

Projekt

z dnia 24 sierpnia 2020 r.

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

z dnia ..... 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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 oraz Uchwałą 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 i Uchwałą 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, stwierdzając, że plan nie narusza 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap I, 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.

§ 2. Planem obejmuje się obszar działek o nr ewidencyjnych: 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2 z obrębu ewidencyjnego 01-27. 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 ład 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) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty i standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) 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) granice 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) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) obszary podtopień;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym.

2. 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;
- 3) **miejsce do parkowania** – oznacza miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży, oraz 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.

## 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczony symbolem **MNe**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL-1** i **KDL-2**.

3. Ustala się tereny oznaczone symbolami **KDL-1** i **KDL-2** jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, jako teren pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

## Rozdział 4.

### Ochrona i kształtowanie ład 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) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) wydzielenia działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.
  3. Minimalna szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6m.
  4. W przypadku wydzielenia 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.

§ 8. 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.

§ 9. 1. Na całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W odniesieniu do szyldów ustala się:

- 1) możliwość usytuowania na nieruchomości wyłącznie jednego szyldu w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego dla każdej prowadzonej na tej nieruchomości działalności;
- 2) wysokość powierzchni ekspozycyjnej jednego szyldu nie może być większa niż 3m;
- 3) powierzchnia ekspozycyjna jednego szyldu nie może być większa niż – 3m<sup>2</sup>;
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15m<sup>2</sup>;
- 5) jeżeli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni ekspozycyjnej szyldu to powierzchnię tę wyznacza się jako pole powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym;
- 6) górna krawędź powierzchni ekspozycyjnej szyldu lub najwyższy punkt konstrukcji, na której jest umieszczony szyld, mogą być umieszczone:
  - a) na wysokości nie większej niż 8m od średniego poziomu terenu na nieruchomości oraz
  - b) nie wyżej niż na wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość szyldu w formie masztu flagowego i totemu nie może być większa niż 6m;
- 8) zakazuje się realizacji szyldów w formie:
  - a) naklejek na oknach,
  - b) banneru,
  - c) szyldu zmiennego,
  - d) pneumatycznego urządzenia reklamowego,
  - e) siatki reklamowej,
  - f) muralu,
  - g) pylonu;

9) zakazuje się sytuowania szyldów:

- a) na ogrodzeniach i obiektach małej architektury,
- b) w granicach pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w tym na słupach sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz latarniach.

3. Zasady określone w ust. 2 nie dotyczą przystanków komunikacji publicznej, gminnego systemu informacji przestrzennej oraz informacji z zakresu edukacji przyrodniczo – krajoznawczej.

§ 10. W odniesieniu do ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z możliwością ich miejscowego wycofania w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 50% jego powierzchni;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, w tym prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,6m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia do 0,5m dla bram, furtek;
- 5) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 6) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych:
  - a) w formie otworów w pełnych elementach ogrodzenia, w tym w podmurówkach, o wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 10cm od gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10m długości ogrodzenia lub
  - b) w postaci ogrodzeń o nadwieszonych nie mniej niż 15cm ponad teren przęsłach lub
  - c) w postaci ogrodzeń z nieciągłymi podmurówkami;
- 7) nakaz zachowania minimum 3 m dla ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy Kanału Jeziorki, ze względu na konieczność zapewnienia możliwości wykonywania konserwacji mechanicznej;
- 8) zakaz realizacji cokołu w obszarze podtopień.

## **Rozdział 5.**

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

§ 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 jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów.

2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska teren MNe należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 12. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem: zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki.

## **Rozdział 6.**

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

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej 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 uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 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. W celu ochrony obszarów, o którym mowa w ust. 1 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 §18 ust. 3 pkt 4).

#### **Rozdział 7.**

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

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

- 1) powierzchnia działek:
  - a) nie mniejsza niż 1600m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem **MNe**,
  - b) nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**;
- 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.**

§ 16. Ustala się obszary podtopień, na których przy zagospodarowaniu nieruchomości, w tym lokalizacji budynków i ogrodzeń 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.**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi;
- 2) 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 – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) 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 pkt. 2 lit. b;
- 4) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 10.**

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

§ 18. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **KDL-1** i **KDL-2**;
- 2) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu **MNe** i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 6;
- 3) na terenie **ZP**.

2. 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  $\phi$  32.

3. 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) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż  $\phi$  40;
- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu, w razie potrzeby z wykorzystaniem urządzeń technicznych. Preferowane gromadzenie z wykorzystaniem do celów gospodarczych;
- 5) całkowity zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do Kanalu Jeziorki.

4. 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. 7 i 8.

5. 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  $\phi$  32;

4

3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.

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

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

8. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te, o których mowa w ust. 7.

9. 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.**

§ 19. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 12.**

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MNe – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 – 0%.

#### **DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe.**

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNe, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca ekstensywna,
  - 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 25%,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
  - f) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4,
  - g) geometria dachu – zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych: nie więcej niż 35°;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
  - 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego na 1 działce budowlanej.

§ 22. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie MNe;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 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,
  - c) nakaz pozostawienia istniejących drzew i krzewów na terenie ZP w celu ochrony wód powierzchniowych płynących przed napływem zanieczyszczeń, zapewnienia warunków bytowania różnorodnych gatunków flory i fauny, za wyjątkiem niezbędnych wycinek związanych z utrzymaniem Kanału Jeziorki i zapewnienia do niego dostępu.

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

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **KDL-1** - zmienna od 0 do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDL-2** - zmienna od 0 do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe.**

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

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



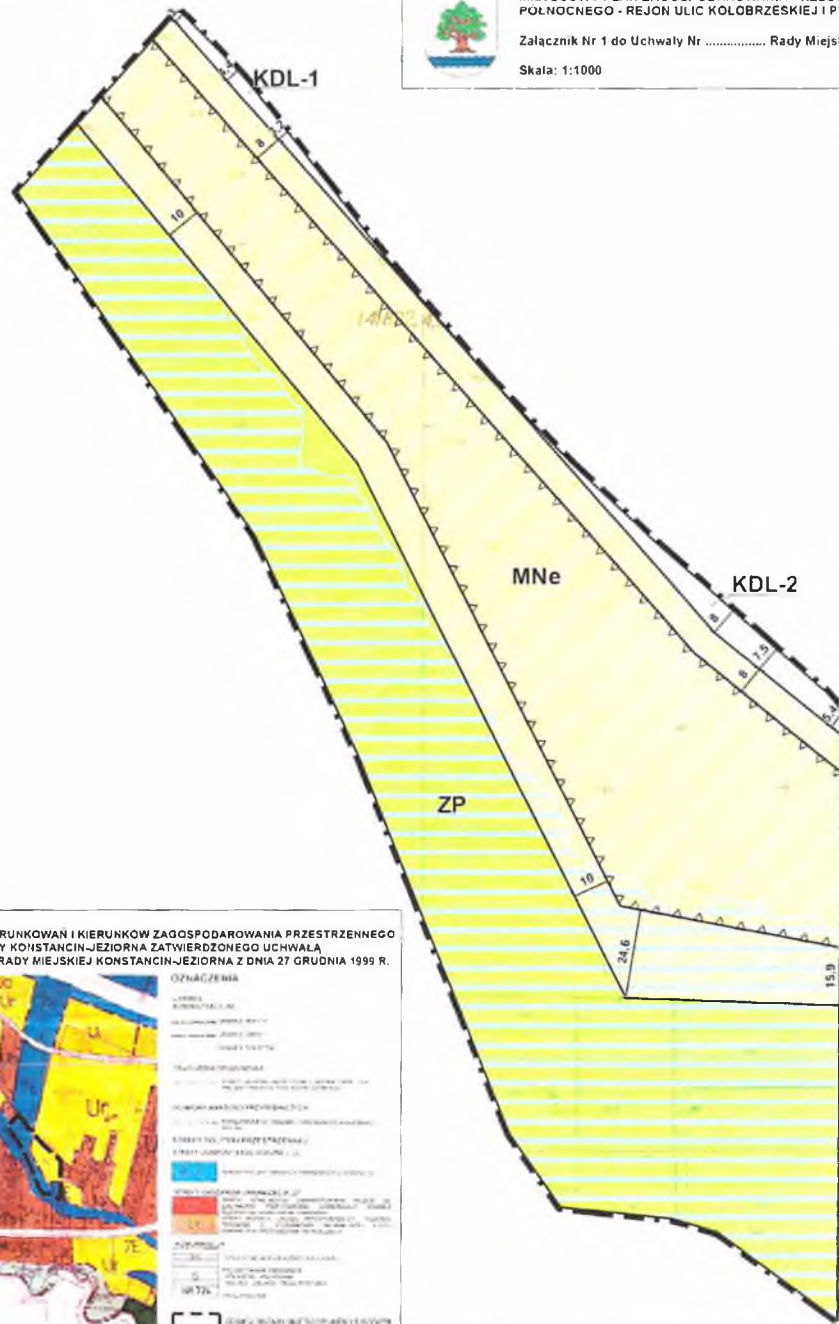
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SKOLIMOWA  
POŁNOCNIEGO - REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO - ETAP 1**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia ..... 2020 r.

Skala: 1:1000



0 5 10 20 30 40 50  
Metry



**USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)
- OBSZARY PODTOPIEN
- MNe** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL-1, KDL-2** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

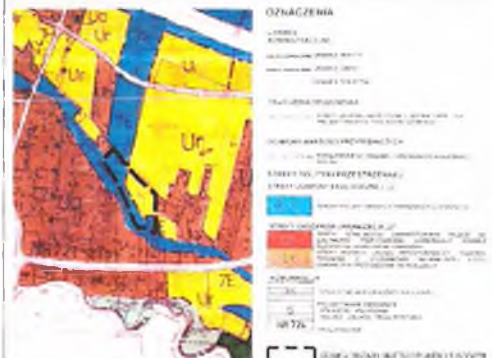
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROG POZA OBSZAREM PLANU
- OBSZARY PODTOPIEN POZA OBSZAREM PLANU

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W STREŻENIU „C” OCHRONY ŁĄDOWISKOWEJ JEZIOŁWIŚKA KONSTANCIN JEZIORNA ORAZ W OBSZARZE GŁÓWNYCH I ZBIORNIKÓW WOD PODZIEMNYCH NR 215 „SŁUBNIE CAK WARSZAWSKA” MIEJSCA SŁUBNIE CAK WARSZAWSKA - CZĘŚĆ CENTRALNA

NINIEJSZA MAPA SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE ZESKANOWANEJ MAPY ZASADNICZEJ CM KONSTANCIN JEZIORNA W SKALI 1:1000 OBEJMUJĄCEJ SEKCJE 7-170-21-14-1 7-170-21-14-2 7-170-21-14-4

ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM PLAN MIEJSCOWY SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ WYDANEJ Z PAŃSTWOWEJ BAZY DANYCH GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEGO ZGODNIE Z ZAMÓWIENIEM KS. R0107-4652-12

**WYRYS ZE  
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY KONSTANCIN JEZIORNA ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ  
NR 97/III/17/99 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN JEZIORNA Z DNIA 27 GRUDNIA 1999 R.**



TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SKOLIMOWA POŁNOCNIEGO - REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO - ETAP 1
PODPISAL	PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN JEZIORNA
OPRACOWAŁ	SPINBAR SP. Z O.O. UL. NACIŁĘŻYŃSKA 21 05-821 OTĘBLESZ
ZESPÓŁ AUTORSKI	WIRKO WIRKO ARCHITECTS UL. WILKOŃSKA 10 05-821 OTĘBLESZ
DATA	2020 R. SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 1**

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 Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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.										
1	od 19 10 2017r do 24 10 2017r	29 osób fizycznych	1/ Zdaniem składających uwagę ustalona w projekcie planu opłata planistyczna jest kuriozalna. W przypadku już działek zabudowanych ta wartość znacząco zmaleje. 2/ Brak aktualnych map. Brak zapisów o gatunkach chronionych roślin i zwierząt. Zdaniem Składających uwagę należy poczekać na zmianę studium i uchwalenie kodeksu urbanistyczno-budowlanego, który uniemożliwi tak intensywną zabudowę jaką proponują autorzy planu. Wnioskuje, żeby burmistrz i rada brała pod uwagę zdanie mieszkańców a nie właścicieli terenów, którzy nabyli te tereny w celach spekulacyjnych. 3/ Wniosek o odrzucenie projektu planu i naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców, gdyż poprzednia rada odrzuciła projekt poprzedni w 2011 r., a komisja uzdrowiskowa i planowania przestrzennego wyraziły negatywną opinię w 2013 r.	Cały obszar objęty planem	1/ W projekcie planu ustalono opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów budowlanych - 20 %.		1/nieuwzględniona 2/nieuwzględniona 3/nieuwzględniona			
2	19 10 2017r	3 osoby fizyczne	W planie nie zaproponowano żadnego sposobu odwodnienia terenu. Natomiast pomysł wykopania kanału odwadniającego ulicę Kołobrzeską szerokości 3 m ze zbiornikiem jest absurdalny. Zdaniem osoby składającej uwagę należy zwiększyć średnicę rury pod ulicą Kościuszki, która łączy istniejący kanał z rzeką Jazioroką, do takiej średnicy aby była zdolna odprowadzić przewidywany nadmiar wody, gdy tereny przeznaczone	Cały obszar objęty planem			meuwzględniona			



			pod zabudowę zostaną zabudowane i utwardzone Ewentualnie należy wykonać więcej odprowadzeń wody do rzeki Jeziorki na terenie należącym do Gminy Konstancin-Jeziorna.						
3	od 19 10 2017r do 24 10 2017r	27 osób fizycznych	W planie nie zaproponowano żadnego sposobu odwodnienia terenu. Natomiast pomysł wykopania kanału odwadniającego ulicę Kolobrzeską szerokości 3 m ze zbiornikiem jest absurdalny	Cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		
4.	od 19 10 2017r do 23 10 2017r	27 osób fizycznych	Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kolobrzeskiej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Głowackiego na drogę dojazdową o szerokości, gdzie to tylko możliwe 10 m, a w miejscach zabudowanych z jej zawężeniem, szczególnie tam, gdzie wiązać się to miałyby z przybliżeniem drogi do domów. Składający uwagę nie wyrażają zgody na drogę lokalną o szerokości 12 metrów oraz nie wyrażają zgody na kilkumetrowe przesunięcia granic działek oraz na obniżenie ich wartości. Składający uwagę wnioskują o zrobienie strefy ruchu uspokojonego i zrealizowanie spowalniaczy	Cały obszar objęty planem	KDL3- droga publiczna klasy lokalnej.		nieuwzględniona		
5		28 osób fizycznych	Brak informacji o zagrożeniu hałasem, pogorszeniu jakości życia powietrza atmosferycznego z powodu emisji spalin oraz zwiększeniu stężenia metali ciężkich w glebie i zanieczyszczeń wód powierzchniowych, znaczącym obniżeniu bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników dróg	Cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		
6	23 10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kolobrzeskiej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Głowackiego z drogi lokalnej na drogę dojazdową o szerokości do 10 m, a w miejscach zabudowanych z jej zawężeniem, szczególnie tam, gdzie wiązać się to miałyby z przybliżeniem drogi do domów. Składający uwagę nie wyrażają zgody na drogę lokalną o szerokości 12 metrów oraz nie wyrażają zgody na kilkumetrowe przesunięcia granic działek oraz na obniżenie ich wartości. Składający uwagę wnioskują o zrobienie strefy ruchu uspokojonego i zrealizowanie spowalniaczy 2/ Brak informacji o zagrożeniu hałasem, pogorszeniu jakości życia powietrza atmosferycznego z powodu emisji spalin oraz zwiększeniu stężenia metali ciężkich w glebie i zanieczyszczeń wód powierzchniowych, znaczącym obniżeniu bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników dróg. Nie mówi się o tym, że pozwolenia na zabudowę bliźniaczą to groźba powstania gęstej zabudowy, likwidującej dotychczasowy spokój i komfort	Cały obszar objęty planem	1/ KDL3- Ulica Kolobrzaska droga publiczna klasy lokalnej.		1/nieuwzględniona  2/nieuwzględniona		

			życia dotychczasowych i przyszłych mieszkańców. Nie mówi się, że likwidacja obszarów zdegradowanych i zalesionych spowoduje znaczące pogorszenie się jakości życia mieszkańców.						
7	24.10.2017r	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeszkiej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Głowackiego na drogę dojazdową o szerokości maksymalnie 10 m, a w miejscach zabudowanych z jej zawężeniem, szczególnie tam, gdzie wiązać się to miaoby z przybliżeniem drogi do domów. Składający uwagę nie wyrażają zgody na drogę lokalną o szerokości 12 metrów oraz nie wyrażają zgody na kilkumetrowe przesunięcia granic działek oraz na obniżenie ich wartości. Składający uwagę wnioskują o zrobienie strefy ruchu uspokojonego i zrealizowanie spowalniaczy	Cały obszar objęty planem	KDL3- droga publiczna klasy lokalnej		nieuwzględniona		
8	24.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeszkiej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Głowackiego z drogi lokalnej na drogę dojazdową o szerokości, gdzie to tylko możliwe 10 m, a w miejscach zabudowanych z jej zawężeniem, szczególnie tam, gdzie wiązać się to miaoby z przybliżeniem drogi do domów. Składający uwagę nie wyrażają zgody na drogę lokalną o szerokości 12 metrów. Składający uwagę wnioskują aby ul. Kołobrzeską uczynić strefą ruchu ograniczonego, z ograniczeniem prędkości, z zamontowanymi spowalniaczami ruchu 2/ W planie nie zaproponowano żadnego sposobu odwodnienia terenu. Żądają uwzględnienia dokończenia budowy odwodnienia wzdłuż ulicy Pułaskiego. 3/ Brak informacji o zagrożeniu hałasem, pogorszeniu jakości życia powietrza atmosferycznego z powodu emisji spalin oraz zwiększeniu stężenia metali ciężkich w glebie i zanieczyszczeń wód powierzchniowych, znaczącym obniżeniu bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników dróg. 4/ Wniosek o odrzucenie projektu planu i naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców.	Cały obszar objęty planem	1/ KDL3- droga publiczna klasy lokalnej		1/ nieuwzględniona 2/ nieuwzględniona 3/ nieuwzględniona 4/ nieuwzględniona		
9	19.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeszkiej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Głowackiego z drogi lokalnej na drogę dojazdową o szerokości 10 m na odcinkach niezabudowanych, a w miejscach zabudowanych z jej zawężeniem i ze spowalniaczami. 2/ Wnoszą, żeby ulica Kołobrzeska została zaprojektowana i wydzielona w sposób równy i sprawiedliwy z działek gruntów położonych po obu stronach ulicy	Ustalenia ogólne	1/ KDL3- Ulica Kołobrzeska droga publiczna klasy lokalnej  3/ W projekcie planu ustalono opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla		1/ nieuwzględniona  2/ nieuwzględniona		

			<p>3/ 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> <p>4/ Wnioskują o naniesienie poprawek i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców a nie właścicieli dużych terenów, którzy nabyli działki prawdopodobnie w celach spekulacyjnych.</p>		terenów budowlanych - 20 %.		3/nieuwzględniona			
10	24.10.2017r	Osoba fizyczna	<p>1/ Wnosi o zaprojektowanie ulicy Kolobrzeskiej nie jako lokalnej tylko dojazdowej na odcinku od ulicy Pułaskiego do ul. Białostockiej, jak również na odcinku od ulicy Głowackiego do Lasku 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 wykorzystać grunty niezabudowane.</p> <p>2/ Nie wyraża zgody na wykonanie rowu wzdłuż ulicy Kolobrzeskiej.</p>	Ustalenia ogólne	1./2; KDL3- droga publiczna klasy lokalnej		1/nieuwzględniona			
11.	19.10.2017r	Osoba fizyczna	Wnosi o uwzględnienie w projekcie planu, aby ul. Kolobrzeska była drogą dojazdową o szerokości do 10 m na odcinkach zabudowanych od ul. Białostockiej do ul. Pułaskiego, a także od lasku brzozowego (działka nr ew 19 z obrębu 01-19) do ul. Głowackiego.	cały obszar objęty planem	KDL3- Ulica Kolobrzeska droga publiczna klasy lokalnej.		nieuwzględniona			
12	23.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę kwalifikacji ulicy Kolobrzeskiej oznaczonej symbolem KDL-3 na drogę dojazdową o	Cały obszar objęty	KDL3- droga publiczna klasy lokalnej		1/nieuwzględniona			



	23.10.2017r		szerokości maksymalnie 10 m. 2/ Wnioskuje o odrzucanie planu, naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców.	planem			2/nieuwzględniona			
13	23.10.2017r  23.10.2017r	4 osoby fizyczne	Wnioskuje o odrzucanie planu, naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców	Cały obszar objęty planem			nieuwzględniona			
14	30.10.2017r Wysłana pocztą 24.10.2017r  27.10.2017r Wysłana pocztą 24.10.2017r 27.10.2017r Wysłana pocztą 24.10.2017r	3 osoby fizyczne	Wnoszą o przeznaczenie terenu MNe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą o pow. 1500m <sup>2</sup> z wymogami jak dla terenów oznaczonych symbolem MN-1.		1/ Tereny MNe –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.		nieuwzględniona			
15	18.10.2017 r.	Osoba fizyczna	1/ Ulica Kotołbrzeska powinna pozostać wyłącznie jako droga dojazdowa dla mieszkańców. Plan powinien założyć wprowadzenie ograniczenia ruchu a z całą pewnością budowę progów spowalniających. Poszerzenie ulicy Kotołbrzeskiej będzie negatywnie wpływać na bezpieczeństwo ruchu kołowo-pieszego. 2/ Brak zapisu o minimalnym stosunku szerokości do długości działki budowlanej. Brak takiego zapisu umożliwia tworzenie zabudowy szeregowej.	Uwagi ogólne	1/ ul. Kotołbrzeska- KDL-3 - droga publiczna klasy lokalnej.  2/ 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.		1/nieuwzględniona  2/nieuwzględniona			

16	25.10.2017r Poczta 24.10.2017r	2 osoby fizyczne	<p>1/ Wnoszą o dopuszczenie wzdłuż ulicy Kolobrzeskiej – niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 m (robocza jednostka MA-1), w tym aby przeznaczenie dopuszczalne terenu obejmowało również</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,</li> <li>- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,</li> <li>- usługi uzupełniające z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe oraz związane z podstawową obsługą mieszkańców, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne,</li> <li>- miejsca do parkowania</li> </ul> <p>2/ Wnoszą o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym</p> <p>3/ W § 18 w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu MA-1 wnoszą o wprowadzenie następujących ustaleń</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie mniej niż 2000m<sup>2</sup> dla niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej apartamentowej,</li> <li>- nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> dla budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,</li> <li>- nie mniej niż 1000m<sup>2</sup> dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,</li> <li>- nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,</li> </ul> <p>(dopuszcza się zmniejszenie minimalnej pow. nowowydzielanej działki o 10 % w przypadku gdy z działek wydziela się lub poszerza drogi)</p> <p>4/ Wnoszą o ustalenie szerokości frontu działek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie mniej niż 30 m dla niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej apartamentowej,</li> <li>- nie mniej niż 20 m dla budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,</li> <li>- nie mniej niż 15 m dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,</li> <li>- nie mniej niż 8 m budynków w zabudowie szeregowej</li> </ul> <p>5/ Wnoszą o ustalenie powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych – tak jak w pkt 3</p> <p>6/ Wnoszą o ustalenie wysokości zabudowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie więcej niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej</li> </ul> <p>7/ Wnoszą o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,6</p> <p>8/ Wnoszą o wprowadzenie zapisu: dopuszcza się na działce usytuowanie więcej niż jednego budynku, pod warunkiem takiego ich rozmieszczenia względem siebie</p>	Działka o nr ew. 10 z obrębu 01-27	<p>MNe-3, ZP-2, KDL-3</p> <p>Dla terenu MNe-3 ustala się</p> <p>1/ przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,</li> <li>- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe</li> <li>- 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,</li> <li>- miejsca do parkowania</li> </ul> <p>3/ Dla terenu MNe-3 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – powierzchnia działki nie mniej niż 2000m<sup>2</sup> (aktualnie 1600m<sup>2</sup>)</p> <p>4/ Dla terenu MNe-3 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m</p> <p>5/ powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup> (aktualnie 1600m<sup>2</sup>).</p> <p>6/ Wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej 8m</p> <p>7/wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4, z</p>	<p>1/nieuwzględniona</p> <p>2/nieuwzględniona</p> <p>3/nieuwzględniona</p> <p>4/nieuwzględniona</p> <p>5/nieuwzględniona</p> <p>6/nieuwzględniona</p> <p>7/nieuwzględniona</p> <p>8/nieuwzględniona</p>
----	--------------------------------------	------------------	--	------------------------------------	---	---

			aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodne z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w szczegółowych przepisach planu.		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 8/ na jednej działce budowanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy				
17	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. Kolobrzskiej zastosowania technologii odwodnienia umożliwiającą odprowadzenie wody opadowej w ilości min. 100mm/m <sup>3</sup> w trakcie największych opadów. Mieszkańcy akceptują wykonanie miejscowych połączonych ze sobą ciągów rowów melioracyjnych wzdłuż ul. Kolobrzskiej (nie większych niż 2 m szerokości) umożliwiających grawitacyjny spływ wód opadowych do niedalekiego kanału rzeki Jezioroki. 2/ Wnoszą o narzucenie warunków, zasad lub wskaźników i zastosowania przez stosowne służby, urzędy oraz inne instytucje do wprowadzenia we wszystkie planowane projekty rozbudowy czy modernizację ul. Kolobrzskiej (Łomżyńskiej) Siedleckiej zastosowania rozwiązań oświetlenia drogowego w energooszczędnej technologii LED spełniające techniczne wymagania normy PN-EN 13201 2007 i innych aktów prawnych	Cały obszar objęty planem			1/meuwzględniona  2/meuwzględniona		
18	24 10 2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnioskuje o pozostawienie w zapisie (Dział II § 24, § 25, § 26) jedynie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej oraz jednorodzinnej, wolnostojącej o powierzchni działek co najmniej 2000m <sup>2</sup> , o wysokości do 10 m i wskaźnikach kształtowania zabudowy z zachowaniem 25 % powierzchni zabudowy działki (wraz z powierzchnią zabudowy budynków oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów) oraz zachowaniem co najmniej 60 % powierzchni biologicznie czynnej z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu. 2/ Wysokość cokołu ogrodzeń powinna być najniższa lub	Ustalenia ogólne			1/meuwzględniona		



		<p>jej brak</p> <p>3/ Wnoszą o wprowadzenie zapisu o zakazie na całym terenie objętym planem Irwałego stosowania gruntów nasypowych w inwestycjach budowlanych oraz zakazu zmiany ukształtowania na całym terenie objętym planem</p> <p>4/ W treści uchwały, w rozdziale 6 i 5 brak odniesienia konkretnych, szczegółowych aktów odrębnych regulujących formy zagospodarowania na obszarze objętym planem. Szczególnie brak odniesienia do warunków glebowych i geologicznych np. występowania kompleksów glebowo-rolniczych.</p> <p>5/ Wnioskują o uzupełnienie zapisu o dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej 1) w liniach rozgraniczających dróg, oraz 2) oraz tylko w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny (...), z wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 6</p> <p>6/ Treść planu odnośnie ciągów komunikacyjnych pomija informacje o natężeniu ruchu (stan obecny, prognoza), obciążeniach drogi w zależności od struktury rodzajowej ruchu i warunków gruntowych. W obszarze planu istnieją trudne warunki terenowe i formy zagospodarowania jakie dopuszczają przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w treści planu. Dla ulicy Kolobrzeskiej należy zmienić klasę i parametry z KDL-1 na KDD-1. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10m.</p> <p>7/ Wnoszą o wprowadzenie zapisu aby przed i podczas projektowania nowej drogi na obszarze objętym planem lub też przebudową konstrukcji nawierzchni jezdni dokonana była ocena podłoża</p> <p>8/ Podczas projektowania nowej drogi lub przebudowanej konstrukcji nawierzchni jezdni powinna być również uwzględniona prognoza natężenia ruchu</p> <p>9/ Wnoszą o bezwzględne pozostawienie układu komunikacyjnego w istniejących granicach nieruchomości.</p> <p>10/ Brak sprecyzowanych warunków: odległości od granicy działek i dróg, pozwoli na dowolną interpretację przepisów. W związku z powyższym wnoszą o sprecyzowanie tych zapisów w rysunku i treści planu</p> <p>11/ Wnoszą o zapis w treści planu o konieczności wprowadzenia rozwiązań uspokajających ruch na drogach klasy Z.L. D na terenie zabudowy, co oznacza, że szerokość pasa ruchu może być zmniejszona o 0,25m.</p> <p>12/ Wniosek o odrzucenie projektu planu i naniesienie poprawek, sprostowanie błędów, uzupełnienie braków oraz przeprowadzenie profesjonalnych analiz i pomiarów oraz konsultacji społecznych</p>
--	--	--

			2/nieuwzględniona			
			3/nieuwzględniona			
			4/nieuwzględniona			
			5/nieuwzględniona			
			6/nieuwzględniona			
			7/ nieuwzględniona			
			8/nieuwzględniona			
			9/nieuwzględniona			
			10/ nieuwzględniona			
			11/ nieuwzględniona			
			12/ nieuwzględniona			

Uwagi wniesione do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń 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.										
1.	24 10 2017 r.	2 osoby fizyczne	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/ 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.	Cały obszar objęty planem				1/ nieuwzględniona. 2/ nieuwzględniona. 3/ nieuwzględniona		
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego- etap 1, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r.										
1	10 03 2020 r.	2 osoby fizyczne	Wnoszą o 1/ ustalenie powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych na nie mniej niż 1500m <sup>2</sup> oraz proponują zmianę w §15 ust. 1 pkt 1 ppkt a) – nie mniejsza niż 1500m <sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem MNe. 2/ zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej z projektowanych 10 m do 6 m. 3/ ustalenie konsekwentnie nieprzekraczalnej linii zabudowy na 10 m na całej długości granicy z terenem ZP również na działce 10/4 (analogicznie jak na działkach 10/1, 10/2, 10/3) 4/ zwiększenie z 30m <sup>2</sup> do 40 m <sup>2</sup> każdej rozpoczętej powierzchni użytkowej obiektu i proponują przyjęcie następującego zapisu: „nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu” 5/ zmianę zapisu § 20 ust. 1 projektu planu, w ten sposób, że zamiast ustalonej stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem MNe- 20 % na 10 %	10/1, 10/2, 10/3, 10/4 z obrębu 01-27, KDL-1, KDL-2, MNe, ZP	1/ powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 2000m <sup>2</sup> 2/ 10 m od linii rozgraniczającej ul. Kołobrzeskiej. 3/ od 10 m do 36 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZP. 4/ dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu. 5/ Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego symbolem MNe – 20%.			1/ nieuwzględniona. 2/ nieuwzględniona. 3/ nieuwzględniona 4/ nieuwzględniona 5/ nieuwzględniona		

2	10.03.2020 r	Osoba fizyczna	<p>1/ Nie wyraża zgody na to, by ulica Kolobrzaska stała się drogą lokalną (L) o szerokości 12 m z jezdnią o szerokości 6 m, co będzie skutkowało wprowadzeniem na ulicę zewnętrznego ruchu (może powtórzyć się to co dzieje się na ulicy Głowackiego czy nawet na ul. Działkowej) Dla bezpiecznego ruchu pojazdów wystarczy jezdnie o szerokości 5 m (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r przewiduje dla drogi dojazdowej 5 m, dla drogi lokalnej 5,5 m). Wtedy nawet na 8-10 m zmieści się jezdnie, chodnik oraz ścieżka rowerowa lub ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości przepisowej, czyli 3 m). Taką opinię wyraziła też poprzednia rada, która zaleciła Kolobrzeską o szerokości 8-10 m.</p> <p>2/ Zdaniem wnoszącego uwagę etapowanie projektu planu bywa pretekstem do narzucenia rozwiązań dla innych etapów planu. Przyjęcie klasy drogi i jej szerokości niezgodnej z oczekiwaniami większości mieszkańców, a także przesunięcia granic działek w sąsiedztwie planowanej drogi KDL-1 i KDL-2 skutkować będzie znacząco ingerencją w sąsiadujące z objętym planem działki.</p> <p>3/ Projektanci planu nie powinni narzucać rozwiązań które będą negatywnie oddziaływać na życie mieszkańców i ich własność na obszarach objętych kolejnymi etapami planu</p>	Cały obszar objęty planem	<p>KDL-1, KDL-2</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem KDL-1 - zmienna od 0 do 4,4 m zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 - zmienna od 0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu</p>	<p>1/ nieuwzględniona.</p> <p>2/ nieuwzględniona.</p> <p>3/ nieuwzględniona</p>			
3.	10.03.2020 r	Osoba fizyczna	<p>1/ Nie wyraża zgody na to, by ulica Kolobrzaska stała się drogą lokalną o szerokości 12 m. Zdaniem Wnoszącej uwagę taka szerokość to prawdziwa arteria – dla porównania ul. Długa ma szerokość 11 a 12 m szerokości. Nie jest potrzebna jezdnie o szerokości 6 m. Dla tej drogi wystarczy jezdnie o szerokości 5 m (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r przewiduje dla drogi dojazdowej 5 m, dla drogi lokalnej 5,5 m). Wtedy nawet na 8-10 m zmieści się jezdnie, chodnik oraz ścieżka rowerowa lub ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości przepisowej, czyli 3 m). Taką opinię wyraziła też poprzednia rada, która zaleciła Kolobrzeską o szerokości 8-10 m.</p> <p>2/ Nie wyraża zgody na kilkumetrowe przesunięcie granic działek które nastąpi, gdy domy zbliżą się do drogi, w etapie 2.</p> <p>3/ W obszarze objętym planem przewidziano nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi. Zarówno dom Składającej uwagę i dom sąsiadów na działce nr ew. 8 już w tej chwili znajduje się znaczenie bliżej pasa drogowego.</p>	Cały obszar objęty planem	<p>KDL-1, KDL-2</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem KDL-1 - zmienna od 0 do 4,4 m zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 - zmienna od 0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu</p>	<p>1/ nieuwzględniona.</p> <p>2/ nieuwzględniona.</p> <p>3/ nieuwzględniona.</p> <p>4/ nieuwzględniona.</p> <p>5/ nieuwzględniona.</p> <p>6/ nieuwzględniona</p>			



			<p>4/ Poszerzenie tak znaczące po tej stronie drogi jest tym bardziej niezrozumiałe, gdy po tamtej stronie drogi jest niezabudowana przestrzeń.</p> <p>5/ Projektanci planu nie powinni narzucać rozwiązań, które będą negatywnie oddziaływać na życie mieszkańców i ich własność na obszarach objętych kolejnymi etapami planu.</p> <p>6/ Zdaniem wnoszącej uwagi ulica Kołobrzaska nie musi być 12-metrową drogą lokalną, może być drogą dojazdową</p>						
<p><b>Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzskiej i Pułaskiego – etap 1, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r.</b></p>									
1.	10.08.2020r	Osoba fizyczna	<p>1. Nie zgadza się by ulica Kołobrzaska stała się drogą lokalną (KDI.-1, KDI.-2) o szerokości 12 m i wnosi o zmianę jej parametrów na dojazdową na 10 m.</p> <p>2. Nie zgadza się na kilkumetrowe przesunięcia granic działek, które nastąpi, gdy droga zbliży się do domów. A tak będzie, gdyż planowana na obszarze objętym etapem 1 planu droga KDI.-1 przechodzi bezpośrednio w odcinek położony na obszarze objętym etapem 2 projektu planu.</p> <p>3. Projekt planu nie powinien narzucać rozwiązań, które będą negatywnie oddziaływać na życie mieszkańców na obszarach objętych kolejnymi etapami planu. Projekt planu narusza prawa obywatelskie, stawiając mieszkańców przed faktem dokonanym, który może nie być możliwym do skorygowania, gdyż wniesione wówczas uwagi mogą być bezprzedmiotowe.</p> <p>4. Wnosi o nie wprowadzanie ruchu przelotowego, tranzytowego na ten teren. Kołobrzaska nie musi być 12 m drogą lokalną, może być drogą dojazdową. Wystarczy 5 m jezdnia. W 10 m zmieści się jezdnia, chodnik, 2 pobocza oraz ścieżka rowerowa. Taką opinię wyraziła też poprzednia rada a Komisja Uzdrawiskowa zaleciła zmianę parametrów ul. Kołobrzskiej na odcinku od ul. Głowackiego do ul. Pułaskiego z 12 na 10 m</p>	Cały obszar objęty planem	KDI.-1, KDI.-2		<p>1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona, 3. nieuwzględniona, 4. nieuwzględniona</p>		
2.	od 10.08.2020r do 18.08.2020r	14 osób fizycznych	<p>1. Nie zgadzają się by ulica Kołobrzaska stała się drogą lokalną (KDI.-1, KDI.-2) o szerokości 12 m z jezdnią szerokości aż 6 m, co będzie skutkowało wprowadzeniem na ulicę nadmiernego zewnętrznego ruchu (może powtórzyć się to, co dzieje się na ulicy Głowackiego czy na ulicy Działkowej). Dla bezpiecznego ruchu pojazdów</p>	Cały obszar objęty planem	KDI.-1, KDI.-2		<p>1. nieuwzględniona, 2. nieuwzględniona</p>		

			<p>wystarczy jezdnia o szerokości 5 m. W 10 m zmieści się jezdnia, chodnik, 2 pobocza oraz ścieżka rowerowa. Taką opinię wyraziła też poprzednia rada, która zaleciła ul. Kołobrzeską o szerokości 8-10 m a Komisja Uzdrawiskowa zaleciła zmianę parametrów ul. Kołobrzeskiej z KDL na KDD, z 12 na 10 m, na odcinku od Głowackiego do ul. Pułaskiego, czyli wchodzącym w zakres 1 i 2 etapów planu.</p> <p>2. Projektanci planu nie powinni narzucać rozwiązań, które będą negatywnie oddziaływać na życie mieszkańców na obszarach objętych kolejnymi etapami planu. Etap 1 obejmuje tylko mały fragment obszaru objętego planem, ale przyjęte w nim rozwiązania dotyczące parametrów ul. Kołobrzeskiej wpłyną negatywnie na życie mieszkańców na całym obszarze objętym planem.</p>							
8.	10.08.2020r	Osoba fizyczna	<p>Zdaniem Składającego uwagę Urząd Miasta dopuszcza się manipulacji poprzez przyjęcie w projekcie planu takiej klasyfikacji ul. Kołobrzeskiej</p>	Cały obszar objęty planem	KDL-1, KDL-2		nieuwzględniona.			