

UCHWAŁA NR 280/VIII/20/2020
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 16 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 1

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 uchwala, 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 1, 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 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) 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) wydzielania 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 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.

§ 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 – 3m²;
- 4) łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na nieruchomości nie może być większa niż 15m²;
- 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 1600m² dla terenu oznaczonego symbolem **MNe**,
 - b) nie mniejsza niż 1000m² 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 m² 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 $\varnothing 32$.

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 $\varnothing 40$;
- 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 Kanału 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 $\varnothing 32$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 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 terenów: **ZP, KDL-1 i KDL-2** – 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 1600m²,
 - 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: zielenie urządzone 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek



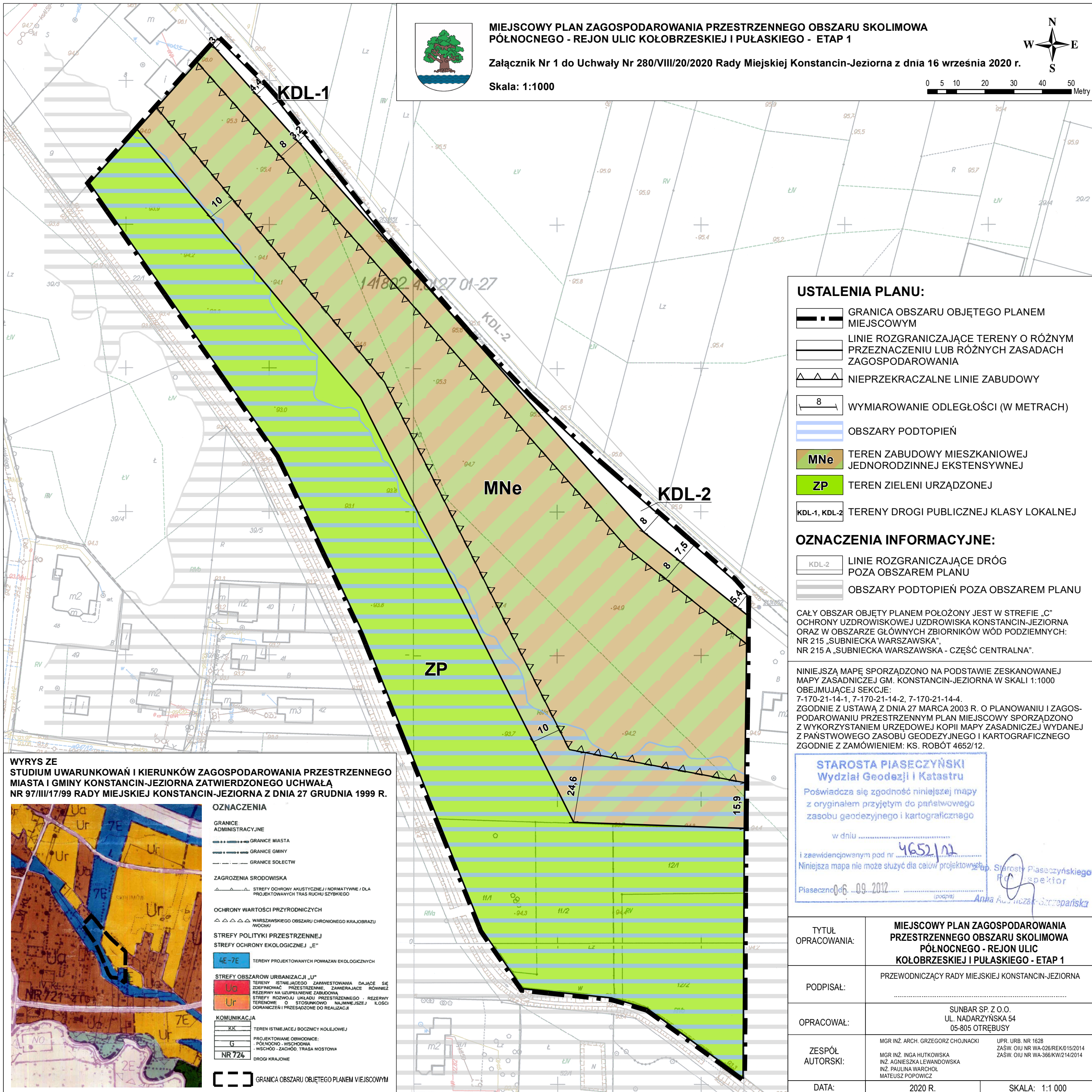
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SKOLIMOWA
PÓŁNOCNEGO - REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO - ETAP 1**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 280/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 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 PODTOPIEŃ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
 - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
 - OBSZARY PODTOPIEŃ POZA OBSZAREM PLANU

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W STREFIE „C” OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA KONSTANCIN-JEZIORNA ORAZ W OBSZARZE GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH: NR 215 „SUBNIECKA WARSZAWSKA”, NR 215 A „SUBNIECKA WARSZAWSKA - CZĘŚĆ CENTRALNA”.

NINIEJSZĄ MAPĘ SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE ZESKANOWANEJ MAPY ZASADNICZEJ GM. 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 PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO ZGODNIE Z ZAMÓWIENIEM: KS. ROBÓT 4652/12.

STAROSTA PIASECZYŃSKI
Wydział Geodezji i Katastru

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

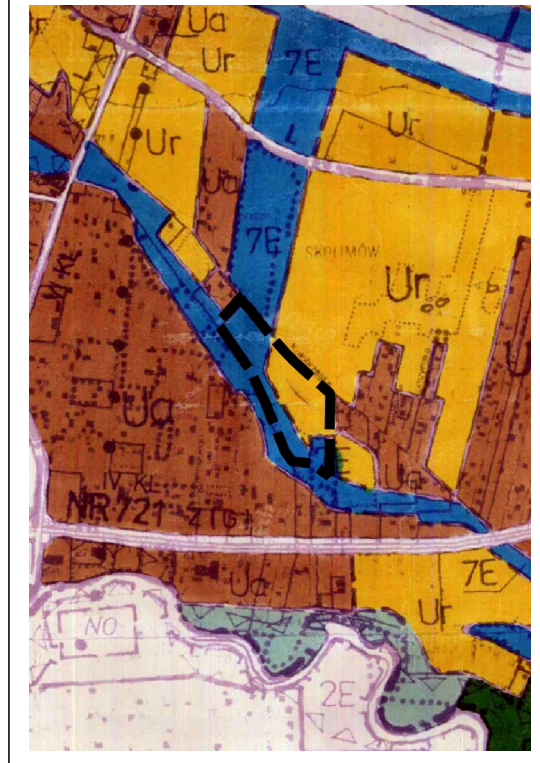
w dniu 2020 r.

i zaświadczonym pod nr 4652/12

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych

.....
Starszy Piaseczyński
.....
Piaseczno 06.09.2020 (podpis) Anna Kuczyńska-Szczerpańska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ 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.



- OZNACZENIA**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE**
 - GRANICE MIASTA
 - GRANICE GMINY
 - GRANICE SOŁECTW
 - ZAGROZENIA ŚRODOWISKA**
 - STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ I NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO
 - OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH**
 - WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WOCNIKU
 - STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
 - STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”
 - 4E-7E TERENY PROJEKTOWANYCH POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH
 - STREFY OBSZARÓW URBANIZACJI „U”**
 - TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAMWESTOWANA DAJĄCE SIĘ ZDEFINICJOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPLENIE ZABUDOWY
 - STREFY RÓWNOLEŻY UŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAJMNIEJSZEJ ILOŚCI OGRANICZEŃ I PRZESADZONE DO REALIZACJI
 - KOMUNIKACJA**
 - KK TERENY ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWEJ
 - G PROJEKTOWANE OPISOWNICE: PÓŁKOCIOŁ - WŚCICHONIA
 - NR 724 WŚCHÓD - ZACHÓD, TRASA MOSTOWA
 - DROGI KRAJOWE
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SKOLIMOWA PÓŁNOCNEGO - REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO - ETAP 1	
PODPISAŁ:	PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA	
OPRACOWAŁ:	SUNBAR SP. Z O.O. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTRĘBUSY	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA INŻ. PAULINA WARCHOL MATEUSZ POPOWICZ	UPR. URB. NR 1628 ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/05/2014 ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014
DATA:	2020 R.	SKALA: 1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 280/VIII/20/2020

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 16 września 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. Wnioskuję, 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 uzdrowskowa 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		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 Jaziorką, do takiej średnicy aby była zdolna odprowadzić przewidywany nadmiar wody, gdy tereny przeznaczone	Cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona	

			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 Kołobrzeską szerokości 3 m ze zbiornikiem jest absurdalny.	Cały obszar objęty planem			niewzględzona		niewzględzona	
4.	od 19.10.2017r do 23.10.2017r	27 osób fizycznych	Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeskiej 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 spawalniaczy.	Cały obszar objęty planem	KDL3- droga publiczna klasy lokalnej,		niewzględzona		niewzględzona	
5.	od 19.10.2017r do 23.10.2017r	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			niewzględzona		niewzględzona	
6.	23.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeskiej 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 spawalniaczy. 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 Kołobrzeska droga publiczna klasy lokalnej,		1/niewzględzona		1/niewzględzona	
							2/niewzględzona		2/niewzględzona	

			życia dotychczasowych i przyszłych mieszkańców. Nie mówi się, że likwidacja obszarów zadrzewionych i zalesionych spowoduje znaczące pogorszenie się jakości życia mieszkańców.							
7.	24.10.2017r	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeskiej 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 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 spawalniaczy.	Cały obszar objęty planem	KDL3- droga publiczna klasy lokalnej,		niewzględniona		niewzględniona	
8.	24.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeskiej 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 miałyby 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 spawalniaczami 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/niewzględniona 2 niewzględniona 3/ niewzględniona 4/niewzględniona		1/niewzględniona 2 niewzględniona 3/ niewzględniona 4/niewzględniona	
9..	19.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Kołobrzeskiej 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 spawalniaczami. 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/niewzględniona, 2/niewzględniona		1/niewzględniona, 2/niewzględniona	

	23.10.2017r		szerokości maksymalnie 10 m, 2/ Wnoszą o odrzucanie planu, naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców,	planem			2/nieuwzględniona		2/nieuwzględniona	
13.	23.10.2017r 23.10.2017r	4 osoby fizyczne	Wnoszą o odrzucanie planu, naniesienie poprawek, uzupełnienie błędów i przygotowanie planu uwzględniającego uwagi mieszkańców.	Cały obszar objęty planem			nieuwzględniona		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 jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą o pow. 1500m2 z wymogami jak dla terenów oznaczonych symbolem MN-1,		1/ Tereny MNe –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
15.	18.10.2017 r.	Osoba fizyczna	1/ Ulica Kolobrzeska powinna pozostać wyłącznie jako droga dojazdowa dla mieszkańców. Plan powinien założyć wprowadzenie ograniczenie ruchu a z całą pewnością budowę progów spowalniających. Poszerzenie ulicy Kolobrzeskiej 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. Kolobrzeska- 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		1/nieuwzględniona 2/nieuwzględniona	

16.	25.10.2017r Poczta 24.10.2017r	2 osoby fizyczne	<p>1/ Wnoszą o dopuszczenie wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej – 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"> - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, - 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, - miejsca do parkowania. <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"> - nie mniej niż 2000m² dla niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej apartamentowej, - nie mniej niż 1500m² dla budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, - nie mniej niż 1000m² dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, - nie mniej niż 600m² dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. <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"> - nie mniej niż 30 m dla niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej apartamentowej, - nie mniej niż 20 m dla budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, - nie mniej niż 15 m dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, - nie mniej niż 8 m budynków w zabudowie szeregowej <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"> - nie więcej niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej, - nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej <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 Dla terenu MNe-3 ustala się:</p> <p>1/ przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna, - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, - 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, - miejsca do parkowania. <p>3/ Dla terenu MNe-3 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – powierzchnia działki nie mniej niż 2000m² (aktualnie 1600m²)</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 2000m² (aktualnie 1600m²),</p> <p>6/ Wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,5 m z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej.</p> <p>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>	<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 ² dla których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,5. 8/ na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy.				
17.	24.10.2017r	19 osób fizycznych	1/ Wnoszą o narzucenie warunków, zasad lub wskaźników i zastosowanie przez stosowne służby, urzędy oraz inne instytucje do wprowadzenia w projektowane poszerzenie ul. Kołobrzeskiej zastosowania technologii odwodnienia umożliwiającą odprowadzenie wody opadowej w ilości min. 100mm/m ³ w trakcie największych opadów. Mieszkańcy akceptują wykonanie miejscowych połączonych ze sobą ciągów rowów melioracyjnych wzdłuż ul. Kołobrzeskiej (nie większych niż 2 m szerokości) umożliwiających grawitacyjny spływ wód opadowych do niedalekiego kanału rzeki Jeziorki. 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 modernizacje ul. Kołobrzeskiej (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/nieuwzględniona 2/nieuwzględniona		1/nieuwzględniona 2/nieuwzględniona
18.	24.10.2017r	2 osoby fizyczne	1/ Wnoszą o pozostawienie w zapisie (Dział II § 24, § 25, § 26) jedynie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej oraz jednorodzinnej, wolnostojącej o powierzchni działek co najmniej 2000m ² , 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/nieuwzględniona		1/nieuwzględniona

			<p>jej brak.</p> <p>3/ Wnoszą o wprowadzenie zapisu o zakazie na całym terenie objętym planem trwałego 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 Kołobrzeskiej 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 konieczność wprowadzenia rozwiązań uspakających 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	2/nieuwzględniona	
							3/nieuwzględniona	3/nieuwzględniona	
							4/nieuwzględniona	4/nieuwzględniona	
							5/nieuwzględniona	5/nieuwzględniona	
							6/nieuwzględniona	6/nieuwzględniona	
							7 nieuwzględniona	7 nieuwzględniona	
							8/nieuwzględniona	8/nieuwzględniona	
							9/nieuwzględniona	9/nieuwzględniona	
							10/ nieuwzględniona 11/ nieuwzględniona 12/ 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		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 1500m2 oraz proponują zmianę w §15 ust. 1 pkt 1 ppkt a) – nie mniejsza niż 1500m2 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 30m2 do 40 m2 każdej rozpoczętej powierzchni użytkowej obiektu i proponują przyjęcie następującego zapisu: „ nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40m2 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 ² . 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 ² 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		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 Kołobrzaska 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 Glowackiego czy nawet na ul. Działkowej). Dla bezpiecznego ruchu pojazdów wystarczy jezdnia 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 jezdnia, chodnik oraz ścieżka rowerowa lub ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości przepisowej, czyli 3 m). Taką opinię wyraziła też poprzednia rada, która zaleciła Kołobrzeską 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>	1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona	1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona
3.	10.03.2020 r	Osoba fizyczna	<p>1/ Nie wyraża zgody na to, by ulica Kołobrzaska 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 jezdnia o szerokości 6 m. Dla tej drogi wystarczy jezdnia 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 jezdnia, chodnik oraz ścieżka rowerowa lub ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości przepisowej, czyli 3 m). Taką opinię wyraziła też poprzednia rada, która zaleciła Kołobrzeską 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 nieprzekraczalne linie 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>	1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona, 4/ nieuwzględniona, 5/ nieuwzględniona, 6/ nieuwzględniona.	1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona, 4/ nieuwzględniona, 5/ nieuwzględniona, 6/ nieuwzględniona.

			<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>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 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r.</p>										
1.	10.08.2020r	Osoba fizyczna	<p>1/ Nie zgadza się by ulica Kołobrzaska stała się drogą lokalną (KDL-1, KDL-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 KDL-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 jezdni. 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. Kołobrzeskiej na odcinku od ul. Głowackiego do ul. Pułaskiego z 12 na 10 m.</p>	Cały obszar objęty planem	KDL-1, KDL-2		<p>1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona, 4/ nieuwzględniona</p>		<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 (KDL-1, KDL-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	KDL-1, KDL-2		<p>1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona</p>		<p>1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona</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, 2/ Projektanci planu nie powinien 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.							
3.	10.08.2020r	Osoba fizyczna	Zdaniem Składającego uwagę Urząd Miasta dopuszcza się manipulacji poprzez przyjęcie w projekcie planu takiej klasyfikacji ul. Kołobrzeskiej.	Cały obszar objęty planem	KDL-1, KDL-2		niewzględzona,		niewzględzona,	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 280/VIII/20/2020

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 16 września 2020 r.

Rozstrzygnięcia 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 2020 r. poz. 713) – 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 2020 r. poz. 1219), 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 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 869 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 2019 r. poz. 1437 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 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 280/VIII/20/2020 Rady Miejskiej konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego - rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego - etap 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 1 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 i 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.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.). 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 1999r. Obszar objęty planem położony jest w terenie Ur - strefa rozwoju układu przestrzennego oraz w terenie 7E - strefa ochrony ekologicznej.

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), 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 2020r., poz. 283) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. 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 2020r. poz. 293 z późn. zm.) do punktu 13. 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 2020 r. poz. 283).

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 zdecydowano o kontynuowaniu procedury planistycznej po podziale planu na etapy w formie oddzielnych planów miejscowych i sporządzenie w pierwszej kolejności planu dla obszarów oznaczonych jako „Etap 1”. Pozwoli to na realizację procesów inwestycyjnych w obszarze Etapu 1, bez wydłużania procedury planistycznej. Podjęta na Sesji Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Uchwała Nr 54/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 5 marca 2019 roku oraz 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 umożliwi kontynuację podjętej procedury planistycznej trzyetapowo. Takie rozwiązanie nie będzie wywierało negatywnego wpływu na spójność rozwiązań urbanistycznych dla tego terenu, a poszczególne etapy będą rozpatrywane w ścisłym powiązaniu ze sobą pod względem przestrzennym, krajobrazowym i komunikacyjnym.

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Teren objęty planem miejscowym zostaje przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną (realizowaną tylko w formie budynków wolnostojących) i zieleni urządzonej oraz drogę publiczną klasy lokalnej (modernizowany odcinek ul. Kołobrzeskiej).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) 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 1999r.

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 Puławskiego – etap 1 sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), 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 (tylko w formie budynków wolnostojących, z zakazem realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej)), 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” stanowiących sąsiedztwo terenu objętego projektem planu;

b) w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy, których kontynuacja ciągłości linii będzie miała miejsce w procedowanym równoległe „Etapie 2” i „Etapie 3” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego;

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, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć, które zagrażają drożności lub prowadzą do ograniczenia przepływu w kanale rzeki Jeziorki; poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych ustalenie obszarów podtopień wraz z warunkami zagospodarowania nieruchomości w ich zasięgu;

b) w zakresie ochrony przed hałasem ustalono zakres dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska. Teren MNe należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) 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,

d) 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. z 2017r. poz. 1161), nie zaistniała konieczność uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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 niepełnosprawnych:

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 niepełnosprawnych 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 uzdrowiskowej 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.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.) oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, 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, a także bliskie sąsiedztwo Lasu Kabackiego. Obszar o cennych walorach przyrodniczych graniczący bezpośrednio z ciekim Rów Jeziorki (Kanałem Jeziorki) utrzymano jako tereny zieleni urządzonej;

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;

11) potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy określa zasady 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 Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2012r., można było składać do dnia 15 czerwca 2012r.

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017r. do 10 października 2017r., 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, projekt planu miejscowego wymagał ponownego uzgodnienia i zaopiniowania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

- projekt planu „Etap 1” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej (Kurierze Południowym), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna Ogłoszeniem Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 22.01.2020r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 24 lutego 2020 r. o godzinie 17⁰⁰. Do wyłożonego projektu planu była możliwość składania uwag do dnia 10 marca 2020 r. W powyższym terminie wpłynęły trzy uwagi do samego projektu planu (do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga). W wyniku Rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 13.03.2020 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 1 wymagał częściowego ponowienia etapu opinii i uzgodnień oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

- projekt planu „Etap 1” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2020 r. do 4 sierpnia 2020 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej (Kurierze Południowym), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna Ogłoszeniem Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 01.07.2020r.. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 20 lipca 2020 r. o godzinie 17⁰⁰. Do wyłożonego projektu planu w terminie do dnia 18 sierpnia 2020 r. wpłynęło 14 uwag. W dniu 21.08.2020 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna dokonał rozstrzygnięcia złożonych uwag. Wszystkie uwagi dotyczyły parametrów ul. Kołobrzeskiej i nie zostały uwzględnione.

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;

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. 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.

Projektowanie terenów m.in. pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (w formie budynków wolnostojących), drogi publicznej, zieleni urządzonej 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 w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych.

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 1999r. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 1 nie naruszają ustaleń ww. Studium.

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 nowe tereny inwestycje przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną, realizowaną tylko w formie budynków wolnostojących, które mają pojawiać się na istniejących terenach rolnych. W związku z tym oraz z zaplanowaną przebudową drogi klasy lokalnej, przewiduje się koszty z budżetu gminy. 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 2019 r. poz. 1396 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 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska).

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 1 po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.