

---

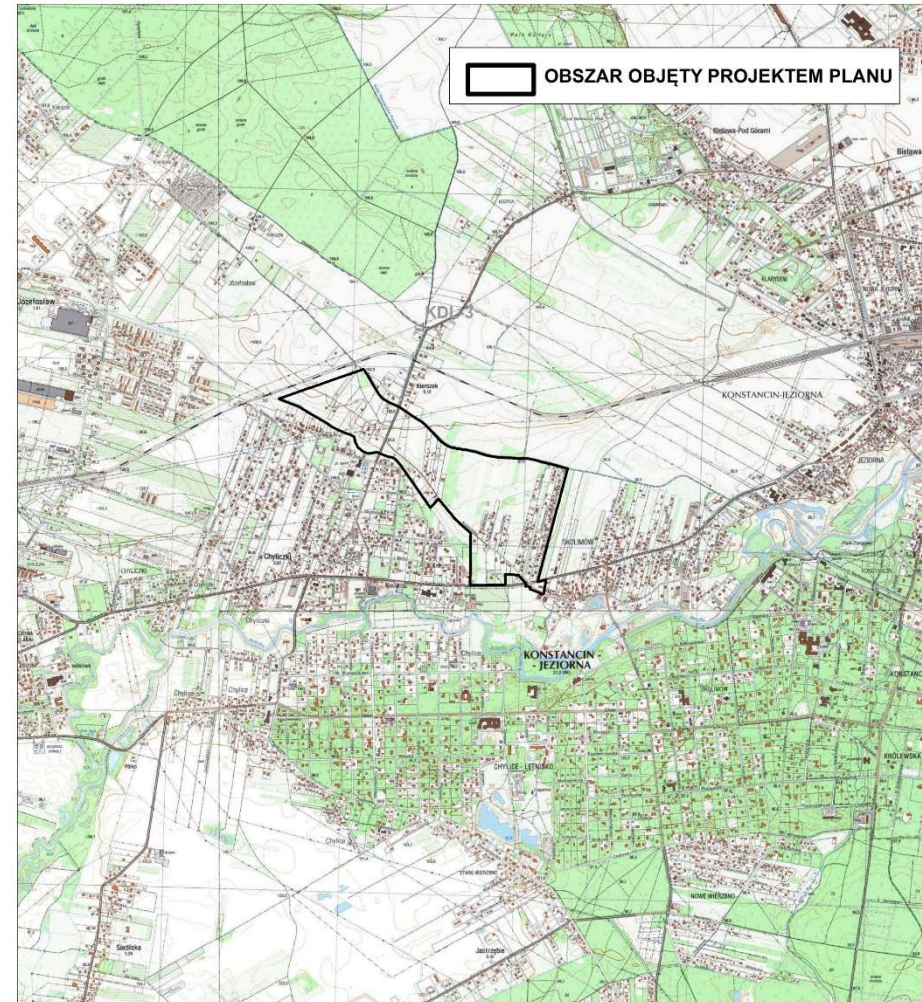
MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**OBSZARU SKOLIMOWA PÓŁNOCNEGO**  
**– REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO –**  
**ETAP 2**



SPORZĄDZIŁ:  
BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA  
UL. PIASECZYŃSKA 77  
05-520 KONSTANCIN

# LOKALIZACJA

- Obszar opracowania obejmuje fragment sołectwa Skolimów –(Skolimów Północny)
- Położony w obszarze uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w strefie C ochrony uzdrowskiej
- Położony częściowo na terenach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, tj.:
  - w strefie zwykłej **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**
  - w otulinie **Rezerwatu Przyrody "Las Kabacki" im. Stefana Starzyńskiego**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie  
<http://mapy.geoportal.gov.pl> WMS

# CHARAKTERYSTYKA TERENU

---

- Projekt planu obejmuje fragment terenu sołectwa Skolimów o powierzchni około **67 ha**, położony w rejonie ul. Kołobrzeskiej i ul. Pułaskiego.
  - Granice planu wyznaczają:
    - od zachodu - południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721,
    - od północy ul. Kabacka i tereny sołectwa Kierszek
    - południowo-zachodnią granicę stanowi ciek Kanał Jeziorki (Rów Jeziorki)
  - Obszar planu stanowią jeszcze w przewadze użytki rolne, na których następuje powolna synantropizacja krajobrazu
  - W północno - zachodniej części planu znajduje się starsza zabudowa o charakterze rolniczym, natomiast przeważająca część nowej zabudowy mieszkaniowej: **wolnostojącej, bliźniaczej, czy szeregowej** zlokalizowana jest w jego południowo - wschodniej części,(tj. wzdłuż ulic: Kołobrzeskiej, Toruńskiej, Ciechanowskiej, Ostrołęckiej, Łomżyńskiej, Siedleckiej i Białostockiej)
  - W obszarze objętym planem nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
-

## Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 sporządzony został w następstwie podjęcia:

- Uchwały Nr 183/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego

### Zmienionej:

- 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 - **w wyniku, której wyznaczono granice obszarów stanowiących odpowiednio etapy I i 2**
- 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 - **w wyniku, której wyznaczono granice obszarów stanowiących odpowiednio etapy I, 2 i 3**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

# INFORMACJE OGÓLNE

---

- Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna zdecydował o kontynuowaniu procedury planistycznej rozpoczętej w 2012r. i doprowadzonej do etapu rozpatrzenia uwag po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (na przełomie września i października 2017 r.)
- 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 terenu może być problematyczne i przyczyniać się będzie do opóźnienia możliwych procesów inwestycyjnych w różnych jego częściach
- Z tego względu Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna zdecydował o kontynuowaniu procedury planistycznej po podziale planu na etapy w formie oddzielnych planów miejscowych, co pozwoli na realizację procesów inwestycyjnych w poszczególnych obszarach, w trzech niezależnych procedurach planistycznych
- Wykonując ww. uchwałę ze zmianami Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna w marcu 2019 r. przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Puławskiego – etap 2 w oparciu o nowe uwarunkowania faktyczne i prawne

# INFORMACJE OGÓLNE

---

- 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.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap I przyjęty Uchwałą nr 280/VIII/20/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 września 2020 r. (publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 2 listopada 2020 r. poz. 10810)

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r.



#### OZNACZENIA

##### GRANICE

##### ADMINISTRACYJNE

- GRANICE MIASTA
- GRANICE GMINY
- GRANICE SOLECTW

##### ZAGROZENIA ŚRODOWISKA

- ▲▲▲▲ STREFY OCHRONY AKUSTYCZNEJ / NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO

##### OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- ▲▲▲▲ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (WOCHK)

##### STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

##### STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”

- 4E-7E** TERENY PROJEKTOWANYCH POWIĄZAN EKOLOGICZNYCH

##### STREFY OBSZARÓW URBANIZACJI „U”

- Ua** TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPEŁNIENIE ZABUDOWA
- Ur** STREFY ROZWOJU UKŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAJMNIEJSZEJ ILOŚCI OGRANICZEŃ I PRZESADZONE DO REALIZACJI

##### KOMUNIKACJA

- |        |   |
|--------|---|
| KK     | TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNICZY KOLEJOWEJ   |
| G      | PROJEKTOWANE OBWODNICE:<br>- PÓŁNOCNO - WSCHODNIA<br>- WSCHÓD - ZACHÓD, TRASA MOSTOWA |
| NR 724 | DROGI KRAJOWE   |

# USTALENIA PROJEKTU PLANU

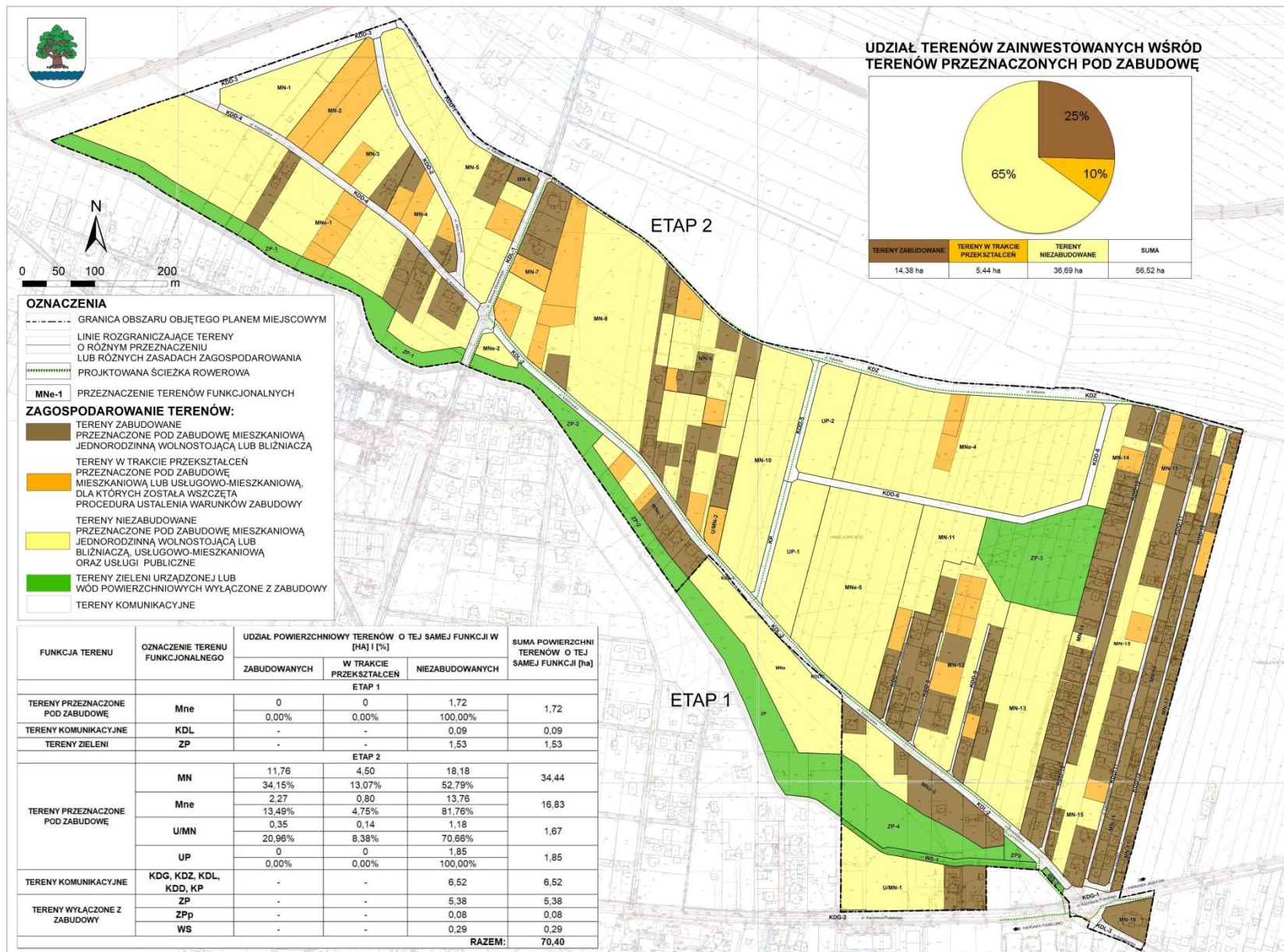
- Projekt planu kontynuuje wcześniejszą myśl planistyczną i przewiduje dalszy rozwój terenów inwestycyjnych w sposób zrównoważony. Parametry i wskaźniki urbanistyczne zastosowane w projekcie planu mają umożliwić realizację zabudowy o różnej intensywności i funkcjach: (tereny MNe – 16,84 ha; MN – 34,46 ha; U/MN – 1,66 ha; UP – 1,85 ha)
- Na części terenów MN (około 27% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej) dopuszcza się w planie zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, wynika to z istniejącego zagospodarowania oraz wydanych decyzji administracyjnych (MN-9, MN-12, MN-14, MN-16 oraz MN-17)
- W całym obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków w zabudowie szeregowej
- W granicach planu miejscowego wskazano tereny zieleni urządzonej bez prawa zabudowy (tereny ZP – 5,38 ha) i teren zieleni publicznej z możliwością lokalizacji urządzeń rekreacji i sportu (ZPp – 0,08 ha). Tereny ZP to w głównej mierze tereny doliny Kanału Jeziorki wraz z przylegającym pasem zieleni o charakterze półnaturalnym stanowiącym obudowę biologiczną cieków wodnych z licznymi zadrzewieniami. Układ funkcjonalno-przestrzenny uwzględnia ochronę walorów przyrodniczych oraz obszarów wrażliwych. W centralnej części planu wyznaczono teren ZP-3 o powierzchni 1,82 ha, na którym funkcje ekologiczne pełnią również podstawowe przeznaczenie. Jest to teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego obowiązuje zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem realizacji otwartych zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych oraz realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Zamierzeniem planu w tym obszarze było zachowanie naturalnego obniżenia terenowego istotnego z punktu widzenia małej retencji
- Północno-zachodnia część terenów zabudowy mieszkaniowej (na zachód od ul. B. Głowackiego) znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Rezerwatu Przyrody „Las Kabacki”, są to tereny MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5 oraz MN-6, dla których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych
- Tereny objęte planem miejscowym, zlokalizowane w południowej oraz południowo-wschodniej części planu znajdują się w strefie zasięgu podtopień, dla których w planie ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu



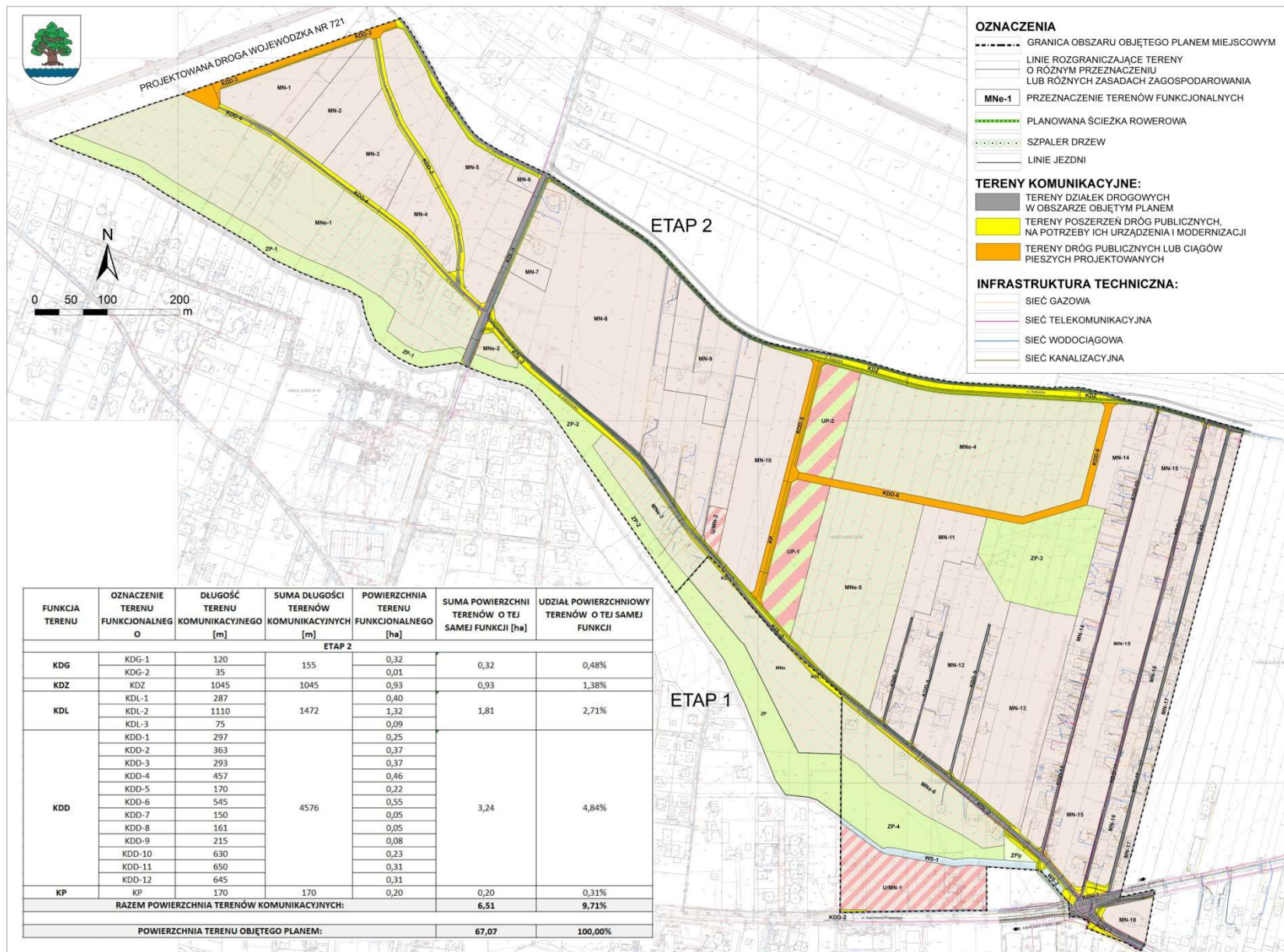


Teren	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu				Wybrane ustalenia szczegółowe
		Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna pow. nowowydzielanej działki	Minimalny udział % PBC	
<b>MN</b>	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - wolnostojące budynki gospodarcze 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	od 0,05, do 0,5 z wyjątkiem działek o powierzchni mniejszej niż 800m <sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy nie więcej niż 0,75	nie więcej niż 10,5 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej oraz z wyjątkami określonymi w planie dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy	1500 m <sup>2</sup>	Zgodnie z ustaleniami określonymi poniżej	-
<b>MNe</b>	- 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	nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,4 z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o pow. mniejszej niż 1500m <sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,5	nie więcej niż 10,5 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej	1600 m <sup>2</sup>	Nie mniej niż 75%, z wyjątkiem działek istniejących przed wejściem w życie planu o pow. mniejszej niż 1500m <sup>2</sup> dla których obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej	-
<b>U/MN</b>	- zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowa oraz zabudowa usługowa związana z podstawową obsługą mieszkańców, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, - miejsca do parkowania	od 0,05 do 0,7	nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej	1500 m <sup>2</sup>	- dla terenu U/MN-1 - nie mniej niż 50%, - dla terenu U/MN-2 – nie mniej niż 45 %	-
<b>UP</b>	- usługi publiczne, - urzędnia sportu i rekreacji, - zielen publiczna, zbiorniki retencyjne, - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, - miejsca do parkowania	od 0,05 do 0,7	14m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej	2000 m <sup>2</sup>	Nie mniej niż 50%	-
<b>ZP</b>	Zielen urządzona	-	-	-	95%	zakaz zabudowy
<b>ZPp</b>	Zielen publiczna	-	-	-	50%	
<b>WS</b>	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, - tereny zieleni nieurządzonej	-	-	-	100%	zakaz zabudowy
<b>KD</b>	tereny komunikacji publicznej	-	-	-	-	-

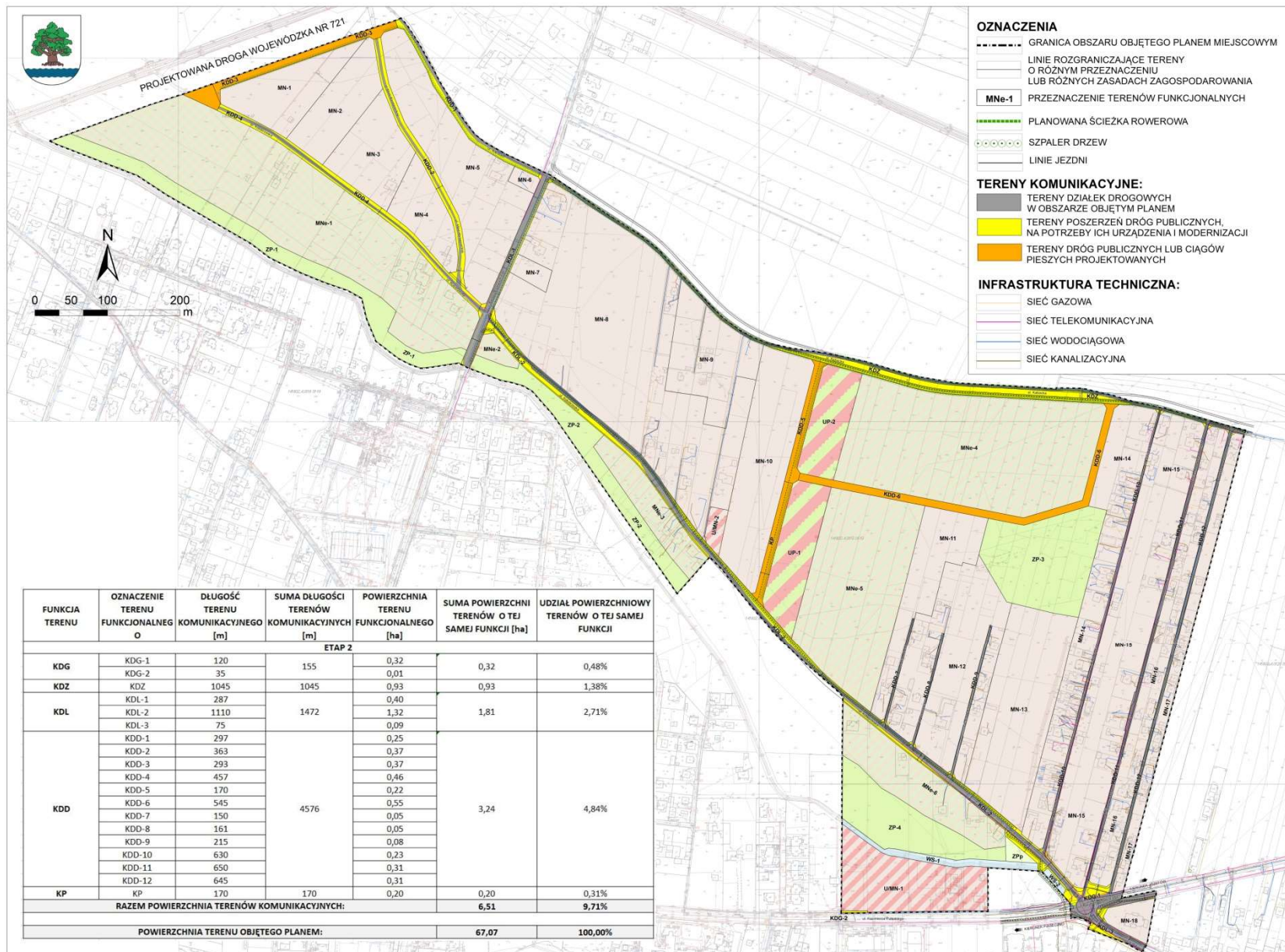
Teren	Oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Suma powierzchni terenów o tej samej funkcji [ha]	Udział powierzchni terenów o tej samej funkcji [%]	Przeznaczenie terenu	Teren	Oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Suma powierzchni terenów o tej samej funkcji [ha]	Udział powierzchni terenów o tej samej funkcji [%]	Przeznaczenie terenu						
KDD	KDD-1	0.25	3.24	4.84%	droga publiczna klasy drogi dojazdowej	MNe	MNe-1	5.91	16.84	25.11%	zabudowa mieszkaniowa ekstensywna						
	KDD-2	0.37					MNe-2	0.15									
	KDD-3	0.37					MNe-3	0.80									
	KDD-4	0.46					MNe-4	5.16									
	KDD-5	0.22					MNe-5	3.41									
	KDD-6	0.55					MNe-6	1.41									
	KDD-7	0.05				0.32	0.48%	droga publiczna klasy drogi głównej	U/MN	U/MN-1	1.52	1.66	2.47%	zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna i bliźniacza			
	KDD-8	0.05								U/MN-2	0.14						
	KDD-9	0.08							1.81	2.71%	droga publiczna klasy drogi lokalnej	UP	UP-1	1.03	1.85	2.76%	zabudowa usług publicznych
	KDD-10	0.23											UP-2	0.82			
	KDD-11	0.31											WS	WS-1			
	KDD-12	0.31							WS-2	0.03							
KDG	KDG-1	0.32	1.81	2.71%	droga publiczna klasy drogi lokalnej	ZP	ZP-1	1.36	5.38	8.03%	teren zieleni urządzonej						
KDG-2	0.01	ZP-2					0.98										
KDL	KDL-1	0.40					ZP-3	1.82									
KDL	KDL-2	1.32	0.08	0.11%	ZPp	ZPp	0.08	0.08	0.11%	teren zieleni publicznej							
	KDL-3	0.09															
KDZ	KDZ	0.93	0.93	1.38%	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	Razem:		67.07	67.07	100.00%	-						
KP	KP	0.20	0.20	0.31%	ciąg pieszy												
MN	MN-1	1.08	34.46	51.38%	zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca	WS	WS-1	0.25	0.29	0.43%	teren wód powierzchniowych śródlądowych						
	MN-2	0.98					WS-2	0.03									
	MN-3	1.07				ZP	ZP-1	1.36	5.38	8.03%	teren zieleni urządzonej						
	MN-4	0.76					ZP-2	0.98									
	MN-5	2.62					ZP-3	1.82									
	MN-6	0.09					ZP-4	1.22									
	MN-7	0.16				ZPp	ZPp	0.08	0.08	0.11%	teren zieleni publicznej						
	MN-8	7.35															
	MN-9	1.42															
	MN-10	2.15															
	MN-11	1.30															
	MN-12	2.98															
	MN-13	2.63															
	MN-14	2.46															
	MN-15	4.24															
	MN-16	1.87															
	MN-17	1.02															
	MN-18	0.27															



Zródło: Opracowanie własne na podstawie rysunku planu



Zródło: Opracowanie własne na podstawie rysunku planu



Zródło: Opracowanie własne na podstawie rysunku planu

# STATUT UZDROWISKA KONSTANCIN-JEZIORNA

**Cały obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.**

- Charakter uzdrowiskowy gminy został zatwierdzony Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny z dnia 8 września 2008 roku w sprawie Statutu Konstancina-Jeziorny zmienionej Uchwałą Nr 229/VI/22/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny z dnia 8 września 2008 roku w sprawie statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Obwieszczenie Nr I/VI/2013 RM Konstancin-Jeziorna z dnia 11 kwietnia 2013r. w sprawie tekstu jednolitego uchwały)
- W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, ustala się udział terenów biologicznie czynnych – nie mniej niż 45% oraz obowiązują wszystkie zakazy i nakazy przewidziane w przepisach dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych (art. 38a Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych – t.j. Dz.U z 2017 r., poz. 1056 z późn. zm.)

Plan uwzględnia wyprzedzająco wiele zapisów z zakresu ochrony środowiska takich jak między innymi:

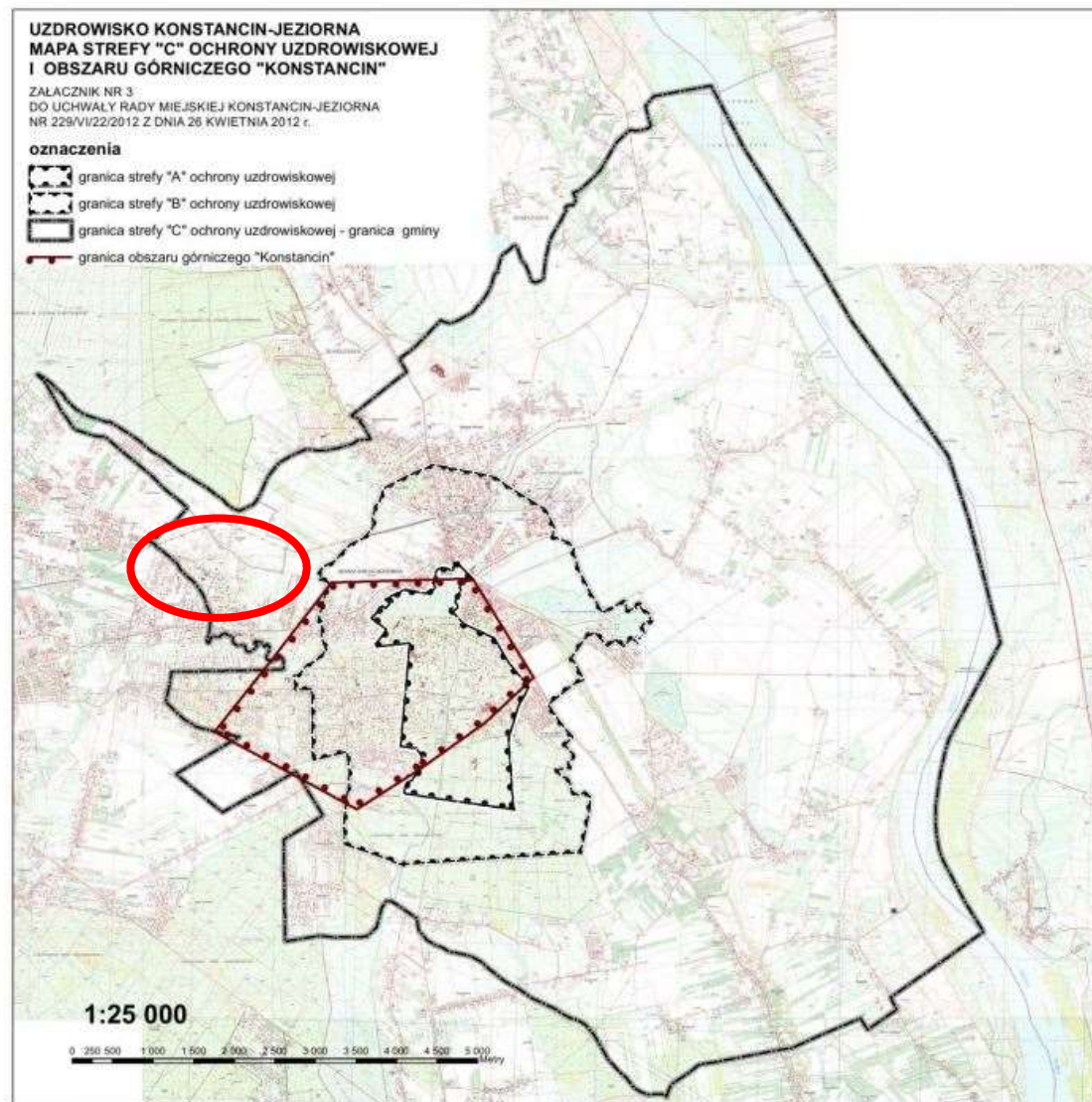
- zasady właściwego odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych
- określenie terenów chronionych akustycznie
- zapisy zabezpieczające stan wód podziemnych pod względem jakościowym i ilościowym
- zapisy w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu
- parametry i wskaźniki dla poszczególnych terenów umożliwiające ograniczenie przyrostu powierzchni uszczelnionych

# STREFA OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Mapa strefy „C” ochrony uzdrowiskowej i obszaru górniczego „Konstancin”,

załącznik do Uchwały  
Nr 229/VI/22/2012

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 26 kwietnia 2012 r. w  
sprawie zmiany uchwały Nr  
244/V/17/2008 Rady Miejskiej  
Konstancin-Jeziorna z dnia 8  
września 2008r. w sprawie statutu  
Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna





# PROGNOZOWANIE PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH

Zmiany rejestrowanej liczby ludności w gminie Konstancin-Jeziorna  
w dekadzie **2008-2018**

Jednostka	Liczba zarejestrowanych mieszkańców			Zmiana w latach 2008- 2018	
	2008	2013	2018	w wartościach bezwzględnych	2008=100
<b>Gmina ogółem</b>	23 673	24 805	24 721	1048	104,4
<b>Miasto</b>	16 854	17 391	17 086	232	101,4
<b>Obszar wiejski</b>	6 819	7 414	7 635	816	112,0
<b>Powiat piaseczyński ogółem</b>	154 080	171 589	184 951	30871	120,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

# CHŁONNOŚĆ DEMOGRAFICZNA

Ze względu na willowy charakter gminy i duże powierzchniowo nieruchomości (działki) gruntowe, przyjęto stosunkowo niskie wartości wskaźników chłonności (pojemności) demograficznej\*:

- dla zabudowy jednorodzinnej – 20 osób/ha,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 100 osób/ha,
- dla zabudowy zagrodowej – 5 osób/ha.

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Powierzchnia terenu przeznaczona w planie na daną funkcję</b>	<b>Prognozowana liczba ludności na terenie objętym planem</b>
<b>MN</b>	34,46	689,2
<b>MNe</b>	16,84	336,8
<b>U/MN</b>	1,66	33,2
<b>RAZEM:</b>		<b>1059,2</b>

DIAGNOZA I PROGNOZA PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH W GMINIE KONSTANCIN-JEZIORNA  
(autor dr hab. prof. PAN Przemysław Śleszyński Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa 2016r.)

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**OBSZARU SKOLIMOWA PÓŁNOCNEGO**  
**– REJON ULIC KOŁOBRZESKIEJ I PUŁASKIEGO –**  
**ETAP 2**

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

mgr inż. Inga Hutkowska