogi dojazdowej **KDD-3** – zmienna od 10m do 29m,
  - d) dla drogi dojazdowej **KDD-4** – zmienna od 9 m do 10m,
  - e) dla drogi dojazdowej **KDD-5** – zmienna od 12m do 24m,
  - f) dla drogi dojazdowej **KDD-6** – zmienna od 10m do 22m,
  - g) dla drogi dojazdowej **KDD-7** – zmienna od 3m do 3,4m,
  - h) dla drogi dojazdowej **KDD-8** – zmienna od 2,7m do 3,5m,
  - i) dla drogi dojazdowej **KDD-9** – zmienna od 3,1m do 3,9m,

- j) dla drogi dojazdowej **KDD-10** – zmienna od 2,6m do 4,3m,
  - k) dla drogi dojazdowej **KDD-11** – zmienna od 4m do 6,2m,
  - l) dla drogi dojazdowej **KDD-12** – zmienna od 3,8m do 7,3m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację; dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
  - 4) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni również na terenach, na których nie wyznaczono na rysunku planu ścieżki rowerowej;
  - 5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-3 i KDD-5** realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) ustala się szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zgodnie z rysunkiem planu – 12m;
- 3) w zagospodarowaniu terenów, przez które przebiega ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu, należy przewidzieć miejsce pod jej realizację. Dopuszcza się zmianę położenia przebiegu ścieżki rowerowej w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu przebiegu, poprzez jej przesunięcie w ramach terenu;
- 4) dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 34. Traci moc uchwała Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2005 r. Nr 162 poz. 5141) w części objętej niniejszym planem.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

radca prawny  
Wojciech Sobejko  
W. So







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2**

l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie rady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<p><b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017 r. do 10 października 2017 r.</b></p>										
1.	19.10.2017r, 23.10.2017r 26.10.2017r Pocztą 23.10.2017r	30 osób fizycznych	<p>1) Zdaniem składających uwagę ustalona w projekcie planu opłata planistyczna jest kuriozalna. W przypadku już działek zabudowanych ta wartość znacząco zmaleje.</p> <p>2) Wnoszą o zaprojektowanie dróg: KDD-1, KDD-2, KDD-3 - jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających. W przypadku zrezygnowania z realizacji trasy Mostowej przez Urząd Marszałkowski przestaje być potrzebna droga KDD-3, może ją zastąpić droga lokalna prowadzona po zarezerwowanym dla trasy terenie.</p> <p>3) Brak aktualnych map. Brak zapisów o gatunkach chronionych roślin i zwierząt. Zdaniem Składającego uwagę należy poczekać na zmianę studium i uchwalenie kodeksu urbanistyczno-</p>	Cały obszar objęty planem	<p>1) W projekcie planu ustalono opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów budowlanych - 20 %,</p> <p>2) KDD-1, KDD-2, KDD-3 - drogi publiczne klasy dojazdowej,</p> <p>aktualny symbol KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze od 1 do 23





9.	24.10.2017r	3 osoby fizyczne	3) Wnoszą o dopuszczenie budowy ogrodzeń stałych o wysokości 3,5 m, w tym o wiaśnościach wyciszających i wytumijających hałas i wibracje spowodowane ruchem samochodowym na terenach UJ/MN1, 4) W planie nie zaproponowano żadnego sposobu odwodnienia terenu. Żądają uwzględnienia dokończenia budowy odwodnienia wzdłuż ulicy Pułaskiego.	Ustalenia dotyczące terenów MN		niewzględniona	nr pisma w zbiorze – 24, 26
10.	19.10.2017r, 23.10.2017r 26.10.2017r Poczta 23.10.2017r 24.10.2017r	42 osoby fizyczne	Nie wyrażają zgody na dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach MN. Wniosek o odrzucenie projektu planu i naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców.			niewzględniona	Nr pisma w zbiorze od 1 do 26, 28 i 29, 32, 33,
11.	19.10.2017r	2 osoby fizyczne	1) Wnoszą żeby ulica Kolobrzeska została zaprojektowana i wydzielona w sposób równy i sprawiedliwy z działek gruntów położonych po obu stronach ulicy. 2) Wnoszą o zmianę usytuowania ciągu pieszego, wydzielonego z działki o nr ew. 19 z obrębu 01-19 ze strony zachodniej działki na wschodnią i zaprojektowanie go jako KP-1 na całym odcinku od ul. Kolobrzeskiej i ul. Kabackiej. Wnoszą o zakończenie ul. KDD-4 "zawrotką" na działce nr 19 z obrębu 01-19. 3) Nie wyrażają zgody na dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na działkach o pow. 1500m2 na terenach MN. Wnoszą o zachowanie koncepcji Konstancina- Jeziorny jako miasta ogrodu o funkcji uzdrowiskowej.	Cały obszar objęty planem	1) KDL3- Ulica Kolobrzeska droga publiczna klasy lokalnej aktualnie symbol KDL-2 2) KDD-4 droga publiczna klasy dojazdowej aktualnie KDD-5  4) brak ustaleń odnośnie ogrodzeń 5) W projekcie planu ustalono opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów budowlanych - 20 %	niewzględniona	nr pisma w zbiorze – 25,

12.	24.10.2017r	Osoba fizyczna	<p>4) Wnoszą o zachowanie charakteru i wysokości istniejących ogrodzeń działek i zapisanie tego w planie, gdyż właściciele ponieśli duże nakłady na ochronę swych własności w czasach, gdy nie było na tym terenie stosownych uregulowań (dotyczy m.in.. działki o nr ew. 16/20 z obrębem 01-19).</p> <p>5) Wnoszą o obniżenie do wysokości 10 % stawki, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu oraz wnoszą o wyłączenie z powyższej opłaty działek już zabudowanych</p>	Działka o nr ew. 31/2 z obrębem 01-19	1)/2/ KDL3- droga publiczna klasy lokalnej. Aktualnie KDL-2 3) brak ustaleń odnośnie ogrodzeń	niewzględniona				nr pisma w zbiorze – 26 Do uwagi została załączona mapa przedstawiająca możliwość zagospodarowania działki o nr ew. 19 z obrębem 01-19.
			<p>1) Nie wyraża zgody na poszerzenie ulicy Kołobrzesckiej kosztem działki o nr ew. 31/2 z obrębem 01-19. Wnosi o uwzględnienie terenów, które są już zabudowane tzn. mieszczą się na nim domy jednorodzinne i zieleń w celu aby po zaprojektowaniu nowego planu mieszkańcy nie zostali pozbawieni walorów środowiska.</p> <p>2) Wnosi o zaprojektowanie ulicy Kołobrzesckiej nie jako lokalnej tylko dojazdowej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Białostockiej, jak również na odcinku od ulicy Głowackiego do Łasku Brzozowego. Nie wyraża zgody na proponowaną szerokość ulicy 12 m, gdzie to tylko możliwe żeby miała 10 m i w wyjątkowych okolicznościach powinno być dopuszczone zawężenie do 8 m, szczególnie w tych miejscach, gdzie wiązać miałyby się to z przybliżeniem drogi do domów. Na niektórych odcinkach można</p>							





16.	23.10.2017r	Osoba fizyczna	obrzebu 01-19)	Wnosi aby poszerzenie ulicy Kolobrzeszkiej następowalo w sposób równomierny po obu stronach (dotyczy to działki 11 z obrzebu 01-19).	Działka o nr ew. 11 z obrzebu 01-19	mieszkaniowej jednorodzinnej	KDL3- Ulica Kolobrzaska droga publiczna klasy lokalnej, aktualnie KDL-2 MN-8 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona,	nr pisma w zbiorze – 29
17.	16.10.2017 r	Osoba fizyczna		Nie wyraża zgody na projekt ronda, które znacznie zmniejszy wartość zabudowanej domem działki oraz spowoduje ścięcie osłony śmietnikowej, murowanej z klinkieru i uniemożliwi otwieranie bramy wjazdowej przesuwaną, sterowaną elektrycznie. Zdaniem Wnioskodawcy jedynym dobrym rozwiązaniem jest projekt budowy sygnalizacji świetlnej.	Działka o nr ew. 80/3 z obrzebu 01-19	mieszkaniowej jednorodzinnej	Fragment narożnika działki jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy głównej docelowo zbiorczej- KDG-Z-1.(obecnie KDG-1) Pozostała część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - MN-14.(obecnie MN-15)	niewzględniona	nr pisma w zbiorze – 30
18.	24.10.2017r	Osoba fizyczna		Nie wyraża zgody na przebudowę skrzyżowania i zajęcia terenu obrzebu 01-20. Takie rozwiązanie może prowadzić do dalszej destrukcji domu i może grozić zawaleniem. Na terenie ogrodu znajdują się przyłącza, co w przypadku realizacji i rozwiązań zaproponowanych w planie wiązałoby się z całkowitą zmianą tych przyłączeń.	Działka o nr ew. 25/2 z obrzebu 01-20	mieszkaniowej jednorodzinnej	Południowa część działki jest przeznaczona pod drogę publiczną klasy głównej docelowo zbiorczej- KDG-Z-1.(obecnie KDG-1 i KDD12) Pozostała część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - MN-15.(obecnie KDD-16)	niewzględniona	nr pisma w zbiorze – 31
19.	23.10.2017r	3 osoby fizyczne		Wnoszą o zmianę kwalifikacji ulicy Kolobrzeszkiej w części od ulicy Głowackiego do boczny kolejei, oznaczonej symbolem KDD-3 na drogę wewnętrzną o szerokości maksymalnie 8 m. Droga dojazdowa na tym terenie spowoduje zwiększenie natężenia ruchu, zmniejszenie bezpieczeństwa na drodze, doprowadzi do dewastacji	Cały obszar objęty planem	mieszkaniowej jednorodzinnej	KDD-3 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-4	niewzględniona	nr pisma w zbiorze – 32,33

20.	23.10.2017r	Osoba fizyczna	środowniska i doprowadzi do zwiększenia zanieczyszczenia powietrza.	Wnosi aby poszerzenie ulicy Kolobrzesckiej następowalo w sposób równomierny po obu stronach (dotyczy to działki 29/2 z obrębu 01-17)	Działka o nr ew. 29/2 z obrębu 01-17	KDD-3 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-4 MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona		nr pisma w zbiorze – 32
21.	23.10.2017r	2 osoby fizyczne	Wnoszą aby poszerzenie ulicy Kolobrzesckiej następowalo w sposób równomierny po obu stronach (dotyczy to działki o nr ew. 29/3 z obrębu 01-17)	Działka o nr ew. 29/3 z obrębu 01-17	KDD-3 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-4, KDD-2 - droga publiczna klasy dojazdowej MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	niewzględniona		nr pisma w zbiorze – 33	
22.	24.10.2017r 27.10.2017r Wysłana pocztą 24.10.2017r	5 osób fizycznych	Nie wyrażają zgody na poszerzenie ulicy Kolobrzesckiej i ulicy Marii Konopnickiej kosztem działki o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17. Ulica Kolobrzescka na odcinku od ulicy Głowackiego do torów kolejowych jak ul. Konopnicka powinny pozostać jako ciągi pieszo-jezdne. Dla działki o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17 wydano warunki zabudowy i zostały wykonane przyłącza: wodne i kanalizacyjne.	Działka o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17	KDD-3 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-4, KDD-2 - droga publiczna klasy dojazdowej, MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona		nr pisma w zbiorze – 34, 35	
23.	26.10.2017r Wysłana pocztą 24.10.2017r	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na poszerzenie ulicy Kolobrzesckiej i ulicy Marii Konopnickiej kosztem działki o nr ew. 28/4 z obrębu 01-17. Ulica Kolobrzescka na odcinku od ulicy Głowackiego do torów kolejowych jak ul. Konopnicka powinny pozostać jako ciągi pieszo-jezdne.	Działka o nr ew. 28/4 z obrębu 01-17	KDD-3 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-4, KDD-2 - droga publiczna klasy dojazdowej, MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona		nr pisma w zbiorze – 36	
24.	24.10.2017r 27.10.2017r Wysłana pocztą	6 osób fizycznych	Wnoszą o zaplanowanie drogi równoległej do torów kolejowych, przedłużenie drogi KDD3 i połączenie z ul. Głowackiego i ul.			niewzględniona		nr pisma w zbiorze – 34, 35, 36	







			<p>2) Ulica Kolobrzaska powinna pozostać wyłącznie jako droga dojazdowa dla mieszkańców. Plan powinien założyć wprowadzenie ograniczenia ruchu a z całą pewnością budowę progów spowalniających. Poszerzenie ulicy Kolobrzskiej będzie negatywnie wpływało na bezpieczeństwo ruchu kołowo-pieszego.</p> <p>3) Wnoszą o stworzenie nawierzchni utwardzonej z programi spowalniającymi na ulicy Ciechanowskiej. Ponadto Mieszkańcy początkowych numerów ulicy Ciechanowskiej wnoszą o odwodnienie terenu i ochronę przed podtopieniami,</p> <p>4) Wnoszą o budowę infrastruktury odwadniającej z prawdziwego zdarzenia na skrzyżowaniu ulic Kolobrzskiej, Ciechanowskiej i Pułaskiego.</p> <p>5) Plan powinien zawierać budowę skrzyżowania ulic Kolobrzskiej, Ciechanowskiej i Pułaskiego o ruchu okrężnym z uwzględnieniem praw własności mieszkańców,</p> <p>6) Nie wyrażają zgody na budowę domów jednorodzinnych dwulokalowych o zabudowie bliźniaczej.</p> <p>7) Brak zapisu o minimalnym stosunku szerokości do długości działki budowlanej. Brak takiego zapisu umożliwia tworzenie zabudowy szeregowej.,</p> <p>8) Plan winien naprawić skutki dziesięć lat dzielnego budownictwa w rejonie ulic Ciechanowskiej, Toruńskiej i ul. Ostrołęckiej, gdzie z pogardą dla ładu przestrzennego, prawa budowlanego i własności</p>		<p>3/ ul. Ciechanowska – KDD-6 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-11</p> <p>4/ skrzyżowanie ulic Kolobrzskiej, Ciechanowskiej i ul. Pułaskiego,</p> <p>7/ Zgodnie z projektem planu ustala się w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości szerokość frontu działek na nie mniej niż 20 m. Ustalenie nie ma zastosowania przy dokonywaniu wyłącznie podziału nieruchomości. Ponadto ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uniemożliwia wprowadzenie takiego ustalenia.</p>			
--	--	--	---	--	--	--	--	--

35.	23.10.2017r	Osoba fizyczna oraz podpisy 4 osób	strefy B uzdrowiska gmina akceptowała milcząco powstające slumsy, zaś uniemożliwiła legalne budowy pełnowartościowych domów jednorodzinnych. Plan w części obejmujący te ulice w dalszym ciągu pozwala na "trzecie linie zabudowy", włączanie plomb między istniejące działki i budynku lub manipulacje "domami jednorodzinny" z wieloma lokalami mieszkalnymi	Działka o nr ew. 25/1 z obrębu 01-20	MN-15 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aktualnie MN-16	nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 49
36.	24.10.2017r 23.10.2017r	10 osób fizycznych	1) Wnoszą o rozwiązanie problemu zalewania działki o nr ew. 25/1, na którą wlewa się woda z ulicy Ciechanowskiej i okolicznych posesji podczas opadów deszczowych, 2) Wnoszą o uwzględnienie problemu odprowadzenia wody spływającej do Kanatu rzeki Jeziorcki podczas planowanej przebudowy ul. Pułaskiego, 3) Nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. Ciechanowskiej.	Dotyczy ul. Ciechanowskiej	KDD-6 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-11	nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – od 50 do 58
37.	24.10.2017r	2 osoby fizyczne	Wnoszą o zmniejszenie szerokości ul. Kabackiej. Nie wyrażają zgody na ul. Kabacką jako drogę zbiorczą.	Działka o nr ew. 65/1 z obrębu 01-19	KDD-5 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-10 MN-14 - teren zabudowy mieszkaniowej	nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 59

38.	24.10.2017r	Osoba fizyczna	1) Nie wyraża zgody na zaprojektowanie drogi o symbolu KDD-4 kosztem działki o nr ew. 51 z obrębu 01-19. 2) Nie wyraża zgody na wielkość terenu ZP-4 zaprojektowanego na terenie działki o nr ew. 51 z obrębu 01-19.	Działka o nr ew. 51 z obrębu 01-19	jednorodzinnej, aktualnie MN-15 KDL-5 -droga publiczna klasy lokalnej, aktualnie KDZ KDD-4 - droga publiczna klasy dojazdowej, aktualnie KDD-6, MN-12, MN-13 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aktualnie MN-14, MN-13 ZP-4 – teren zieleni urządzonej, aktualnie ZP-3 KDL-3 -droga publiczna klasy lokalnej, aktualnie KDL-2	niewzględniona,			nr pisma w zbiorze – 60
39.	24.10.2017r	19 osób fizycznych	1) Wnioskuje o narzucenie warunków, zasad lub wskaźników i zastosowanie przez stosowne służby, urzędy oraz inne instytucje do wprowadzenia w projektowane poszerzenie ul. Kolbrzeskiej zastosowania technologii odwodnienia umożliwiającej odprowadzenie wody opadowej w ilości min. 100mm/m3 w trakcie największych opadów. Mieszkańcy akceptują wykonanie miejscowych połączonych ze sobą ciągów rowów melioracyjnych wzdłuż ul. Kolbrzeskiej (nie większych niż 2 m szerokości) umożliwiających grawitacyjny spływ wód opadowych do niedalekiego kanału rzeki Jeziorki. 2) Wnioskuje o narzucenie warunków, zasad lub wskaźników i zastosowania przez stosowne służby, urzędy oraz inne instytucje do wprowadzenia w planowane projekty ulic Łomżyńskiej i Siedleckiej zastosowania	Cały obszar objęty planem		niewzględniona			nr pisma w zbiorze – 64













41.	24.10.2017 f.	2 osoby fizyczne	zabudowy, co oznacza, że szerokość pasa ruchu może być zmniejszona o 0,25m. 1) Brak uwzględnienia i pozostawienia w planie istniejących kompleksów leśnych. W obecnym planie proponowane są w tym miejscu obiekty usługowe. Zdecydowanie rażącym błędem jest brak uwzględnienia w planie otuliny Kabackiego Parku Krajobrazowego. 2) Brak analizy struktury rynku pracy. 3) Projektowane poszerzenie dróg na obszarze Skolimowa Północnego do arterii 12-16 m a nawet ponad 30 m. jest niedopuszczalne i obecnie założone niezgodnie z obowiązującymi wytycznymi technicznymi. 4) Przeznaczenie obszarów tylko pod zainwestowanie budowlane i usługowe, rozbudowa ciągów komunikacyjnych do arterii o randze dróg krajowych spowoduje nie tylko obniżenie jakości życia mieszkańców ale też pogorszy warunki krajobrazowe, co jest niezgodne z Ustawą Prawo ochrony środowiska i koncepcją rozwoju zrównoważonego.	Uwagi ogólne				niewzględzona			nr pisma w zbiorze – 66 Uwagi do prognozy
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.											
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie rady w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi			

		zglaszającego uwagi	uwaga	6	7	8	9	10	11			
42.	23.03.2021 r	2 Osoba fizyczna	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
				<p>1) Projekt planu nie bierze pod uwagę kardynalnej wiedzy o tym, że znaczna część obszaru, który obejmuje ten plan jest terenem podmokłym, bagnistym i zalewowym. Występują tam, zwłaszcza wiosną lokalne podtopienia posesji i budynków mieszkalnych, najczęściej posadowionych w rejonie ulic Ostrołęckiej i Ciechanowskiej. W lipcu 2010 roku miała miejsce powódź o dużym zasięgu i poważnych skutkach, co z pewnością Pan burmistrz doskonale pamięta. Urząd gminy wykonał niezbędne przewidziane odwodnienie, które ratowało istniejące domy w sytuacji kataklizmu. Po kryzysie o rozwiązaniach docelowych zapominano. Odwodnienia tego terenu nigdy nie wykonano. Chociaż nie każdy plan zakłada rozwiązanie antypowodziowe, wszelako ten, ze względu na specyficzne warunki terenowe, taki system odwodnienia i kanalizacji deszczowej mieć musi. Mamy bowiem tam do czynienia ze specyficznym obszarem</p>	Uwagi ogólne			nieuwzględniona, nieuwzględniona,				Nr pisma w zbiorze – 1











43.	24.03.2021r	2 osoby fizyczne	1) Zapisy z paragrafu 19 powinny być rozszerzone na cały obszar objęty planem. Chociaż zjawisko podtopień występuje lokalnie, to jednak	Caly obszar objęty planem, a szczególnie obręb 01-27 (działki o nr ew. 8 i 9)	Działka o nr ew. 8 – MNe-3, ZP-2, KDL-2	nieuwzględniona,	Nr pisma w zbiorze – 2



			<p>zabudowy oddalonej od linii rozgraniczającej w odległości 8 metrów, gdy jednocześnie w przypadku istniejącej zabudowy nowy przebieg drogi odległość tę może zmniejszyć o kilka metrów. W przypadku takim linia rozgraniczająca będzie przebiegać nawet w odległości 3 m od budynku, co jest niezgodne z obecnie obowiązującymi przepisami. Przykładowo obecnie budynek mieszkalny na działce nr 8 usytuowany w odległości od 6,80-7,40 metra od linii granicznej nieruchomości z działką 62 (obrab 01-27) – przyszyły obszar drogi KDL-2). Odległości te są zgodne z obowiązującymi przepisami Ustawy o drogach publicznych (Dz.U.2020.470), gdzie w art. 43 ust. 1 określono odległości budynku od drogi publicznej, w tym gminnych, na odległość minimum 6 m.</p> <p>4) Autorzy planu powinni już na etapie obecnym uszczegółowić zapisy dotyczące szerokości dróg na obszarze objętym planem i uzupełnić go o zapis, że w odcinkach z istniejącą zabudową szerokość drogi będzie mniejsza, tak aby generalny i nadrzędny obowiązek zachowania bezpiecznej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--







46.	23.03.2021r poczta	Osoba fizyczna	<p>planu, naniesienie poprawek, poprawienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców.</p> <p>1) Wnosi o skorygowanie granic objętych planem, gdyż w opisie granic obszaru objętego planem poza granicami znalazły się działki położone wzdłuż rzeki Zgorzala (zwana Kanał Jezioraki),</p> <p>2) W odniesieniu do terenów KDL-3 i MN-18 brak jest uzasadnienia na nowy plan, gdyż jest już obowiązujący.</p>	Uwaga ogólna	U/MN-1 – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDL-3 teren drogi publicznej klasy lokalnej, MN-18– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	nieuwzględniona,			Nr pisma w zbiorze – 3
47.	23.03.2021r	2 osoby fizyczne	<p>1) Wnoszą o zmianę przebiegu poszerzenia ul. Kołobrzeskiej (na odcinku od ul. Pułaskiego do ul. Głowackiego), aby w jak najniższym stopniu wchodziła na ogrodzenie działki, zwłaszcza jeśli w jej granicy stoi dom,</p> <p>2) Wnoszą o zaplanowanie efektywnego kanału odprowadzającego wody z kanału Jezioraki do rzeki Jezioraki,</p> <p>3) Wnoszą o zawężenie do 6 m oraz zmianę usytuowania ciągu pieszego, tak by droga KDD-5 nie była jego kontynuacją,</p> <p>4) W odniesieniu do terenu UP-1, UP-2 wnoszą o podniesienie procentu powierzchni</p>	Uwagi do całości obszaru objętego planem, w tym działki o nr ew. 15/1z obrębu 01-27	KDL-2 teren drogi publicznej klasy lokalnej, U/MN-1, U/MN-2 – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-9, MN-11, MN-12, MN-14, MN-16 i MN-17 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD-5 - - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, UP-1, UP-2 - teren usług publicznych,	nieuwzględniona,			Nr pisma w zbiorze – 5

48.	22.03.2021r	5 osób fizycznych	biologicznie czynnej z 50 % do 80 %,	Uwagi do całości obszaru objętego planem	3) Brak ustaleń dla ogrodzeń,	nieuwzględniona,	Nr pisma w zbiorze – 6, 7
			<p>1) Wnoszą o odrzucenie w całości wszystkie etapy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kolobrzeskiej i Pułaskiego, a w szczególności Etapu 2, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiany te stoją w konflikcie i sprzeczności z postulatami mieszkańców tego obszaru,</li> <li>- opinia mieszkańców jest zdecydowanie przeciwna wprowadzanym zmianom,</li> <li>- MPZP dla tego obszaru już istnieje, a wciąż nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wielu innych obszarów Gminy,</li> <li>- zmiany te godzą w interesy mieszkańców tego obszaru,</li> <li>- w dokumencie <i>Prognoza oddziaływania na środowisko</i> nie podano prognozy zwiększenia ruchu samochodowego na obszarze objętym Etapami nowego MPZP,</li> <li>- teren 15 MN znajduje się w bezpośredniej strefie zagrożenia zalaniem i podtopieniem ze strony Kanalu Jezioraki. W projekcie nowego MPZP oznaczono strefy zalania i podtopienia, ale w żaden inny sposób nie ustalono metody zapobiegania następnym</li> </ul>				



49.	23.03.2021r 22.03.2021r	7 osób fizycznych	<p>jednorodzinnej, a w szczególności MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MNe-4, MNe-5 sieci stanowiących podstawę ruchu lokalnego.</p> <p>4) Dla linii rozgraniczającej w ciągu ulicy Pułaskiego usunięcie w § 11 pkt 2), 3), 4), 5), 6) c) (sporządzenie osobnego ustalenia dla tego rejonu dopuszczającego ogrodzenie pełne, dźwiękochłonne, chroniące przed hałasem i pyłem, bez ograniczenia wysokości do 1,6m).</p> <p>5) Wnoszą o zmianę przyjętych granic obszaru potencjalnych powodzi i podtopień z Kanatu Jeziorki przez zmianę przyjętego podniesienia poziomu wody maksymalnie do poziomu osi drogi ulicy Pułaskiego w dokumencie <i>Prognoza oddziaływania na środowisko</i>.</p> <p>6) Wnoszą o zaplanowanie dodatkowego kanatu odprowadzającego wody z Kanatu Jeziorki do rzeki Jeziorki. Instalacja ww. będzie zapobiegać przyszłym powodziom i podtopieniom, dzięki czemu będzie można znieść ograniczenia płynące z zagrożenia zalaniem i podtopieniami</p>	<p>Uwagi do całości obszaru objętego planem</p>	<p>U/MN-1, U/MN-2 – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-9, MN-11, MN-12, MN-14, MN-16 i MN-17 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	nieuwzględniona,		Nr pisma w zbiorze – 5, 6, 7
-----	----------------------------	-------------------	---	---	---	------------------	--	------------------------------

50.	23.03.2021r 22.03.2021r			terenów MN, 2) Obszar oznaczony symbolem U/MN-1 powinien zostać dołączony do zakazu § 24 pkt 3 etapu 2, 3) Wnoszą o usunięcie z etapu 2 wszystkich ustaleń dopuszczających udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNe oraz U/MN) 45% oraz 50% i zmianę na minimum 60%.	Uwagi do całości obszaru objętego planem				niewzględzona	Nr pisma w zbiorze – 5, 6
51.	24.03.2021r	6 osób fizycznych		Wnoszą o zniesienie ustalenia §26 pkt 2 c) gdyż ustalenie stanowi przygotowanie do budowy stacji bazowej telefonii komórkowej sieci P4,	Uwagi do całości obszaru objętego planem				niewzględzona	Nr pisma w zbiorze – 7
52.	23.03.2021r	Osoba fizyczna		Wnoszą o zniesienie ustalenia §21 pkt 6, §24 pkt 2c, §25 pkt 2c, §26 pkt 2c gdyż ustalenie stanowi przygotowanie do budowy stacji bazowej telefonii komórkowej sieci P4, 1) Wnioskuje aby ulica Kolobrzaska była drogą dojazdową o szerokości do 10 m. Nadmierne poszerzenie ulicy Kolobrzskiej spowoduje wprowadzenie ogromnego ruchu samochodowego na tej ulicy, 2) Ulica Kolobrzaska powinna mieć pod jezdnią instalację burzową odprowadzającą wody opadowe, 3) W projekcie planu nic nie mówi się o Kanale rzeki Jeziorki. Zdaniem Składającego uwagę równolegle powinno się	Działka o nr ew. 17/1 z obrębem 01-27	KDL-2, MNe-6, ZP-4			niewzględzona,	Nr pisma w zbiorze – 8

53.	23.03.2021 poczta	13 osób fizycznych	<p>opracować rozwiązanie odprowadzenia nadmiernych wód opadowych poprzez zwiększenie średnicy rury odprowadzającej wodę od ul. Pułaskiego pod ulica Kolobrzeską aż do rzeki Jeziorki, lub wykonanie dodatkowego odpływu wody</p> <p>1) Nie zgadzają się na zakwalifikowanie ul. Kolobrzeskiej (KDL-2) jako drogi lokalnej o szerokości 12 m. Żądają uznania jej za drogę dojazdową o maksymalnej szerokości 10 m,</p> <p>2) Wnoszą o uporządkowanie ruchu na terenie, zwiększenie bezpieczeństwa, bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. Ścieżka rowerowa i chodnik oraz jezdnia zmniejszą się na drodze o szerokości 10 m,</p> <p>3) Wnoszą o odrzucenie planu, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parametry ul. Kolobrzeskiej,</li> <li>- z powodu innych rozwiązań drogowych KDD-5 i KDD-6,</li> <li>- nadmiernej szerokości ciągu pieszego KP,</li> <li>- brak wydzielonego terenu zieleni publicznej,</li> <li>- przecięcie terenu skarbu państwa drogą,</li> <li>- zbyt niski procent powierzchni biologicznie czynnej terenu UP1 i UP2,</li> <li>- zmniejszenia pod wpływem dewelopera maksymalnej powierzchni działek w lasku brzoźowym z 2000m<sup>2</sup> do 1500m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Ustalenia ogólne	<p>KDL-2 teren drogi publicznej klasy lokalnej,  KDD-5, KDD-6 - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej,  KP – teren ciągu pieszego,  UP-1, UP-2 – teren usług publicznych,  MN-14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p>	niewzględniona,			Nr pisma w zbiorze – 9, 10, 11, 12, 13, 14
-----	----------------------	--------------------	---	------------------	--	-----------------	--	--	--

54.	23.03.2021r	3 osoby fizyczne	<p>- zaplanowanie terenu budowlanego MN14, w miejscach gdzie stale gromadzi się woda, która zagraża zalaniem posesji położonych przy ul. Ostrołęckiej</p> <p>- przeznaczenie tego terenu pod zabudowę bliźniczą, z niskim procentem powierzchni biologicznie czynnej (50%)</p> <p>4) Przedstawione w projekcie mpzp rozwiązania są niezgodne z oczekiwaniami mieszkańców, naruszają ład przestrzenny, mogą spowodować nadmierny hałas, zanieczyszczenie środowiska, niszczyć spokój oraz nie szanują własności, narażając na straty, a miasto na niepotrzebne wydatki publicznych pieniędzy.</p>	Działka o nr ewid. 5/2 z obręb 01-27	KL-2, MNe-3, ZP-2 KDL-2 teren drogi publicznej klasy lokalnej,	niewzględniona	Nr pisma w zbiorze – 10
55.	24.03.2021r	2 osoby fizyczne	<p>1) W odniesieniu do terenu KDL-2 wnoszą o zmianę kwalifikacji z ulicy lokalnej na dojazdową o szerokości 10 m na odcinkach niezabudowanych, a w miejscach zabudowanych z jej zawężeniem i ze spowalniczami,</p> <p>2) Wnoszą o przedłużenie użytkowania ciągu pieszo-rowerowego KP do ulicy Kabackiej co wiąże się ze zmianą kwalifikacji KDD-5 na KP i zmniejszenie jego szerokości do 6m,</p> <p>3) Nie wyrażają zgody na wprowadzenie zabudowy</p>	Uwagi do całości obszaru objętego planem	KDL-2 teren drogi publicznej klasy lokalnej, KDD-5 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, KP – teren ciągu pieszego, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UP-1, UP-2 – teren usług publicznych.	niewzględniona,	Nr pisma w zbiorze – 15

56.	24.03.2021r	Osoba fizyczna	<p>blizniaczej na działkach o pow. 1500m<sup>2</sup> na terenach MN-9, MN-11, MN-12, MN-14,</p> <p>4) Wnoszą o wprowadzenie dla terenu MN-10 powierzchni nowowyzielanej działki na 2000m<sup>2</sup>, zamiast 1500m<sup>2</sup>,</p> <p>5) Wnoszą o obniżenie do 10 % stawki, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu.</p> <p>1) Wnosi o zmniejszenie zasięgu terenu o oznaczeniu MNe-1, tak aby zwiększyć teren o oznaczeniu ZP1, który stanowi naturalne funkcje retencyjne oraz zostawi większe pole absorpcji pojawiającej się wody. Dodatkowo teren byłby powiązany ekologicznie z otuliną lasu kabackiego zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego.,</p> <p>2) Wnosi o pomniejszenie terenu w taki sposób aby linia pierwszej zabudowy na terenie o oznaczeniu MNe-1 była obsługiwana przez ulicę o oznaczeniu KDD 4 (ul. Kolobrzaska ). Wyeliminowanie potrzeby budowy drogi do obsługiwaną drugiej linii zabudowy niejako od tyłu od strony terenu ZP1,</p> <p>3) Wnosi o przekształcenie terenu o oznaczeniu MNe-3 w strefę o przewadze usług, która stanowiłaby w naturalny sposób</p>	Uwagi do całości obszaru objętego planem	MNe-1, MNe-3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4 – teren zieleni urządzonej, KDD-1 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej MN-10, MN-8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 16
-----	-------------	----------------	--	--	--	----------------	--	--	-------------------------





57.	24.03.2021r początek	4 osoby fizyczne	ZP1,2,3,4 o zakazie lokalizowania ogrodzeń. Wnoszą o przeznaczenie terenu MNe-pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą o pow. 1500m <sup>2</sup> .	1/ Ustalania ogólne oraz działka o nr ew. 35 z obrębów 01-17,	1/ ZP-1, MNe-1 i KDD-4 ZP-1 – teren zieleni urządzonej MNe-1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, KDD-4 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 17, 18
58.	24.03.2021r początek	2 osoby fizyczne	1) Wnoszą o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Kłobrzskiej na odcinku od ul. Głowackiego do torów kolejowych na 5 m a na odcinku działki o nr ew. 35 z obrębów 01-17 na 3 m, 2) Wnoszą o ustalenie szerokości drogi KDD-3 na odcinku od torów do ul. Marii Konopnickiej na 8 m, gdyż droga ta była i jest drogą dojazdową wewnętrzną.	Działka o nr ew. 35 z obrębów 03-17	ZP-1, MNe-1 i KDD-4 ZP-1 – teren zieleni urządzonej MNe-1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, KDD-4 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 17
59.	24.03.2021r.	2 osoby fizyczne	1) Wnoszą o wyznaczenie ściśle 20 m odległości od Kanalu bez odchyień w celu powiększenia tej odległości, 2) Wnoszą o ustalenie szerokości drogi KDD-4 na odcinku od torów do ul. Marii Konopnickiej na 8 m, gdyż droga ta była i jest drogą dojazdową wewnętrzną, gdy z droga ta nigdy nie została zaliczona do dróg gminnych.	Działki o nr ew. 38/1 i 42 z obrębów 01-17	ZP-1, MNe-1 i KDD-4, KDL-1 ZP-1 – teren zieleni urządzonej MNe-1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, KDD-4 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 18
60.	24.03.2021r początek	Kancelaria Radców Prawnych	1) W odniesieniu do terenów MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-	Działki o nr ew. 37/1, 37/2, 37/3 z	KDD-4, MNe-1, ZP-1 MNe-1, MNe-2, MNe-3,	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 19

	NAWRAT&MARIANSK I ul. Smolna 9/49 00-375 Warszawa Reprezentująca Osobę fizyczną	5 i MNe-6 dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną, w tym również zabudowę szeregową,  2) Ustalenie w odniesieniu do terenów MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6 minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o powierzchni nie mniejszej niż 280m <sup>2</sup> ,  3) Wnoszą o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 m licząc od granicy działki od strony drogi gminnej – ul. Kołbrzeskiej oraz 20 m licząc od granicy działki o nr ew. 37/3 z obrębu 01-17, od strony kanału rzeki Jezioroki, zgodnie z warunkami zabudowy wynikającymi z decyzji nr 115/2012 z dnia 07.12.2012 r.  4) Wnosi o ustalenie dla terenu MNe-1 wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie mniej niż 45% , zgodnie z warunkami zabudowy wynikającymi z decyzji nr 115/2012 z dnia 07.12.2012 r.	obróbu 01-17	MNe4, MNe-5, MNe-6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,					Nr pisma w zbiorze – 20
61.	24.03.2021 r	4 osoby fizyczne	1) Brak uzasadnienia na sporządzenia mpzp jedynie dla niewielkiego obszaru terenu gminy,  2) Projekt planu powinien przewidzieć usytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż	Działka o nr ew. 40 i 41/1 z obrębu 01-27	KDD-4, MNe-1  KDD-4 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej MNe-1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona,			

62.	23.03.2021r 23.03.2021r począł	2 osoby fizyczne	<p>Kanatu Jeziorki, na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2 i ZP-4,</p> <p>3) Zapis § 7 ust. 1 pkt 1 nadmierne ingeruje w prawo własności istniejących budynków i winien zostać wykreślony,</p> <p>4) Projekt planu nie uwzględnia praw własności posiadaczy istniejących ogrodzeń. Należy wprowadzić zapis jako ust. 4 o następującej treści: Przepisy ust. 1 nie dotyczą ogrodzeń istniejących w dacie uchwalenia planu. ,</p> <p>5) Dla terenów oznaczonych symbolami MNe zapis §25 pkt 4 nie jest uzasadniony,</p> <p>6) Wnoszą, żeby droga KDD-4 miała zmienną szerokość od 6 m do 8 m.</p> <p>1) Wnoszą sprzeciw wobec wyłożonego w dniu 16 lutego 2021 roku Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w zakresie planowanego przeznaczenia terenów – MN13, ZP-3, MNe-4, KDD-6.</p> <p>2) Nie wyrażają zgody na zapisy mpzp w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania wskazanych w pkt. 1,</p> <p>3) Nie wyrażają zgody na zapisy mpzp gdyż: - nieruchomości gruntowa</p>	Działka 50 obręb 01-19 Działka 49 obręb 01-19	<p>ekstensywnej,</p> <p>ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4 – teren zieleni urządzonej,</p> <p>4) Brak ustaleń odnośnie ogrodzeń</p>	niewzględzona,	Nr pisma w zbiorze – 21, 22
-----	--------------------------------------	------------------	---	--	---	----------------	-----------------------------



63.	24.03.2021r pocztą	Osoba fizyczna	<p>Wnosi sprzeciw odnośnie planowanego sposobu zagospodarowania terenów położonych przy ul. Koblzieskiej i przeznaczonych pod MN-13, ZP-3, MNe4 i KDD-6, ze względu na przyjęte wskaźniki tj. powierzchnię nowowycdzielanych działek ustaloną</p>	<p>Ustalenia dot. terenów MN-13, ZP-3, MNe4 i KDD-6</p>	<p>MN-13 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZP-3 – teren zieleni urządzonej, MNe-4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	nieuwzględniona		Nr pisma w zbiorze – 23	
<p>jednorodzinne wznoszące o powierzchni minimum 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>4) Nie wyrażają zgody na usadowienie drogi/ulicy oznaczonej jako KDD 6 na działce,</p> <p>5) Wnoszą by tereny MN13 ,ZP3, MNe4 miały przeznaczenie takie jak sąsiadujące tereny o oznaczeniu MN14 i MN12 czyli o przeznaczeniu jako „ zabudowa jednorodzinna wznosząca i w zabudowie bliźniaczej”, a co za tym idzie wnoszą o zmianę przepisów szczegółowych tak jak dla MN12 i MN14,</p> <p>6) Wnoszą by teren MNe4 miał przeznaczenie pod zabudowę bliźniaczą lub szeregową co powinno być w interesie podatkowym gminy,</p> <p>7) Wnoszą o zmianę wielkości minimalnej działki budowlanej w zabudowie do powierzchni nie mniejszej niż 800 metrów,</p> <p>8) Nie wyrażają zgody na tworzenie działek rezydencjalnych o powierzchni przekraczającej 1500 m<sup>2</sup>,</p> <p>9) Wnoszą o zwiększenie powierzchni zabudowy działki do 35% oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12,5 metra</p>									

64.	24.03.2021r początek	Osoba fizyczna	na 1500-1600m <sup>2</sup> i udział pow. biologicznie czynnej na poziomie 75% Projekt planu narusza interes prywatny stron. Wnosi sprzeciw odnośnie przyjęcia mpzp i wnosi o odrzucenie tego planu w całości. 1) Nie wyraża zgody aby droga KDD-2 zabierała 4 m działki o nr ew. 48/2 z obrębem 01-19, 2) Nie wyraża zgody na poprowadzenie na projektowaną drogę KDD-6, 3) Wnosi o rozszerzenie zabudowy planu dotyczącego działki o nr ew. 48/2 z obrębem 01-19 oraz sąsiednich o zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą, tak jak jest to na MN-14, MN-15 i MN-16.	Działka o nr ew. 48/2 z obrębem 01-19	ekstensywnej, KDD-6 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	nieuwzględniona,			Nr pisma w zbiorze – 24 Poprawny symbol ul. Kolobrzeszkiej KDL-2
65.	22.03.2021r	4 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) ustalenie dla terenów MN i MNe minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na 1000m <sup>2</sup> , 2) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy nieruchomości 35 % zamiast 25 %, gdyż ustalona w planie powierzchni zabudowy jest niewystarczająca dla realizacji budowy domów jednorodzinnych i bliźniaczych.	Działki o nr ew. 6 i 23 z obrębem 01-19	Działka o nr ew. 6 - MN-8, Działka o nr ew. 23 - KDL-2, MNe-5, KDD-6, MNe-4, KDZ MN-8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDL-2 teren drogi publicznej klasy lokalnej, MNe-4, MNe-5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, KDD-6 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej	nieuwzględniona,			Nr pisma w zbiorze – 25 Na terenie działki 6 i 23 nie jest dopuszczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej
66.	15.03.2021r	Osoba fizyczna	Wnosi o przesunięcie granicy między obszarem MNe-6 a obszarem ZP-4 równoległe w kierunku południowym	Działka o nr ew. 14 z obrębem 01-27	MNe-6, ZP-4, KDL-2 MNe-6 – teren zabudowy	nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 26





70.	24.03.2021 23.03.2020r Poczta	3 osoby fizyczne	<p>Głowackiego do boczniczy kolejowej oznaczonej w projekcie planu symbolem KDD-4 i KDD-2 i wprowadzenia zapisu jako drogi o szerokości zmiennej dostosowanej do istniejącej już zabudowy . Na danym terenie istnieją 3 drogi w niewielkiej odległości od siebie (Kolobrzaska, M. Konopnickiej, Kabacka). Działka 29/3 z obrębu 01-17 ma bardzo nieregularny kształt -trójkąta posadowionego między dwoma ulicami Kolobrzeską i Marii Konopnickiej. Linia brzegowa granicząca z ulicami to ponad 134m. Poszerzenie dwóch ulic ograniczy powierzchnię naszej działki o ponad 350 m2(wyliczenia wydziela planowania przestrzennego gminy) . Dodatkowo skrzyżowanie dwóch ulic Kolobrzeskiej i Konopnickiej niemal w całości przetrucione jest na naszą działkę. Takie poszerzenie ulic uniemożliwi posadowienie obowiązkowych ( w zapisie planu dwóch miejsc postojowych) ponieważ nieprzekraczalna linia zabudowy na rysunku planu narysowana jest na istniejącym budynku.</p> <p>1) Wnoszą o zmniejszenie szerokości ul. Kolobrzeskiej i ul. Marii Konopnickiej do 6 m zamiast planowanych 10 m na odcinku od u. Głowackiego do torów kolejowych, 2) Wnoszą o zaplanowanie kilku niezbyt ruchliwych i niezbyt szerokich ulic na pustych terenach</p>	Działki o nr ew. 28/3, 28/4 z obrębu 01-17	MN-4, KDD-2, KDD-4 MN-4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD-2, KDD-4 tereny drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględzona.				Nr pisma w zbiorze 30, 31, 32
-----	-------------------------------------	------------------	--	--	--	----------------	--	--	--	-------------------------------

71.	24.03.2021 23.03.2020r poczta	2 osoby fizyczne	dochodzących do ulicy Głowackiego, Kabackiej i nie wprowadzania całego ruchu na KDD-4 i KDD-2	1) Wnoszą o zawężenie drogi oznaczonej symbolem KDD-2 i KDD-4 do 6 m, na odcinku działki o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17. 2) Nie wyrażają zgody na zaproponowane w planie poszerzenie ul. Kolobrzeszkiej i ul. Konopnickiej do 10 m. Poszerzenie ulic powinno nastąpić głównie kosztem dużych działek po przeciwnej stronie drogi.	Działka o nr ew. 28/3 z obrębu 01-17	MN-4, KDD-2, KDD-4 MN-4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD-2, KDD-4 tereny drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględniona,	Nr pisma w zbiorze – 30, 31
72.	23.03.2021r poczta	Osoba fizyczna	1) Wnosi o zawężenie drogi oznaczonej symbolem KDD-2 i KDD-4 do 6 m, na odcinku działki o nr ew. 28/4 z obrębu 01-17, 2) Nie wyraża zgody na zaproponowane w planie poszerzenie ul. Kolobrzeszkiej i ul. Konopnickiej do 10 m.	Działka o nr ew. 28/4 z obrębu 01-17	MN-4, KDD-2, KDD-4 MN-4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD-2, KDD-4 tereny drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględniona,	Nr pisma w zbiorze – 32	
73.	17.03.2021r mail 19.03.2021r poczta	2 osoby fizyczne	1) Nie wyraża zgody na poszerzenie ul. Kabackiej na odcinku od ul. Głowackiego do torów kolejowych do szerokości 10m i przesunięcie w związku z tym linii zabudowy o wynikającą z takich założeń odległość w kierunku domu wybudowanego na działce o nr ewid. 17/1 z obrębu 01-17, 2) Wnoszą o poszerzenie ulicy Kabackiej (poprzez proporcjonalne zajęcie terenu działek z obu stron ulicy) do maksymalnej szerokości 7,25 m albo o przewężenie ulicy do	Działka o nr ew. 17/1 z obrębu 01-17	MN-6, KDD-1 MN-6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD-1 teren drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględniona,	Nr pisma w zbiorze – 33	

74.	19.03.2021 r	3 osoby fizyczne	<p>maksymalnej szerokości na długości działki o nr ew. 17/1 z obrębem 01-17.</p> <p>1) Wnoszą o wyłączenie działek o nr ewid. 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 15/2 z obrębem 01-17 z przedmiotowego planu i przeprowadzenie planowanej drogi poza granicami tych działek.</p> <p>2) Nie wyrażają zgody na poprowadzenie dróg ulicy Kabackiej i ul. M. Konopnickiej kosztem działek o nr ew. 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 15/2 z obrębem 01-17</p>	Działki o nr ew. 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 15/2 z obrębem 01-17	KDD-1, KDD-2 i MN-5 MN-5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD-1, KDD-2 tereny drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 34
75.	24.03.2021r	11 osób fizycznych	<p>1) Nie wyraża zgody na parametry ul. Kabackiej, gdyż spowoduje to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przekierowanie ruchu z ul. Pułaskiego,</li> <li>- korkowanie ujęcia drogi na skrzyżowaniu z ul. Głowackiego i ul. Kabackiej przez ich różne szerokości,</li> <li>- utratę walorów przyrodniczych niebieskiego szlaku turystycznego.</li> </ul> <p>2) Wnosi zawężenie ulicy Kabackiej do 12-16 m i przekwalifikowanie tej drogi z drogi publicznej klasy zbiorczej na drogę publiczną klasy lokalnej.</p>	KDZ	KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 35
76.	24.03.2021r począ	2 osoby fizyczne	<p>Wnoszą o:</p> <p>1) zmniejszenie tzw. trójkątów widoczności umiejscowionych u zbiegu ulic Ostrołęckiej i ul. Kabackiej,</p> <p>2) zmniejszenie planowanej szerokości ul. Kabackiej,</p> <p>3) wprowadzenie zapisu, że przy budowie ul. Kabackiej jak również przy przebudowie ulic</p>	Działka o nr ew 65/1 z obrębem 01-19 w zakresie układu drogowego	KDZ i KDD-10 KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej KDD-10 teren drogi publicznej klasy dojazdowej	niewzględzona,			Nr pisma w zbiorze – 36

	77.	23.03.2021 r	7 osób fizycznych	<p>istniejących: Ostrołęka, Kolobrzeka, Toruńska, Ciechanowska należy przeprowadzić realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań poprzez np.. zastosowanie nawierzchni cichobieżnych.</p> <p>Wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) powstrzymanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które są sprzeczne z założeniami obecnie prowadzonego projektu MPZP dla tego rejonu</li> <li>2) odczytanie powyższego pisma na najbliższej Komisji Ładu Przesztrznego i Spraw Komunalnych w celu przybliżenia Radnym stanowiska mieszkańców</li> </ol>	Uwagi ogólne			nieuwzględniona,		Nr pisma w zbiorze – 38
--	-----	--------------	-------------------	--	--------------	--	--	------------------	--	-------------------------

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia.....w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego oraz uchwały Nr 54/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego, uchwały Nr 146/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego i uchwały Nr 422/VIII/32/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 października 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. Obszar objęty planem to fragment terenu Skolimowa (o powierzchni około 65 ha), położony po dwóch stronach ulicy Kołobrzeskiej, którego południowo-zachodnią granicę stanowi ciek Kanał Jeziorki (Rów Jeziorki), od zachodu - południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721, a od północy ul. Kabacka i tereny sołectwa Kierszek. Obszar planu stanowią tereny jeszcze w niewielkim stopniu zainwestowane, są to głównie tereny porolne. W północno-zachodniej części planu znajduje się starsza zabudowa o charakterze rolniczym, natomiast przeważająca część nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej bliźniaczej, czy szeregowej, zlokalizowana jest w jego południowo-wschodniej części, wzdłuż ulic: Toruńskiej, Ciechanowskiej, Ostrołęckiej, Łomżyńskiej, Siedleckiej i Białostockiej, a także wzdłuż ulic: Kołobrzeskiej, Kabackiej i Głowackiego zapewniających podstawową obsługę komunikacyjną terenu.

W kontekście otoczenia przyrodniczego w południowo-wschodniej części planu oraz wzdłuż południowej granicy planu przebiega ciek wodny- Kanał Jeziorki. Dolina rzeki wraz z pasem zieleni półnaturalnej stanowi swoisty ciąg ekologiczny ograniczony od północy przez ul. Kołobrzeską. Są to najcenniejsze przyrodniczo obszary zadrzewione położone w obniżeniu dolinnym Kanału Jeziorki oraz wzdłuż jego brzegów. W centralnej części planu występuje także naturalne obniżenie terenowe przeznaczone do zachowania. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

W granicach obszaru opracowania nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami

prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 z późn .zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) do punktu 11. Projekt planu miejscowego przed podziałem na etapy był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 września 2017 r. do 10 października 2017 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się 2 października 2017 r. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 24 października 2017 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna rozstrzygnięciem z dnia 13.11.2017 r. rozpatrzył 45 uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu oraz jedną uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy dotychczasowego przebiegu prac planistycznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Puławskiego stwierdzono, że uchwalenie planu dla tak rozległego i zróżnicowanego pod względem stopnia zainwestowania może być problematyczne i przyczynić się będzie do opóźnienia możliwych procesów inwestycyjnych na tych terenach. Z tego względu Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna zdecydował o kontynuowaniu procedury planistycznej po podziale planu na etapy w formie oddzielnych planów miejscowych. Podjęta na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Uchwała Nr 146/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Puławskiego umożliwiła kontynuację podjętej procedury planistycznej trzyetapowo.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Puławskiego – etap 2 został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r.

W trakcie wyłożenia zostały zorganizowane 2 dyskusje publiczne: w dniu 23 lutego 2021 r. oraz w dniu 8 marca 2021 r.

W terminie do 24 marca 2021 r. wpłynęło 95 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w dniu 13.04.2021 r. Do wyłożonego planu wpłynęły uwagi dotyczące zniesienia zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych U/MN-1 jako zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pozostawienie ich jako obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Mieszkańców uznano za zasadne pozostawienie obecnego przeznaczenia określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzonym uchwałą Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 roku. W związku z powyższym ograniczono granice opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Puławskiego - etap 2, o teren objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpiono od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania



przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 3, dla którego również obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 422/VIII/32/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 października 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego, w której dokonano zmiany granic obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 2 oraz odstąpiono od sporządzenia planu dla etapu 3. Powyższe zmiany nie wywierają negatywnego wpływu na spójność rozwiązań urbanistycznych dla tego terenu.

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Zgodnie ze wskazaniem tego dokumentu planistycznego teren objęty planem miejscowym zostaje przeznaczony pod funkcje inwestycyjne, m.in. na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usług publicznych, dróg publicznych, ciągu pieszego, a także chroni cenne przyrodniczo obszary, wprowadzając tereny zieleni urządzonej, zieleni publicznej oraz wskazując teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

#### SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4

#### USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503), a w szczególności z:

1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a)sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury; ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów; z punktu widzenia formalnego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego mają intencyjne, bądź skonkretyzowane zapisy planu (np. poprzez określenie wymogów dotyczących kształtowania struktury przestrzennej, w tym lokalizowania i kształtowania zabudowy oraz terenów pod zabudowę nowowyznaczonych zgodnie z dyspozycjami Studium, wskazania w zakresie ochrony walorów kulturowych oraz przyrodniczych). W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Znaczna część ustaleń projektu planu jest poświęcona kształtowaniu i ochronie walorów architektonicznych (np. poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących formy architektonicznej budynków),

wysokości zabudowy, udziału terenu biologicznie czynnego itp.) Respektowanie w/w ustaleń projektu planu dotyczących warunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno znacząco wpłynąć na ochronę walorów krajobrazowych, w tym obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego”,

b)w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy,

c)w planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń;

2)ze względu na brak dóbr kultury współczesnej w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;

3)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a)wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki oraz zakaz trwałej, istotnej zmiany ukształtowania terenu;

b)w zakresie ochrony przyrody wymagania zostały uwzględnione poprzez: nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach objętych granicą strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”, nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)” nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, ustalenie obszarów podtopień wraz z warunkami zagospodarowania nieruchomości w ich zasięgu;

c)w zakresie ochrony przed hałasem ustalono zakres dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska (tereny MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17 i MN-18, MN-19 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MNe-1, MNe-2, MNe-3, MNe-4, MNe-5 i MNe-6 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren U/MN– należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny UP-1 i UP-2 – należy traktować jako tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży);

d)na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e)w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne regulowane przepisami zawartymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 poz. 1161, z późn. zm.), a także Decyzją Nr 53/2015 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. uzyskano zgodę na

zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele inwestycyjne, natomiast nie zaistniała konieczność uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne;

4) ze względu na brak obiektów i obszarów stanowiących dziedzictwo kulturowe i zabytki w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,

b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono w szczególności przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych poprzez:

a) wskazanie, iż cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, dla którego obowiązują przepisy ustanowione w statucie uzdrowiska (uchwała Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Ur.z.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.) oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowskiej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in. 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;

b) wskazanie, iż cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych oraz ustalonych w celu ich ochrony nakazów, o których mowa w pkt 3 lit. b;

7) walorami ekonomicznymi przestrzeni jest m.in. położenie w granicach administracyjnych gminy Konstancin-Jeziorna, w części położonej na zachód od ul. B. Głowackiego - w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w granicach otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki”, a także bliskie sąsiedztwo Lasu Kabackiego. Obszar o cennych walorach przyrodniczych graniczący bezpośrednio z ciekami Rów Jeziorki (Kanałem Jeziorki) utrzymano w większości jako tereny zieleni urządzonej, ponadto ustalone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania przyczynią się do optymalnego wykorzystania zasobów przestrzennych terenu. Plan umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy związanej z funkcją usług komercyjnych jak i publicznych (m.in. oświaty, sportu i rekreacji);

8) prawem własności, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez częściowe przeznaczenie terenu w oparciu o sygnalizowaną wolę właścicieli/władających działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna w formie stosownych wniosków. Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności. W planach takich jak

niniejszy, nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w niniejszym projekcie planu - w ramach poszczególnych etapów procedury planistycznej;

9) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami;

10) potrzebami interesu publicznego, które to potrzeby nie zostały naruszone ustaleniami planu, a ponadto zostały zapewnione poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, jak również jako teren pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, czy tereny pod budowę i utrzymanie samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych; jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy park; jako teren przeznaczony do regulacji i utrzymywania wód oraz jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono interes prywatny, umożliwiając składanie wniosków i uwag do projektu planu. Rozpatrując postulaty zainteresowanych stron (w tym mieszkańców obszaru Skolimów), pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań, starano się równoważyć interesy publiczne i prywatne poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów pomiędzy nimi i kierując się równocześnie zasadą zrównoważonego rozwoju. Utrzymanie w projekcie planu wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych, wyznaczenie terenu zieleni publicznej (ZPp) oraz zachowanie terenów zieleni urządzonej (ZP), m.in. wzdłuż Rowu Jeziorki (jako swoistej strefy ekologicznej), podkreśla znaczenie roli zieleni, o którą zabiega lokalna społeczność.

11) potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy uwzględnia stan istniejący jak również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

12) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2012 r., można było składać do dnia 15 czerwca 2012 r.

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017 r. do 10 października 2017 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 2 października 2017 r.. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 24 października 2017 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/>. Po rozstrzygnięciu uwag złożonych

w procedurze planistycznej i w oparciu o uchwały dzielące teren objęty planem na etapy, kontynuowano prace dla trzech niezależnych terenów i ponowiono etap opinii i uzgodnień oraz etap wyłożenia do publicznego wglądu.

- projekt planu „Etap 2” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej (Kurierze Południowym), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się w dniu 23 lutego 2021 r. oraz w dniu 8 marca 2021 r. Do wyłożonego projektu planu można było złożyć uwagi do dnia 24 marca 2021 r.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 kieruje się do uchwalenia. W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

13) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniana jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były i będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów udostępnionych do wglądu) znajdzie potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która będzie przedstawiona organowi nadzoru po uchwaleniu planu, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi; Jednym z pierwszych efektów prac prowadzonych w ramach procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce jest wprowadzenie Rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Nowe regulacje weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz opisujących je metadanych infrastruktury informacji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązek stworzenia z niego cyfrowych danych przestrzennych. Wymagany (podstawowy) zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych) wraz z rysunkiem planu w postaci cyfrowej reprezentacji (minimum rastra) z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz odniesienie do treści dokumentu powiązanego – atrybuty zawierające informacje o planie (linki do treści dokumentów powiązanych z planem). Utworzone w ten sposób dane przestrzenne, zapisane w postaci pliku GML, zgodnie z w/w przepisami stanowią będą kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotowy MPZP. Przy tworzeniu przepisów projektu planu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych jego granicami, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe

i społeczne. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

14)uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a także dopuszczono do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej, w dniu wejścia w życie planu. Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Przy projektowaniu terenów m.in. pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy usługowej, usług publicznych, zieleni urządzonej, zieleni publicznej, dróg, ciągu pieszego, uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy; b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

## ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1

### USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna, która została przyjęta Uchwałą Nr 890/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Konstancin-Jeziorna. W niniejszej analizie potwierdzono zasadność kontynuacji prac nad uchwalaniem planów miejscowych i nad ich aktualizacją z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Konstancin-Jeziorna, a także stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad sporządzeniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna.

Na dzień dzisiejszy, na terenie miasta i gminy Konstancin-Jeziorna obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przyjęte uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 nie naruszają ustaleń ww. Studium.

Obszar planu położony jest częściowo w granicach:

- Strefy 7E - strefy ochrony ekologicznej „E”, która obejmuje tereny powiązań ekologicznych i dla której ustalono w Studium „utrzymanie terenu wolnego od zabudowy w pasie szerokości minimum 20 m od istniejącego cieku (...)

- Strefy U – strefa obszaru urbanizacji: „Ur” – strefa rozwoju układu przestrzennego- rezerwy terenowe dla zainwestowania miejskiego oraz Ua – tereny istniejącego zainwestowania do uzupełnienia.

#### WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie projektu planu powoduje skutki finansowe dla budżetu Gminy Konstancin-Jeziorna. Z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości przewidywane są potencjalnie duże dochody dla budżetu gminy. Uchwalenie planu wiązać się będzie również z koniecznością wydatków Gminy na wykup gruntów pod inwestycje celu publicznego oraz urządzenie dróg o parametrach wynikających z przepisów o drogach publicznych oraz realizację infrastruktury technicznej. Przedmiotowy projekt planu wprowadza stosunkowo dużą ilość terenów inwestycyjnych na danych obszarze. Są to tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, planowanej do realizacji w głównej mierze na terenach rolnych i porolnych, wymagających uzupełnienia bądź zmodernizowania istniejącego układu drogowego. Dochód z tytułu uchwalenia tego planu oraz wydatki, które będą skutkiem realizacji jego zapisów będą się bilansować, jeśli założenia poczynione w prognozie finansowej zostaną spełnione. Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem planu, będzie zależał od stopnia realizacji założeń planistycznych w czasie oraz skuteczności w egzekwowaniu opłat renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do projektu uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

***Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, dróg publicznych).***

***Przedstawiany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.***

***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.***

WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Elżbieta Kłopotowska-Sul

