UCHWAŁA NR 353/VIII/26/2021
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 13 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4.

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), w związku z Uchwałą Nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienioną Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 roku, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:

1) zachodnia granica działki o nr ew. 54 z obrębu 01-20;

2) linia stanowiąca przedłużenie zachodniej granicy działki o nr ew. 54 z obrębu 01-20 od jej północno-zachodniego narożnika działki poprzez działkę o nr ew. 61 z obrębu 01-20 do granicy między obrębami nr 01-20 i 01-12, dalej granicą obrębu 01-20 i 01-12 a następnie 01-20 i 01-11;

3) północna granica działki o nr ew. 34 z obrębu 01-11 do granicy sołectwa Kierszek, dalej granica między obrębami 00-13 (Kierszek) a granicą administracyjną miasta Konstancin-Jeziorna;

4) następnie wschodnia granica działki 93 z obrębu 01-10, dalej wschodnia granica działek o nr ew. 13 i 14 z obrębu 01-08 oraz 17 z obrębu 01-03;

5) północna granica działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03, następnie zachodnia i południowa granica działki o nr ew. 73/2 z obrębu 01-03;

6) granica zachodnia i południowa działki o nr ew. 74 z obrębu 01-03 od jej północno-zachodniego narożnika w kierunku południowo-wschodnim;

7) północna granica działek o nr ew. 34,35,36 z obrębu 01-03, dalej wschodnia granica działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03;

8) linia od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 99 z obrębu 01-03 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03;

9) wschodnia granica działki o nr ew. 66 z obrębu 01-03, dalej południowa, następnie zachodnia granica działki o nr ew. 14 z obrębu 01-03;

10) południowa granica działki o nr ew. 7/2 z obrębu 01-03, dalej linia stanowiąca przedłużenie zachodniej granicy działki o nr ew. 45 z obrębu 01-03 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 9/10 z obrębu 01-03;

11) granica między obrębami 01-03 i 01-02, dalej wschodnia granica działki o nr ew. 49 z obrębu 01-02, następnie zachodnia granica działki o nr ew. 48 z obrębu 01-02;

12) granica administracyjna miasta Konstancin Jeziorna (ul. Borowa) do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 1/1 z obrębu 01-02;

13) zachodnia granica działek o nr ew. 3/1 i 4 z obrębu 01-02 do południowo-wschodniego narożnika działki o nr ew. 2/2 z obrębu 01-02, następnie północna i zachodnia granica działki o nr ew. 48/2 z obrębu 01-02;

14) zachodnia granica działek o nr ew. 48/3, 54/1, 54/2 z obrębu 01-02, dalej północna granica działek o nr ew. 9/10 i 7/2 z obrębu 01-03;

15) linia od północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 7/2 z obrębu 01-03 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 26 z obrębu 01-09;

16) północna granica działki o nr ew. 5 z obrębu 01-09, dalej linia stanowiąca przedłużenie północnej granicy działki o nr ew. 5 z obrębu 01-09 w kierunku wschodnim do granicy terenu kolejowego (działka o nr ew. 131/4 z obrębu 01-14) i dalej w linii prostej do północno-wschodniego narożnika działki o nr ew. 7 z obrębu 01-14;

17) północno zachodnia granica działek o nr ew. 7, 8, 10, 15, 16, 17/1, 18/1, 146, 25, 33, 34, 36/2, 37, 39, 43/248/1, 50/1, 51/2, 144, 52/1, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 79/2, 78/2, 78/1 z obrębu 01-14 do północno zachodniego narożnika działki o nr ew. 2 z obrębu 01-13, następnie północno-zachodnia granica działek o nr ew. 2, 1, 51, 53, 54, 56/2, 58/2, 60/2, 62, 71/2, 73/2, 75, 77, 80, 83, 90, 93, 98, 98, 100, 102, 105, 109, 112/1 z obrębu 01-13, dalej północno-zachodnia granica działek o nr ew. 1, 3, 5, 6 z obrębu 01-12 do północno-zachodniego narożnika działki o nr ew. 6 z obrębu 01-12;

18) południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 6, 7 i 5 z obrębu 01-12 do ul. Piaseczyńskiej, dalej linia stanowiąca przedłużenie tej granicy do osi ulicy Piaseczyńskiej;

19) oś ulicy Piaseczyńskiej (granica między obrębami 01-12 i 01-22);

20) prostopadła linia łącząca granicę między obrębami 01-12 i 01-22 z południowo-zachodnim narożnikiem działki o nr ew. 73 z obrębu 01-12;

21) południowa granica działek o nr ew. 73 z obrębu 01-12 oraz 1 z obrębu 01-21, dalej zachodnia granica działek o nr ew. 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9 z obrębu 01-21 a następnie linia stanowiąca przedłużenie tej granicy do osi ul. Pułaskiego (granica obrębów 01-21 i 01-29);

22) oś ul. Pułaskiego (granica między obrębami 01-21 i 01-29, następnie między obrębami 01-21 i 01-28, dalej między obrębami 01-20 i 01-28);

23) prostopadła linia łącząca granicę między obrębami 01-20 i 01-28 z południowo-zachodnim narożnikiem działki o nr ew. 54 z obrębu 01-20.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokości zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowane odległości w metrach;

5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i liczb;

6) ścieżka rowerowa;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (AZP: 59-67/48).

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

1) granica administracyjna miasta Konstancin-Jeziorna;

2) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;

3) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;

4) granica obszaru i terenu górniczego „Konstancin - I”;

5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV;

6) pas technologiczny linii elektronergetycznych 110kV;

7) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 220kV;

8) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”

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

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.
Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:

   a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,

   b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;

3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określona w procentach;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

   a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

   b) inne powierzchnie zapewniające naturalną wegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenów

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

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU;
3) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych - oznaczony symbolem UP;
4) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
5) teren kolei - oznaczony symbolem KK;
6) tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - oznaczone symbolem IW;
7) teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony symbolem KDGP;
8) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej - oznaczone symbolem KDG;
9) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ;
10) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL;
11) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
12) tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone symbolem KPR.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m^2.

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

4. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 4.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

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

3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

4. W odniesieniu do budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Przy lokalizowaniu obiektów budownlanych na terenach sąsiadujących z linią kolejowa należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. 1. W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg KDZ7, KDZ8, KDZ9, KDZ10, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9 i KDD13 dopuszcza się lokalizowanie szpalerów drzew mające znaczenie dla kształtowania elementów przyrodniczych oraz przestrzeni wzdłuż głównych dróg.

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

4. Ustala się, że:

1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;

2) nowo wydzielane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

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

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, zieleni, czerwieni i grafitu oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania w pokryciu materiałów takich jak m.in. ceramika, drewno, szkło, blacha;

3) nakaz, o którym mowa w pkt. 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 5.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

1) tereny MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) tereny MNU – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3) teren UP – należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na terenach oznaczonych symbolami MNU13, MNU14 i UP1 nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP1, takich jak:

1) okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, izolacje ścian, ogrodzenia tłumiące hałas;

2) zastosowania odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np. nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi KDGP1, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych od strony drogi KDGP1, lokalizowanie ogrodów lub przydomowej zieleni urządzonej na terenach od strony drogi KDGP1.

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

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:

1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;

4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych;

5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

5. Dopuszcza się realizację rzędów drzew wskazanych na rysunku planu.

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 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. 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Rozdział 6.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP: 59-67/48 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach stanowiska, o którym mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.
Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obszarze i terenie górniczym „Konstancin - I”.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach obszaru i terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach obszaru i terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”.

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

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

1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;

2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

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

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 163,0 m.n.p.m.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 20. 1. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym o szerokości po 19 m po obu stronach osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej 220 kV o szerokości 10 m.

3. Zakaz o którym mowa w ust. 1 obowiązuje do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD;

3) możliwość lokalizowania na terenach dróg:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt. 4,

c) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu rowów melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty;

4) zakaz lokalizowania zatok postojowych i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi KDGP1.

2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 3.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

1) 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;

2) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania;

4) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w pkt. 1, 2 i 3 ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

4. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;

2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy studni;

3) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż ϕ32;

4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

3) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej nie mniej niż ϕ40,

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN, UP, ZP w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;

5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §29;

3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż ϕ32;

4) zastosowanie urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

§ 26. 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 ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §29.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 28. 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.

§ 29. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 12.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, UP;

2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZP, KK, IW, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPR.

DZIAŁ II.Przepisy szczegółowe

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy:

- nie więcej niż 10% dla terenu MN7,
- nie więcej niż 15% dla terenów: MN3, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN12, MN20, MN21,
- nie więcej niż 20% dla terenów: MN1, MN2, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN22, MN23,
- nie więcej niż 30% dla terenów MN4, MN11, MN25, MN26, MN27,
- nie więcej niż 40 % dla terenu MN24,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- nie mniej niż 75 % dla terenu MN7,
- nie mniej niż 70% dla terenów: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21,
- nie mniej niż 70% dla terenu MN14, z wyjątkiem działki o nr ew. 41/2 z obrębu 01-08 w granicach terenu MN14, w odniesieniu do której należy pozostawić minimum 70 % powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,
- nie mniej niż 65% dla terenów: MN22, MN23,
- nie mniej niż 60% dla terenów: MN4, MN11, MN25,
- nie mniej niż 45 % dla terenów: MN24, MN26, MN27,

c) intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2 dla terenu MN7,
- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3 dla terenów: MN2, MN3, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21,
- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MN1, MN4, MN11, MN22, MN23,
- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5 dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1000 m² dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,
- 1500 m² dla terenów: MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23,
- 1500 m² dla terenu: MN14, z wyjątkiem działki o nr ew. 41/2 z obrębu 01-08 dla której ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²
- 3000 m² dla terenów MN1, MN7;

3) w odniesieniu do działek leśnych, znajdujących się w granicach terenu MN7 i MN14 ustala się:

a) posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu,

b) zachowanie charakteru leśnego działki w obrębie gruntu leśnego stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną działki poprzez utrzymanie istniejących zadrzewień leśnych.

4) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 metrów;

5) geometrię dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych;

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:

- 1000 m² dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,

- 1500 m² dla terenów: MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23,

- 1500 m² dla terenu MN14, z wyjątkiem działki o nr ew. 41/2 z obrębu 01-08 dla której ustala się powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²

- 3000 m² dla terenów MN1, MN7;

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:

- 18 m dla terenów: MN24, MN25, MN26, MN27,

- 20 m dla terenów: MN22, MN23,

- 25 m dla terenów: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21;

7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

8) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

b) zabudowa usługowa z zakresu obsługi rekreacji, wypoczynku oświaty, kultury i zdrowia, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,

c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 metrów;

4) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,

c) dachy budynków usługowych – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;

5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²;

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 25 m.

6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14 MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i 3,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy:

- nie więcej niż 15% dla terenów: MNU8, MNU13, MNU15,

- nie więcej niż 20% dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19,

- nie więcej niż 25% dla terenów: MNU21,

- nie więcej niż 30% dla terenów: MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- nie mniej niż 70% dla terenów: MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15, MNU16, MNU17,

- nie mniej niż 70% dla terenu MNU2, z wyjątkiem działki o nr ew. 34 z obrębu 01-03, w odniesieniu do której należy pozostawić minimum 70 % powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu 75 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie gruntu leśnego,

- nie mniej niż 65% dla terenów: MNU14, MNU18, MNU19,

- nie mniej niż 60% dla terenu MNU21,

- nie mniej niż 60% dla terenów: MNU23, MNU24, MNU25 z wyjątkiem działek istniejących o powierzchni mniejszej niż 1000m2 dla których ustala się nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,

- nie mniej niż 55% dla terenu: MNU22,

c) intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,3 dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15, MNU16, MNU17,

- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4 dla terenów: MNU14, MNU18, MNU19, MNU21,

- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6 dla terenów: MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1200 m² dla terenów: MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
- 1500 m² dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, MNU18, MNU19,
- 2000 m² dla terenów: MNU13, MNU15, MNU16, MNU17;

3) w odniesieniu do działki leśnej, znajdującej się w granicach terenu MNU2 ustala się:

a) posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu,

b) zachowanie charakteru leśnego działki w obrębie gruntu leśnego stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną działki poprzez utrzymanie istniejących zadrzewień leśnych.

4) wysokość zabudowy:

a) nie więcej niż 10 metrów dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU18, MNU19, z zastrzeżeniem pkt 4,

b) nie więcej niż 12 m dla terenów: MNU16, MNU17, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25;

5) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,

c) dachy budynków usługowych – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;

6) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3, 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

7) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:

- 1200 m² dla terenów: MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
- 1500 m² dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, MNU18, MNU19,
- 2000 m² dla terenów: MNU13, MNU15, MNU16, MNU17,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:

- 20 m dla terenów: MNU14, MNU18, MNU19, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25,
- 25 m dla terenów: MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU15; MNU16, MNU17;

8) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

9) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, z wyjątkiem działek o nr ew. 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/6 z obrębu 01-20.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU20 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia, oświaty, kultury, sportu, handlu, gastronomi i zabudowa hotelowa, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i 3,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 25%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,

c) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,6;

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;

3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 metrów;

4) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,

c) dachy budynków usługowych – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;

5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²;

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 m.

6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych;

2) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5;

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

4) wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0 m;

5) geometria dachów:

a) ukształtowanie połaci dachowych budynków usługowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

b) ukształtowanie połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;

6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie odpowiednio na terenach MN5, MN6, MN12, MN13,

b) wody powierzchniowe,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 90%;

4) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IW1, IW2, IW3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów wraz z zabudową towarzyszącą;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2;

3) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m;

4) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;

5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny kolejowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,4;

3) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m;

4) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe (dla budynków bezpośrednio przy granicy), dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;

5) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50 m.

§ 39. Dla terenów komunikacji ustala się:

l.p.	symbol terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających	szczegółowe zasady zagospodarowania
1.	KDGP1	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 3,0 m do 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
2.	KDG1	droga publiczna klasy głównej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 7,3 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu	
3.	KDG2	droga publiczna klasy głównej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 12,6 m do 18,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
4.	KDZ1	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 14,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
5.	KDZ2	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
6.	KDZ3	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 0,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
7.	KDZ4	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 1,7 m do 14,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
8.	KDZ5	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 4,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
9.	KDZ6	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	-
10.	KDZ7	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 20,0 m do 40,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew,

				oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
11.	KDZ8	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 20,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
12.	KDZ9	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się północną linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,1 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
13.	KDZ10	droga publiczna klasy drogi zbiorczej	-ustala się północną i wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 9,7 m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
14.	KDL1	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 15,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
15.	KDL2	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się południową linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 0,8 m do 1,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
16.	KDL3	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
17.	KDL4	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
18.	KDL5	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku

				planu jako rejon rzędu drzew
19.	KDL6	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 18,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej - dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
20.	KDL7	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
21.	KDL8	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew -
22.	KDL9	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 11,9 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	-ustala się realizację ścieżki rowerowej -dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
23.	KDL10	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 6,8 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
24.	KDL11	droga publiczna klasy lokalnej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 15,0 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
25.	KDD1	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
26.	KDD2	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
27.	KDD3	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
28.	KDD4	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
29.	KDD5	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z	

			rysunkiem planu	
30.	KDD6	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
31.	KDD7	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
32.	KDD8	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
33.	KDD9	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 10,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	
34.	KDD10	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 35,3m, zgodnie z rysunkiem planu	
35.	KDD11	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu	
36.	KDD12	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 15,7 m, zgodnie z rysunkiem planu	
37.	KDD13	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 11,4 m do 40,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	-dopuszcza się realizację nasadzeń drzew, oznaczonych na rysunku planu jako rejon rzędu drzew
38.	KDD14	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu	
39.	KDD15	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się na fragmencie północną linię rozgraniczającą drogi oraz pas terenu o szerokości w granicach planu od 4,8 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu	
40.	KDD16	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
41.	KDD17	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
42.	KDD18	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi o szerokości pasa terenu w granicach planu od 4,0 m do 9,1 m, zgodnie z rysunkiem planu	
43.	KDD19	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,3 m do 20,4 m, zgodnie z rysunkiem planu	
44.	KDD20	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 10,0 m do	

			12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
45.	KDD21	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 5,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
46.	KDD22	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 5,0 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
47.	KDD23	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu	
48.	KDD24	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu	
49.	KDD25	droga publiczna klasy dojazdowej	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu od 12,0 m do 32,6 m, zgodnie z rysunkiem planu	
50.	KPR1	ciąg pieszo-rowerowy	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu	-dopuszcza się dojazd do przyległych działek
51.	KPR2	ciąg pieszo-rowerowy	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu	-dopuszcza się dojazd do przyległych działek
52.	KPR3	ciąg pieszo-rowerowy	-ustala się szerokość pasa terenu w granicach planu 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu	-dopuszcza się dojazd do przyległych działek

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

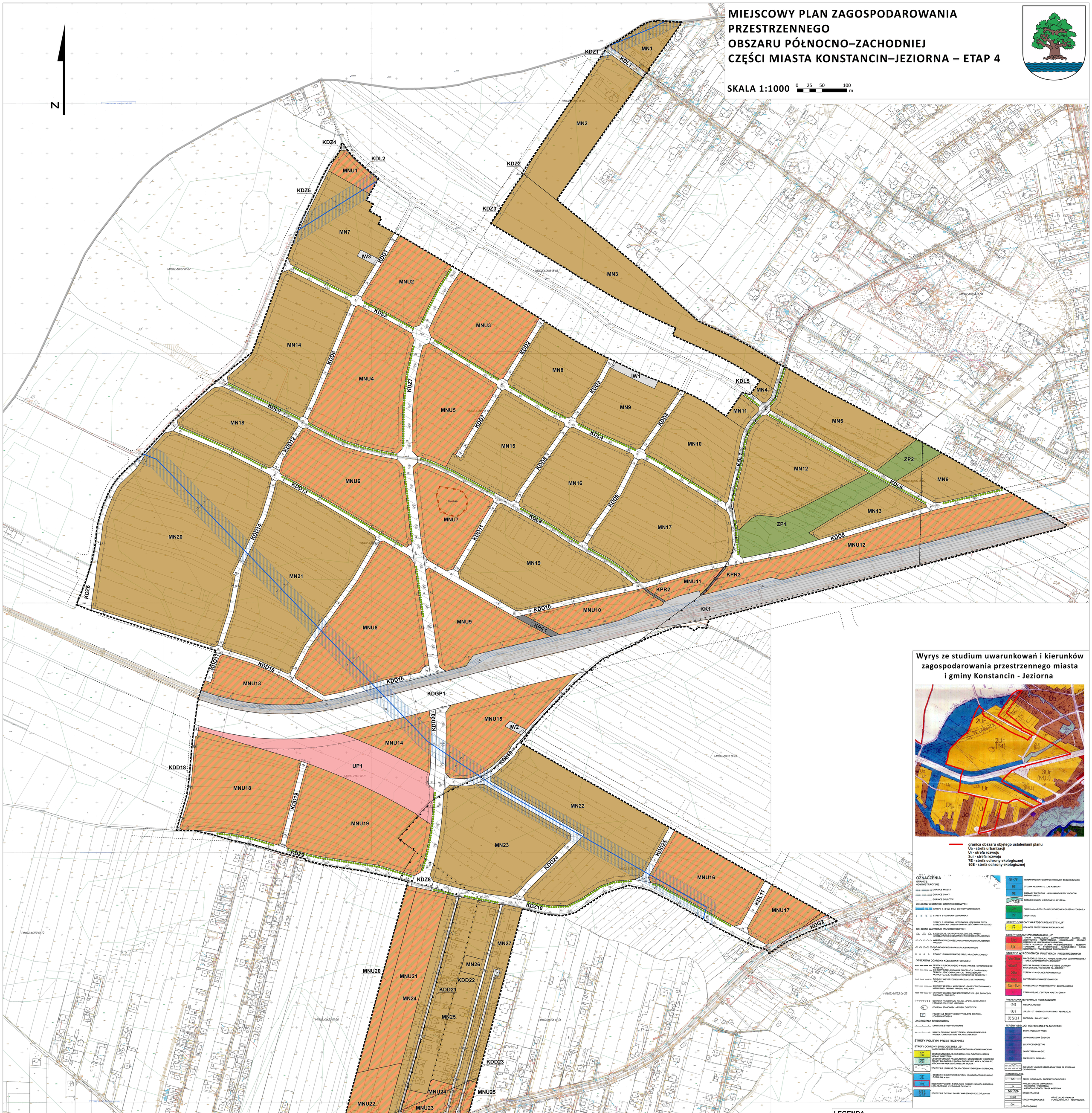
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 353/VIII/26/2021
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 13 maja 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PÓŁNOCNO–ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA KONSTANCIN–JEZIORNA – ETAP 4

SKALA 1:1000 0 25 50 100 m



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin - Jeziorna

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- Ua - strefa urbanizacji
- Ur - strefa rozwoju
- 3ur - strefa rozwoju
- 7E - strefa ochrony ekologicznej
- 10E - strefa ochrony ekologicznej

OZNACZENIA

GRANICE ADMINISTRACYJNE
- GRANICE MIASTA
- GRANICE GMINY
- GRANICE SOŁECTW

OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH
- STREFY A i B(ul. B/Ow) OCHRONY UZDROWISKA
- STREFY B OCHRONY UZDROWISKA
- STREFY C OCHRONY UZDROWISKA (OBEJMUJĄ SWOM ZASIĘGIEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PASECZNO

OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH
- SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WIĘŹI WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (WOKA)
- CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO (CKPK)
- OTULINY CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OBSZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ZESPOŁU RUDORLANEGO W KONSTANCINIE I WPISANEGO DO EWIDENCJI
- OCHRONY KOMPLEXOWANA PARCELACJA O CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-OGRODOWYCH, TYPU ZABUDOWY WKOMPONOWUJĄCEJ W ZIELEŃ I WPISANY DO REJESTRU
- OCHRONY HISTORYCZNEJ PAROCLAC Z LETNISKOWEJ (PROJEKT)
- OCHRONY ZESPOŁU MIESZKALNO - FABRYCZNEGO DAWNEJ NIROVSKIEJ FABRYKI FAIRZEU (PROJEKT)
- OCHRONY OBSZAŁU PRZESTRZENNEGO WSI LEG, SŁOMCZYN, TURONICE (PROJEKT)
- OCHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA LIPOWA W BIELANKE I FRAGMENT DOLINY RZ. JEDIORKI
- OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONA KONSERWATORSKA

ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA
- SANITARNE STREFY OCHRONNE
- STREFY OCHRONY ARKITECZNEJ I NORMATYWNE I OLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E"
WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (WOCNK)
- 1E OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOL OGICZNEJ I RZEŹNA DOLINA RZ. JEDIORKI
- 2E OBSZARY OBNIŻEŃ PRADOLINNYCH I STAROŻECZY W OBREBIE TERASY ZALEWOWEJ I WADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEDIORKI I W NIEKSZOŚCI OBSZAR WODAI
- POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY DEŃOWI I OBSUZENIA TEREWOWE
- 3E - OBSZAR CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym:
- 3ME REZERWATY LESNE Z OTULINAMI I OBORY, SKARPA OBORSKA, LEŚI OBORSHIE, I YCZYSHIE OLSZOWY
- 3ME/7E POZOSTAŁE OCHRNI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI
- 4E-7E TERENY PROJEKTOWANYCH POWIAZAŃ EKOLOGICZNYCH
- 8E OTULINA REZERWATU „LAS KABACKI"
- 9E OBSZARY BUFOROWE „LASU KABACKIEGO" I ODRODU WITAWICNEGO
- KOE ODCINEK DKARPY W RĘZONIE KLARYSEWA

OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH
- PARKI i w tym PODLEGAJACE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ
- CMENTARZE

STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R"
- R ROLNICZE PRZESTRZENIE PRODUKCYJNE

STREFY OBSZARÓW URBANIZACJI „U"
- Ua TERENY ZURBANIZOWANE, ZAWIERSTOWANIA DAJĄCE SIĘ SEKIFIKOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE ROWNIEŻ REZERWY NA UZUPEŁNIENIE ZABUDOWA.
- Ur STREFY ROZWOJU UAŁAŁSU PRZESTRZENNEGO I REZERWY TEREWOWE O STOSUNKOWO NAJWIKLJSZEJ ILOŚCI DOPUWCZESŁI I MOŻLIWOŚCIAMI DO REALIZACJI

STREFY O WYRÓŻNIONYCH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH
- 7Ua-3Ua NA OBSZARZE SZERSKIO POJETEJ DZIELNICY UZDROWISKOWEJ I TERENI ZWRNANOWANYI ZALESIONYI
- 4Uo/1E OBSZAR ZAWIESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ I W DOLINIE RZ. JEDIORKI
- 5Uo TERENY WYMAGAJACE REHABILITACJI
- 6Uo NA TERENACH ZAWIESTOWANYCH
- 1Ur -7Ur NA OBSZARACH PRZEWIDZIANYCH DO URBANIZACJI
- U STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY"

PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE
- (M) MIESZKALNICTWO
- (U) USŁUGI I UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJ y
- (P,S,B,) PRZEWYSŁ, SKŁADY, BAZY

TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:
- WK ZAOPATRZENIA W WODĘ
- KSW ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
- KEE ELEKTROENERGETYKI
- KGW ZAOPATRZENIA W GAZ
- KCW ENERGETYKI CIEPLNEJ
- ELEMENTY LINIOWE UZBROJENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONYNNI

KOMUNIKACJA
- XK TEREN ISTNIEJACEJ BOCZNICY KOLEJOWEJ
- PRZYLOTOWANE OSWIOTNICE: - PÓŁNOCNO - WSCHODNIA - WSCHÓD - ZACHÓD, TRASA WOSTONIA
- G DROGI KRAJOWE
- 2024/3 DROGI WOJEWÓDZKIE — WRAZ Z KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA I TECHNICZNYA
- GM DROGI GMINNE

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o rożnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 12 Wymiarowane odległości w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
UP	Teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych
IW	Tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów
ZP	Tereny zieleni urządzonej
KK	Teren kolei
KDGP	Teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego
KDG	Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej
KDZ	Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej
KDL	Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
KDD	Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
KPR	Tereny komunikacji - ciągi pieszo-rowerowe

- Ścieżka rowerowa
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (AZP 59-67/48)

OZNACZENIA WYNIKAJACE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Granica administracyjna miasta Konstancin-Jeziorna
- Granica strefy B ochrony uzdrowiskowej
- Granica strefy C ochrony uzdrowiskowej
- Granica obszaru i terenu górniczego "Konstancin - I"
- Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- Pas technologiczny linii elektroenergetcznych 110 kV
- Pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 220kV
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 "Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Pulawy)"

INFORMACJE

- Szpaler drzew
- Linie rozgraniczające dróg poza granicą obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 353/VIII/26/2021
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 13 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4

Lp.	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 Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2016 r. do 24 października 2016 r.								
1.	2016.11.07	10 osób fizycznych	Wnoszą o: 1) zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod usługi, w tym przedszkola, placówki ochrony zdrowia, rekreację; 2) zwiększenie obszarów terenów zieleni ogólnodostępnej, w tym przeznaczenie terenów MN5, MN6, MN11 i MN12 na cele zieleni urządzonej; 3) zabezpieczenie infrastruktury drogowej oraz mediów.	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2 cały obszar objęty planem	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 1,2,3,4,5
2.	2016.11.07	7 osób fizycznych	Wnoszą o: 1) wprowadzenie w § 3 ust. 1 pkt 6 zapisu: „Ustala się: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa”; 2) wprowadzenie w § 6 pkt 7 zapisu: „powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację w całości na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową na tym terenie”; 3) wprowadzenie w § 8 ust. 1 pkt 5 zapisu: „tereny zieleni publicznej urządzonej – oznaczone symbolem ZP”; 4) wprowadzenie w § 12 ust. 1 pkt 2 zapisu: „nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, umożliwiających migrację małych stworzeń (np. żaby, jeże), z zastrzeżeniem § 15 ust. 2”; 5) wprowadzenie w § 15 ust. 3 zapisu: „zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów infrastruktury technicznej i dróg”; 6) wprowadzenie w § 26 pkt 1 zapisu: „odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej”; 7) wprowadzenie w §26 pkt 2 zapisu: „zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych”;	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2 cały obszar objęty planem	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 6,7,8

			8) wprowadzenie w § 30 pkt 2 zapisu: „dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, z wyjątkiem terenów MN i MNU”; 9) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt a tiret drugi zapisu: „nie więcej niż 10%”; 10) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt b tiret drugi zapisu: „nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej”; 11) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt c tiret drugi zapisu: „nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2”; 12) wprowadzenie w § 33 pkt 2 ppkt d tiret trzeci zapisu: „powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2, (przy czym dopuszcza się mniejsze działki, o ile są już zabudowane)”; 13) wprowadzenie w § 33 pkt 3 zapisu: „wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 metrów”; 14) wprowadzenie w § 33 pkt 7 zapisu: „realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (stanowiącego konstrukcyjnie samodzielną całość) na działce budowlanej”; 15) wprowadzenie w § 37 pkt 1a zapisu: „przeznaczenie terenu [ZP1, ZP2]: zieleń publiczna urządzona (ogólnodostępna)”; 16) wprowadzenie w § 37 pkt 1c zapisu: „urządzenia infrastruktury technicznej funkcjonalnie związanej z terenami zieleni publicznej”; 17) nie wprowadzenie zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenów ZP1 i ZP2 ponieważ nie powinno się ich wykorzystywać w celach prywatnych, bądź zarobkowych.					
3.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	1) Wnoszą o powiększenie obszarów zieleni na tereny MN5, MN6, MN11, MN12 oraz zapewnienie terenów odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców. 2) Zarzucają, że realizacja ul. Chylickiej-bis jest sprzeczna z ustaleniami studium dotyczącymi usunięcia ruchu tranzytowego poza gminę. 3) Zarzucają, że istnieje sprzeczność przeznaczenia terenu określonego dla terenu ZP z definicją terenów zieleni ustaloną w ustawie o ochronie przyrody. 4) Wnoszą o wyłączenie możliwości grodzenia skarpy wiślanej.	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2 cały obszar objęty planem	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 6,7
4.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	Zarzucają, że: 1) planowana i obecna infrastruktura drogowa jest niedostosowana do planowanego zagospodarowania terenu; 2) nie wykonano badań geodezyjnych, które pokazywałyby wpływ realizacji planu w sferze gospodarki gruntowo-wodnej (zanieczyszczenie wód, osuszenie i podtopienia terenów); 3) nie uwzględniono przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie dot. terenów publicznych, szlaków spacerowych, ścieżek rowerowych, terenów wypoczynku i rekreacji, przedszkoli, szkół, kościołów.	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2 cały obszar objęty planem	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 6
5.	2016.11.07	4 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) przeznaczenie obszarów MN5, MN11, MN6, MN12 na teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej; 2) rezygnację z budowy ul. Chylickiej bis, w tym ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium dotyczącymi usunięcia ruchu tranzytowego poza gminę; 3) zarzucają, że istnieje sprzeczność przeznaczenia terenu określonego dla terenu	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2 cały obszar objęty planem	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 8

			ZP z definicją terenów zieleni ustaloną w ustawie o ochronie przyrody; 4) wnoszą o wyłączenie możliwości grodzenia skarpy wiślanej 5) ograniczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę (ze względu na nasilenie problemów komunikacyjnych, zagrożenie statusu uzdrowiska, mniejsze szanse na remont i rewitalizację niszczejących zabytków).		MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2			
6.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów MN5, MN6, MN11 i MN12 na tereny zieleni ZP.	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 9,10,11
7.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	Wnoszą o zmniejszenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co najmniej o tereny na mapie oznaczone symbolem MN5, MN6, MN11 i MN12 i zmianę ich przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej ZP.	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 12
8.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) modyfikację układu drogowego i przeniesienie ruchu tranzytowego poza obszar uzdrowiska oraz zarzuca przyjęcie wadliwych rozwiązań komunikacyjnych i wskazuje sprzeczność realizacji ul. Chylickiej-bis ze studium; 2) usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, gdyż będzie to miało negatywny wpływ na stan sanitarny i jest niezgodne ze studium; 3) usunięcie zapisu dotyczącego możliwości grodzenia terenów zieleni urządzonej ZP1, ZP2, gdyż uniemożliwi to dostęp publiczny dla mieszkańców i migrację zwierząt; 4) wprowadzenie przestrzeni publicznych – przestrzeni do wspólnych spotkań mieszkańców, miejsca przyjaznego dla tworzenia więzi sąsiedzkich, wypoczynku i rekreacji.	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 13
9.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów MN5, MN6, MN11 i MN12 na tereny zieleni urządzonej ZP, argumentując że: a) wielkość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie znajduje uzasadnienia w aktualnych prognozach demograficznych, b) realizacja planu będzie pociągała za sobą również paraliż komunikacyjny północnej części miasta z uwagi na niedostosowanie aktualnej i planowanej sieci komunikacyjnej do planowanego przeznaczenia terenu, c) nastąpi zerwanie powiązań ekologicznych uzdrowiskowego centrum gminy z aktywnymi przyrodniczo terenami tj. Lasem Kabackim, Ogrodem Botanicznym PAN, Parkiem Kultury w Powsinie czego efektem będzie	tereny MN5, MN6, MN11, MN12, ZP1, ZP2	MN5, MN6, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZP1, ZP2 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN11 → MN12 MN12 → MN13		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 14

			osłabienie walorów uzdrowiskowych miasta, d) zabudowa terenów MN5, MN6, MN11, MN12 spowoduje degradację naturalnego i unikatowego krajobrazu skarpy, e) planowanie osiedla mieszkaniowego powinno się łączyć z zapewnieniem odpowiedniej ilości terenów przeznaczonych pod usługi, w tym usługi o charakterze podstawowym tj. oświatę, ochronę zdrowia, handel, rekreację. Do uwagi dołączono: • Ekspertyzę Urbanistyczno-Przyrodniczą, dotyczącą wybranych aspektów projektu Miejscowego Panu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Północno-Zachodniej części Miasta Konstancin-Jeziorna w związku z jego wyłożeniem do publicznego wglądu, mgr Jacek Skorupski (zagadnienia przyrodniczo-krajobrazowe), arch. Marcin Świetlik (zagadnienia urbanistyczne) • Opinię dotyczącą Ekspertyzy Urbanistyczno-Przyrodniczej, dotyczącej wybranych aspektów projektu Miejscowego Panu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Północno-Zachodniej Części Miasta Konstancin-Jeziorna, opracowanej przez mgr Jacka Skorupskiego i arch. Marcina Świetlika, Przemysław Wolski, architekt krajobrazu – SARP, TUP Warszawa		ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2			
10.	2016.11.04	osoba fizyczna grupa współwłaścicieli działek „Jeziorna 1420”	Wnosi o: 1) uwzględnienie działki o nr 35 z obrębu 01-03 (teren IW1) w procesie scalania i podziału; 2) zmniejszenie terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną i powiększenie strefy MN12 o powierzchnię pozwalającą na usytuowanie budynków mieszkalnych na wydzielonych działkach powstałych ze scalenia działek 36, 37 i 38 (z obrębu 01-09).	działki nr ewid. 35 i 37 obr. 01-03 działki nr ewid. 36, 37 i 38 obr. 01-19	MN7, MN9, MN10, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU14, MNU15 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ZP1– tereny zieleni urządzonej IW1 – teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów aktualne oznaczenie w planie: MN7 → MN7 MN9 → MN8, MN9 MN10 → MN10 MN11 → MN12 MN12 → MN13 MNU14 → MNU2 MNU15 → MNU3 ZP1 → ZP1 IW1 → IW1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 15 ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2
11.	2016.11.07	osoba fizyczna grupa współwłaścicieli działek „Jeziorna 1420”	Wnosi o: 1) scalenie działki nr 35 z obrębu 01-03 z działką nr 37 z obrębu 01-03 i wydzielenia działek spełniających warunki działek inwestycyjnych; 2) zaprojektowanie drogi KDD14 aby dochodziła tylko do działki nr 37 z obrębu 01-03; 3) zaprojektowanie drogi KDD12 jako drogi przelotowej do ul. Muchomora; 4) usytuowanie łączników pomiędzy drogami KDD 14 i KDD 12 po scaleniu i podziale gruntów; 5) podanie granic stref ekologicznych E10, 9E, 7E.	działki nr ewid. 35 i 37 obr. 01-03 tereny MN9, IW1, KDD14, KDD12	MN9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej IW1 – teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów KDD14, KDD12 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN9 → MN8, MN8 IW1 → IW1 KDD12 → KDD2 KDD14 → KDD3		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 16
12.	2016.11.04	osoba fizyczna	Wnosi o:	działka nr ewid. 55 obr. 01-20	KDZ3 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 17

			1) poprowadzenie drogi KDZ3 przez tereny MNU12 i MN8.		aktualne oznaczenie w planie: KDZ3 → MNU21, MNU22			
13.	2016.11.04 2016.11.07 2016.11.03	7 osób fizycznych	Wnosi o: 1) dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach w procesie scalania i podziału wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu (nie więcej jednak niż 10%), o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu – tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo 1 – 2 działki; 2) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż wynika to z postanowień planu w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub jeśli dokonana zostanie regulacja granic między nieruchomościami sąsiednimi; 3) dopuszczenie uznania za działki budowlane działki przylegające do projektowanej drogi KDL6 i KDL7, mające powierzchnię mniejszą niż wynika to z postanowień planu, o ile: a) powierzchnia nowo powstałej działki w wyniku scalania i podziału lub łączenia i podziału jest równa lub większa w stosunku do działki istniejącej przed wejściem w życie MPZP, z uwzględnieniem powierzchni przeznaczonej pod drogi, b) szerokość frontu działki będzie nie mniejsza niż 15 m; 4) ustalenie dla działek, o których mowa w pkt. 3 powierzchni zabudowy w wysokości 30%; 5) ustalenie dla działek, o których mowa w pkt. 3 udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%; 6) wprowadzenie w planie dla terenów MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN21, MNU7, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału na działki budowlane;	tereny MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN21, MNU7, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19, U1	MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN21 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU7, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej U1 – teren zabudowy usługowej KDL6, KDL7 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN13 → MN14 MN15 → MN15 MN16 → MN16 MN17 → MN17 MN18 → MN18 MN21 → MN19 MNU7 → MNU9, MNU10, MNU11, KPR1, KPR2, KPR3 MNU16 → MNU4 MNU17 → MNU5 MNU18 → MNU6 MNU19 → MNU7, MNU9, KDD10 U1 → MNU12, KPR3 KDL6 → KDL8 KDL7 → KDL9		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 18,19,20,21,22, 63 ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2
14.	2016.11.04	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 721 w sposób sprawiedliwy, kosztem działek znajdujących się po obu stronach drogi; 2) dopuszczenie na terenach w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu budowy ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m jako jednej z form ochrony przed uciążliwym hałasem;	działka nr ewid. 60/9 obr. 01-20 tereny MN14, KDG1 cały obszar objęty planem	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDG1 – teren drogi publicznej klasy głównej aktualne oznaczenie w planie: MN14 → MN24, MNU21, MNU22 KDG1 → KDG1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 23
15.	2016.11.04	13 osób fizycznych	Wnoszą o: 1) zmianę dla terenu MN7 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 3000 m^2 na 1500 m^2; 2) zmianę dla terenu MN7 powierzchni działki powstałej w procesie scalania i podziału nieruchomości z 3000 m^2 na 1500 m^2; 3) dopuszczenie na terenie MN7 zabudowy bliźniaczej;	działka nr ewid. 4 obr. 01-08 działka nr ewid. 35 obr. 01-09	MN7, MN9, MN10, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU7, MNU14, MNU15 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej U1 – teren zabudowy usługowej aktualne oznaczenie w planie: MN7 → MN7 MN9 → MN8, MN9 MN10 → MN10		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 24

					MN11 → MN12 MN12 → MN13 MNU7 → MNU12 MNU14 → MNU2 MNU15 → MNU3 U1 → MNU12			
16.	2016.11.04	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) przesunięcie drogi KDD11 na północ aby nie przechodziła przez działkę 9/10; 2) w przypadku pozostawienia drogi KDD11 w takiej postaci jaka jest planowana wnosi dla obszaru MN4 o jednoczesne: a) ustalenie minimalnej powierzchni działki na 1000 m^2, b) ustalenie powierzchni zabudowy na 30%, c) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na min 60%; 3) zmianę ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z 20% na 5%.	działki nr ewid. 9/9 i 9/10 obr. 01-03	MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD11 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN4 → MN3 KDD11 → MN3		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 25 drogę KDD11 usunięto z projektu planu działka nr ewid. 9/9 z obrębu 01-03 jest położona poza granicami MPZP
17.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	Wnosi o: 1) proporcjonalną i sprawiedliwą partycypację właścicieli działek 9/10, 9/13, 9/14, 70/1, 62/11, 61/4, 60/4, 59/2, 91, 55, 54/2 w wytyczaniu drogi KDD11 na odcinku drogi biegnącym wzdłuż tych działek; 2) przesunięcie drogi KDD11 w kierunku północno-wschodnim, tak by zapewnić sprawiedliwą partycypację wszystkich właścicieli działek leżących wzdłuż projektowanej drogi lub przesunięcie linii rozgraniczającej drogi KDD11 leżącej na działce 9/10 o co najmniej o 2 m w kierunku północnym, co wiązałoby się ze zwężeniem KDD11 do minimalnej szerokości dróg wewnętrznych i sięgaczowych, opisanych w projekcie MPZP obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, jako nie mniejsza niż 8m; 3) przesunięcie o co najmniej 2 metry nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 9/10 w kierunku północno-wschodnim; 4) ustalenie dla działki 9/10 powierzchni zabudowy na 30 %; 5) ustalenie dla działki 9/10 udziału powierzchni biologicznie czynnej na 60%; 6) ustalenie dla działki 9/10 intensywności zabudowy na nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5; 7) ustalenie dla działki 9/10 powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1000 m^2; 8) ustalenie dla działki 9/10 następujących zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnia działki 1000 m^2, szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m; 9) ustalenie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości nieprzekraczającej 10%.	działka nr ewid. 9/10 obr. 01-03	MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD11 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN4 → MN3 KDD11 → MN3		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 26,27 drogę KDD11 usunięto z projektu planu
18.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) likwidację lub zmianę przebiegu dróg lub wydanie działek zamiennych; **(dla działki nr ew. 5):** 2) zawężenie drogi KDL5 do 10m; 3) zmianę normatywu działki na 1500 m^2 (teren ZP2); 4) zwiększenie powierzchni zabudowy na 25% dla jednostki MN; 5) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 65% dla jednostki MN; **(dla działki nr ew. 7/2):** 6) zwężenie drogi KDL5 do 10m i przesunięcie drogi na działkę nr ew. 5; 7) zwiększenie powierzchni zabudowy na 25% dla jednostek MN;	działki nr ewid. 6 i 7/2 obr. 01-03 działka nr ewid. 5 obr. 01-09 działki nr ewid. 46 i 83 obr. 01-10	MN4, MN5, MN6, MN22, MN23 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU6, MNU7, MNU19 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej U1 – teren zabudowy usługowej ZP2 – teren zieleni urządzonej KDZ1, KDZ2 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDL5, KDL4 – tereny dróg publicznych		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 28 drogę KDL5 zwężono do 12 m działka nr ewid. 6 z obrębu 01-03 jest położona poza granicami MPZP

			8) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 65% dla jednostek MN; **(dla działki nr ew. 46):** 9) zwiększenie powierzchni zabudowy na 25% dla jednostek MN i MNU; 10) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 65% dla jednostek MN i MNU; (**dla działki nr ew. 83):** 11) zwężenie drogi KDD8 (zgadza się na zabranie pasa terenu o szerokości ok. 5 m); 12) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 65% dla jednostek MN i MNU;		klasy lokalnej KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD11, KDD19, KDD20 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN4 → MN3 MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN22 → MN20 MN23 → MN21 MNU6 → MNU8 MNU7 → MNU9 MNU19 → MNU9 U1 → MNU12 ZP2 → ZP2			
19.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zawężenie drogi KDL5 do szerokości 10 m na odcinku Sadowa – Muchomora oraz poszerzenie tej drogi większym kosztem nieruchomości dz. ew. nr 5 zamiast dz. ew. nr 7/1 i 7/2;	działki nr ewid. 7/1 i 7/2 obr. 01-03	KDL5 – teren drogi publicznej klasy lokalnej KDD11 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: KDL5 → KDL7 KDD11 → MN3		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 29 drogę KDL5 zwężono do 12 m drogę KDD11 usunięto z projektu planu
20.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zaplanowanie dróg dojazdowych do nowych osiedli, by ruch nie był kierowany na ulicę Działkową i Prawdziwka tuż pod Las Kabacki; 2) zaplanowanie większej ilości terenów zieleni na obszarze objętym projektem planu; 3) wprowadzenie zapisu „odprowadzanie ścieków sanitarnych – wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej”; 4) ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem IW1 wysokości zabudowy nie więcej niż 8 m; 5) ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem KK1 wysokości zabudowy nie więcej niż 8 m.	tereny IW1, KK1 cały obszar objęty planem	IW1 – teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów KK1 – teren kolei		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 31
21.	2016.11.07	4 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zaplanowanie melioracji dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką; 2) zaplanowanie kanalizacji dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką (bez możliwości budowy szamb); 3) zaplanowanie takiej sieci komunikacyjnej dla rejonu między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką żeby nie paraliżować i tak już mocno nadwyrężonych ciągów; 4) wprowadzenie ochrony drzew, korytarzy zielonych.	rejon między ulicami Muchomora, Prawdziwka, Saneczkową i Kabacką – cały obszar objęty planem	ustalenia ogólne		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 32
22.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) ustalenie normatywu działek w taki sposób żeby skrawki działek powstałe po wydzieleniu dróg spełniały normatyw działki (drogi przebiegają przez wszystkie 5 działek należących do wnoszących uwagę); 2) zmniejszenie szerokości zaplanowanych dróg do maksimum 12 m; 3) przeprowadzenie przez gminę procedury scalania, o której mowa w Dziale III, Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.	działka nr ewid. 53 obr. 01-08 działki nr ewid. 25 i 46 obr. 01-12 działka nr ewid. 104 z obrębu 01-13 działka nr ewid.	ustalenia ogólne		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 33

				15/2 obr. 01-09				
23.	2016.11.02	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zmniejszenie pasa ograniczenia zabudowy z 8 m do 4 m ze względu na długi i wąski kształt działki; 2) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i/lub szeregowej; 3) zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla działki nr 72 i 71 z obrębu 01-03 do poziomu 1500 m^2 (maksymalnie 2000 m^2).	działki nr ewid. 71, 72 obr. 01-03	MN7 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej aktualne oznaczenie w planie: MN7 → MNU1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 34
24.	2016.11.02	2 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zmianę szerokości linii zabudowy od pasa ul. Gorzowskiej do 3 m; 2) zmianę wysokości ogrodzeń do 2,2m; 3) dopuszczenie pełnych ogrodzeń; 4) rozszerzenie w § 11 pkt 1 i pkt 2 kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów o palety barw obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów; 5) zmianę klasyfikacji drogi KDD29 (ul. Gorzowska) na drogę wewnętrzną.	działka nr ewid. 30/2 obr. 01-21 tereny MN20, KDD29	MN20 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD29 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN20 → MN27 KDD29 → KDD23		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 35,36
25.	2016.11.02	3 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) likwidację sięgacza wyznaczonego na końcu drogi KDD29 (ul. Gorzowskiej) – na działce 23/5 z obrębu 01-21; 2) zmianę szerokości linii zabudowy od pasa ul. Pilskiej do 3 m; 3) zmianę wysokości ogrodzeń do 2,2 m; 4) dopuszczenie pełnych ogrodzeń; 5) rozszerzenie w § 11 pkt 1 i pkt 2 kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów o palety barw obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów; 6) zmianę klasyfikacji drogi KDD28 (ul. Pilska) na drogę wewnętrzną.	działki nr ewid. 23/3 i 23/5 obr. 01-21 tereny MN20, KDD28, KDD29	MN20 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD 28, KDD29 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN20 → MN27 KDD28 → KDD22 KDD29 → KDD23		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 37,38
26.	2016.11.02	2 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) likwidację sięgacza wyznaczonego na końcu drogi KDD29 (ul. Gorzowskiej) – na działce 24, 23/4 i 23/5 z obrębu 01-21; 2) pozostawienie ulicy Gorzowskiej w granicach dotychczasowego użytkowania przez mieszkańców niniejszej ulicy; 3) zmianę szerokości linii zabudowy od pasa ulicy Gorzowskiej w liniach rozgraniczających drogi do 3 m; 4) zmianę szerokości linii zabudowy od pasa ulicy Pilskiej w liniach rozgraniczających drogi do 3 m; 5) zmianę wysokości ogrodzeń do 2,2m; 6) dopuszczenie pełnych ogrodzeń; 7) zmianę klasyfikacji drogi KDD28 (ul. Pilska) oraz KDD29 (ul. Gorzowska) na drogi wewnętrzne; 8) rozszerzenie w § 11 pkt 1 i pkt 2 kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów o palety barw obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.	działki nr ewid. 24, 23/4 i 23/5 obr. 01-21 tereny MN20, KDD28, KDD29	MN20 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD 28, KDD29 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN20 → MN27 KDD28 → KDD22 KDD29 → KDD23		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 39
27.	2016.11.07	5 osób fizycznych	Wnoszą o zmianę klasyfikacji ulicy Pilskiej z drogi gminnej na drogę wewnętrzną.	teren KDD28 (ulica Pilska)	KDD 28 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: KDD28 → KDD22		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 40
28.	2016.11.02	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zmianę zapisów planu dotyczących minimalnej powierzchni działki dla obszarów MN7 na nie więcej jak 1500 m^2.	działka nr ewid. 37 obr. 01-03 tereny MN7, MN9, M10	MN7, MN9, MN10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej aktualne oznaczenie w planie: MN7 → MN7		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 41

					MN9 → MN8, MN9 MN10 → MN10			
29.	2016.11.03	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zachowanie przeznaczenia terenów MNU8 i rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w projekcie planu przy ewentualnym drugim wyłożeniu planu (działka nr ewid. 3 obr. 01-11)	działka nr ewid. 3 obr. 01-11 działka nr ewid. 71 obr. 01-10	MN22, MN23 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU6, MNU8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej KDGP1 – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDZ1, KDZ3 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDD7, KDD8, KDD9, KDD21 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN22 → MN20 MN23 → MN21 MNU6 → MNU8 MNU8 → MNU15 KDGP1 → KDGP1 KDZ1 → KDZ6 KDZ3 → KDZ8 KDD7→ KDD14 KDD8 → KDD15 KDD9 → KDD16 KDD21 → KDL10		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 42 w trakcie wyłożenia w 2021 roku wnioskodawca zaakceptował zmieniony projekt planu
30.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o dokonanie zmiany układu komunikacyjnego w rejonie ulicy Sadowej i Borowej	cały obszar objęty planem	ustalenia dot. układu drogowego		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 43
31.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wprowadzenie w części ogólnej zapisu o tym, że plan akceptuje istniejące przed jego wejściem w życie podziały nieruchomości, parametry działek oraz wysokości ogrodzeń; 2) zapewnienie publicznego dostępu do terenów zieleni; 3) zmianę planowanej drogi KDP1 (KDGP1) aby miała charakter drogi publicznej klasy zbiorczej, zbierającej ruch z terenu objętego planem i kierujący go do ul. Warszawskiej, tak aby służyła wyłącznie rozładowaniu ruchu lokalnego a nie miała charakteru obwodnicy (należy dołożyć starań o zmianę w tym zakresie planu zagospodarowania województwa mazowieckiego).	cały obszar objęty planem	ustalenia ogólne, ustalenia dot. układu drogowego		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 44
32.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o wykreślenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej w projekcie planu symbolem KDGP1 (tzw. Trasa Mostowa) z miejscowego planu. Wnosi, że DK 721 powinna powstać wokół Konstancina a nie przechodzić przez jego środek.	teren KDGP1	KDGP1 – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego aktualne oznaczenie w planie: KDGP1 → KDGP1		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 45
33.	2016.11.04	osoba fizyczna	Wnoszą o: dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach w procesie scalania i podziału wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej (maksymalnie o 10%) niż wynika to z ustaleń planu o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu (tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo 1 – 2 działki).	tereny MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN21	MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN21 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej aktualne oznaczenie w planie: MN13 → MN14 MN15 → MN15		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 46

					MN16 → MN16 MN17 → MN17 MN18 → MN18 MN21 → MN19			
34.	2016.11.07	Sobiesław Zasada Spółka akcyjna ul. Armii Krajowej 19 30-150 Kraków	W odniesieniu do obszaru MNU12 wnosi o: 1) zmianę postanowień projektowanego planu w zakresie powierzchni wydzielanych działek budowlanych poprzez zmniejszenie tejże powierzchni do 1000m2 tj. o zmianę §34 pkt 2 lit. d oraz § 34 pkt 6 lit. a; 2) zmianę współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU12 poprzez zmniejszenie go do 50%.	teren MNU12	MNU12 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej aktualne oznaczenie w planie: MNU12 → MNU22		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 47
35.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) obniżenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1500 m^2 dla terenów MN7; 2) podniesienie dla terenów MN7 wskaźnika powierzchni zabudowy do 20%; 3) dopuszczenie w wyjątkowych przypadkach wydzielenia w procesie scalenia i podziału nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki; 4) dopuszczenie uznania za działkę budowlaną działki przylegające do projektowanej drogi KDD3 i KDZ2, KDD12, KDL5 i KDD8 mające powierzchnię mniejszą niż wynika to z postanowień planu, o ile: a) powierzchnia nowo powstałej działki w wyniku scalenia i podziału lub łączenia i podziału jest równa lub większa w stosunku do działki istniejącej przed wejściem w życie MPZP, z uwzględnieniem powierzchni przeznaczonej pod drogę, b) krótszy bok działki będzie nie mniejszy niż 14 m; 5) ustalenie możliwości w terenie ZP1 dla działki nr 23 z obrębu 01-09 włączenia tego terenu do normatywu działek przyległych, tj. z MN11 i MN12.	tereny MN7, MN11, MN12, MNU14, MNU15, ZP1	MN7, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU14, MNU15 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ZP1 – tereny zieleni urządzonej aktualne oznaczenie w planie: MN7 → MNU1, MN7 MN11 → MN12 MN12 → MN13 MNU14 → MNU2 MNU15 → MNU3 ZP1 → ZP1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 48
36.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) wydzielenie w ramach wszystkich zaplanowanych w projekcie planu dróg i ciągów komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnych lub chodników z równoległą ścieżką rowerową, a także pasów zieleni wysokiej (drzew i krzewów), najlepiej po obu stronach ulicy, o szerokości minimum 5 metrów pasa zieleni, w tym żywopłotów i drzew, tak, by wszystkie te drogi i ciągi miały charakter alej spacerowych, korytarzy migracji zwierząt i miejsc życia społecznego, a nie tylko stanowiły wąskie samochodowe dojazdy do działek. Nie dotyczy to wyłącznie ulic i ciągów ślepych lub wydzielonych jako drogi wewnętrzne prywatne; 2) zapisanie w projekcie planu, że nasadzenia będą się składały tylko z gatunków rodzimych właściwych dla warunków lokalnych i że będą zaprojektowane zgodnie z wiedzą fachową w celu zachowania bioróżnorodności oraz pożytku zagrożonych najcenniejszych gatunków zapylających, w tym pszczół; 3) wprowadzanie poszerzenia dróg w taki sposób, by pasy zabrane pod zieleń wysoką, chodniki i ścieżki rowerowe były zabierane po równo z obu stron drogi i w sposób nie uniemożliwiający zabudowy działek; 4) wydzielenie w ramach obszarów planistycznych 01-08, 01-09, 01-10 co najmniej po dwa skwery, a w przypadku obszaru 01-02 co najmniej jednego skweru będącego przestrzenią publiczną z urządzeniami służącymi ogółowi mieszkańców, w tym sportowymi i dla dzieci, w taki sposób, by skwery te chroniły jednocześnie wybrane fragmenty najcenniejszego istniejącego na tym terenie drzewostanu. Oznacza to minimum siedem takich mini-skwerów o wymiarach minimum 70x40 metrów lub większych. Skwery należy wydzielać w miarę możliwości tylko z dużych działek tak, by nie uniemożliwiać	obręby 01-08, 01-10, 01-02, 01-09 cały obszar objęty planem	ustalenia dot. układu drogowego i ochrony przyrody		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 49

			zabudowy ich pozostałej części; 5) wzięcie pod uwagę przy projektowaniu przestrzeni publicznej na całym terenie objętym projektem planu zachowania części istniejącego (najstarszego) drzewostanu, szczególnie po zachodniej stronie ul. Muchomora; 6) uzupełnienie Rozdziału 5 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” o inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu oraz projekt ochrony wybranych jego fragmentów.					
37.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	Wnoszą o wprowadzenie zapisu o ochronie praw nabytych tzn. że nie będzie konieczności dostosowania istniejącej zabudowy do wymagań nowego planu ((np. obniżania ogrodzeń, likwidacji lub zmniejszania szyldów reklamowych, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej).	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 51
38.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zmianę zapisu dotyczącego szerokości drogi 721 (poszerzenie o maksymalnie 0,5 – 1 m); 2) rewizję granic drogi 721, tak aby sprawiedliwie, czyli po równo wydzielić pod drogę z działek po obu stronach drogi, a nie tylko kosztem działek po jednej stronie.	teren KDGP1	KDGP1 – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego aktualne oznaczenie w planie: KDGP1 → KDGP1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 52
39.	2016.11.07	3 osoby fizyczne	Wnoszą o zamianę zapisu dającego możliwość budowania wyższych ogrodzeń;	cały obszar objęty planem	ustalenia ogólne dot. ogrodzeń		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 54
40.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) pozostawienie wzdłuż drogi KDL2 szerokiego (50 – 100m) pasa ogólnodostępnej zieleni o charakterze parkowym; 2) ustalenie dla terenów ZP1 i ZP2, że będą to ogólnodostępne tereny zielone; 3) wykreślenie drogi KDP1 tzw. Trasy Mostowej i zastąpienie jej drogą lokalną; 4) uwzględnienie walorów krajobrazowych: stare dęby, zalesiony teren z drzewami kilkudziesięcioletnimi, zagajniki, wzgórza porośnięte lasem w różnym wieku, bagna; 5) zaplanowanie wystarczającej do obsługi przyszłych mieszkańców sieci dróg wewnętrznych, np. teren MN8.	tereny MN1, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MNU1, MNU2, MNU4, MNU7, MNU14, MNU15, U1, ZP1, ZP2, KDGP1, KDL2	MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU1, MNU7, MNU15 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej U1 – teren zabudowy usługowej ZP2, ZP1 – tereny zieleni urządzonej KDGP1 – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego aktualne oznaczenie w planie: MN5 → MN5 MN6 → MN6 MN7 → MN7 MN9 → MN8, MN9 MN10 → MN10 MN11 → MN12 MN12 → MN13 MNU7 → MNU9, MNU10, MNU11 MNU14 → MNU2 MNU15 → MNU3 U1 → MNU12 ZP1 → ZP1 ZP2 → ZP2 KDGP1 → KDGP1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 56 tereny MN1, MNU2, MNU4, KDL2 położone są poza obszarem MPZP
41.	2016.11.07	2 osoby fizyczne	Wnoszą o zmniejszenie minimalnego (wymaganego przez plan) areału dla działki budowlanej z 2000 m^2 do 1800 m^2 w obrębie 01-10 (teren MNU5)	obręb 01-10	MN18, MN21, MN22, MN23 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU5, MNU6, MNU7, MNU18, MNU19 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 57 w zależności od terenu ustalono minimalną

					aktualne oznaczenie w planie: MN18 → MN18 MN21 → MN19 MN22 → MNU20 MN23 → MNU21 MNU5 → MNU13 MNU6 → MNU8 MNU7 → MNU9, MNU10 MNU18 → MNU6 MNU19 → MNU7, MNU9			powierzchnię działki budowlanej 1200 - 1500 m^2 (z wyjątkiem terenu MNU5)
42.	2016.11.07	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zmniejszenie szerokości drogi oznaczonej w planie KDL3 z 12 do 10m; 2) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 do 6m; 3) zwiększenie powierzchni zabudowy z 15% do 25%;	działki nr ewid. 100 i 101 obr. 01-03	MN10 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDL3, KDL5 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej aktualne oznaczenie w planie: MN10 → MN11 KDL3 → KDL5 KDL5 → KDL7		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 58
43.	2016.10.28	osoba fizyczna	W odniesieniu do działki nr 56 obr 01-20 wnosi o zmianę szerokości linii zabudowy z 8 na 4 metry od granicy z droga KDZ3.	działka nr ewid. 56 obr. 01-20	MN14 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej aktualne oznaczenie w planie: MN21 → MNU21, MNU22 KDZ3 → MNU21, MNU22		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 59
44.	2016.10.24	osoba fizyczna	W odniesieniu do terenu MN3 wnosi o: 1) umożliwienie lokalizacji niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej wraz z usługami nieuciążliwymi albo alternatywnie na teren MNU z usługami nieuciążliwymi np. biurowce, klinika medyczna, oświata, usługi hotelowo-uzdrowiskowe, dom seniora; 2) podwyższenie współczynnika zabudowy do 35 % albo alternatywnie do 50% powierzchni działki, co jest istotne w kontekście obowiązków nakładanych na inwestorów (miejsca parkingowe, miejsca składowania odpadów itp.); 3) zmianę współczynnika intensywności zabudowy do wielkości adekwatnej dla proponowanych powyżej nowych parametrów; 4) zmianę wysokości zabudowy na 15 metrów; 5) uzupełnienie projektu MPZP w części opisowej o informacje dotyczące mechanizmu wyceny wzrostu wartości nieruchomości i wyliczenia różnicy wartości objętej rentą oraz o trybie odszkodowań przysługujących właścicielom gruntów za grunty objęte planem z przeznaczeniem na cele publiczne (np. drogi); Ponadto: 6) uważa, że droga KDZ2 ściągnie ruch tranzytowy do Warszawy z obszaru Chylice-Siedliska, Piaseczna oraz drogi krajowej nr 79, co spowoduje zdeprecjonowanie terenów objętych planem do czasu wybudowania obwodnicy drogi nr 721.	działki nr ewid. 52/1, 52/2, 52/3 obr. 01-02 tereny MN3, KDZ2	MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDZ2 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej aktualne oznaczenie w planie: MN3 → MN2 KDZ2 → KDZ1, KDZ2 KDD11 → MN2		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 60
45.	2016.10.25	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) zbadanie możliwości przesunięcia nowoprojektowanej drogi w tyle działki nr 39 w rejon oddziaływania słupów energetycznych posadowionych na działce nr	działka nr ewid. 39 obr. 01-12	MN27 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDL9 – teren drogi publicznej klasy		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 61

			18; 2) poszerzenie ulicy Kabackiej nie tylko kosztem działki nr 39, ale również kosztem działek po drugiej stronie ulicy		lokalnej KDD21, KDD23 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej aktualne oznaczenie w planie: MN27 → MN22 KDD21 → MN22 KDL9 → KDZ10 KDD23 → KDD24			
46.	2016.10.18	osoba fizyczna	W odniesieniu do działki nr ewid. 71 obr. 01-03 wnosi o: 1) zmniejszenie pasa ograniczenia zabudowy z 8 m do 4 m; 2) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i/lub szeregowej; 3) dopuszczenie zmniejszenia powierzchni działki i działki sąsiedniej nr 72 (podział wymusi inną wielkość obecnych działek – obydwie mogą wynieść po ca 1950 m^2)	działka nr ewid. 71 obr. 01-03	MN7 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej aktualne oznaczenie w planie: MN7 → MNU1		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 62
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2020 r. do 30 kwietnia 2020 r.								
47.	2020.04.06 2020.04.17 2020.05.08	4 osoby fizyczne	**W odniesieniu do działek o nr ewid. 9, 15 16 z obrębu 01-12, położonych w granicach terenu MNU13 wnoszą o:** 1) zmianę przeznaczenia działki z mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy usługowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; 2) zmianę powierzchni zabudowy z 20 % na 40 %; 3) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 4) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-2,0; 5) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 2000 m^2 na 1200 m^2; 6) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m na 13 m lub 4 kondygnacje mieszkalne nadziemne włącznie; 7) zmianę geometrii dachu z kąta nachylenia połaci dachu 20-40 stopni na 5-40 stopni; 8) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 2000 m^2 na 1200 m^2; 9) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 18 m; 10) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 11) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 12) zmianę ilości miejsc postojowych z 2 miejsc do parkowania na lokal na 1,2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny; 13) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. **W odniesieniu do działek o nr ewid. 9, 15, 16 z obrębu 01-12, położonych w granicach terenu MN22 wnoszą o:** 14) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 15) zmianę powierzchni zabudowy z 20 % na 40 %; 16) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 65 % na 45 %; 17) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,4 na 0,001-2,0, 18) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na 1000 m^2; 19) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z	działki nr ewid. 9, 15, 16 obr. 01-12 (w granicach terenu MNU13, MN22) działki nr ewid. 6, 9, 10 obr. 01-11 (w granicach terenu MNU12)	MN22 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU12, MNU13 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej aktualne oznaczenie w planie: MN22 → MN22, MNU16 MNU12 → MNU15 MNU13 → MNU16, MNU17		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 1,2,3

			1500 m^2 na 1000 m^2; 20) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 13 m lub 4 kondygnacje mieszkalne nadziemne włącznie; 21) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 20 m na 18 m; 22) zmianę geometrii dachu z kąta nachylenia połaci dachu 20-40 stopni na 5-40 stopni; 23) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 24) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 25) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m 26) zmianę ilości miejsc postojowych z 2 miejsc do parkowania na lokal na 1,2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny; **W odniesieniu do działek o nr ewid. 6, 9, 10 z obrębu 01-11, położonych w granicach terenu MNU12 wnoszą o:** 27) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy usługowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; 28) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 40 %; 29) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 30) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-2,0; 31) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 2000 m^2 na 1200 m^2; 32) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 13 m lub 4 kondygnacje mieszkalne nadziemne włącznie; 33) zmianę geometrii dachu z kąta nachylenia połaci dachu 20-40 stopni na 5-40 stopni; 34) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 2000 m^2 na 1200 m^2; 35) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 18 m; 36) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 37) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 38) zmianę ilości miejsc postojowych z 2 miejsc do parkowania na lokal na 1,2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny; 39) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m.					
48.	2020.04.06 2020.05.08	2 osoby fizyczne	**W odniesieniu do działek o nr ewid. 76, 81 z obrębu 01-10, położonych w granicach terenu MNU8 wnoszą o:** 1) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej oraz zabudowy usługowej; 2) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 40 %; 3) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 4) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-1,0; 5) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,	działki nr ewid. 76, 81 obr. 01-10 (w granicach terenu MNU8, MN20, MN21)	MN20, MN21 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej aktualne oznaczenie w planie: MN20 → MN20 MN21 → MN21 MNU8 → MNU8		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 1,3

			c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej; 6) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej; 7) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 8 m; 8) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 9) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 10) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m, **W odniesieniu do działek o nr ewid. 76, 81 z obrębu 01-10, położonych w granicach terenu MN21 wnoszą o:** 11) zmianę przeznaczenia działki MN na MNU, tzn. zmianę przeznaczenia na rzecz zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej oraz zabudowy usługowej; 12) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 40 %; 13) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 14) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-1,0; 15) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej, 16) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej, 17) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 8 m, 18) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 19) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 20) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. **W odniesieniu do działek o nr ewid. 76, 81 z obrębu 01-10, położonych w granicach terenu MN20 wnoszą o:** 21) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej; 22) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 40 %; 23) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 24) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-1,0; 25) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej, 26) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej					

			z 1500 m^2 na: a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej, 27) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 8 m, 28) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 29) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 30) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m.					
49.	2020.04.06	osoba fizyczna	1) Wnosi o wykupienie działki nr ewid. 9 z obr. 01-11 położonej na terenie MNU11. 2) W opisie słownym przebiegu granic nie została uwzględniona działka o nr ew. 81 z obrębu 01-10, która wyznacza granice obszaru objętego przedmiotowym planem.	działka nr ewid. 9 obr. 01-11	---		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 1
50.	2020.04.17	2 osoby fizyczne	Wnosi o wykupienie działki nr ewid. 10 z obr. 01-11 położonej na terenie MNU11.	działka nr ewid. 10 obr. 01-11	---		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 2
51.	2020.05.15	PROFBUD KONSTANCIN Sp. z o.o. SP.K. ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa	W odniesieniu do terenu MNU12 wnoszą o: 1) uwzględnienie zapisów ze Studium dotyczących przeznaczenia terenu MNU12 – tj budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego o nieprzekraczalnej wysokości zabudowy – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym); 2) dopuszczenie budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego oraz terenów zieleni; 3) zwiększenie powierzchni zabudowy proporcjonalnie do przyjętych parametrów dla zabudowy wielorodzinnej; 4) zmianę procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 55/%, ponieważ zgodnie ze statutem uzdrowiska Konstancin teren leży w obszarze dwóch stref; 5) zmianę definicji powierzchni biologicznie czynnej do definicji zgodnej z rozporządzeniem o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; 6) zwiększenie intensywności proporcjonalnie do przyjętych parametrów dla zabudowy wielorodzinnej, 7) usunięcie minimalnej intensywności zabudowy, aby umożliwić pozostawienie działki niezabudowanej a tym samym umożliwić zagospodarowanie terenu jako zieleni izolującej od bocznicy kolejowej oraz projektowanej w planie drogi KDGP1 (dotyczy terenu oznaczonego MNU12); 8) zmianę geometrii dachów; dopuszczenie możliwości dachów płaskich; 9) zmianę przebiegu drogi KDD21, w taki sposób, aby droga KDD21 prowadziła jedynie od drogi KDZ7 do KDZ9 i nie wprowadzanie ruchu samochodowego; 10) wyłożenie projektu planu terenów przyległych do obszaru oznaczonego w planie symbolem MNU12, MNU13, MN22 oraz umożliwienie wniesienia uwag do układu drogowego w szerszym kontekście czyli równocześnie do obu planów; 11) w przypadku braku możliwości wyłożenia przyległego planu, uwzględnienie dołączonego do uwagi Masterplanu.	teren MNU12	MNU12 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej aktualne oznaczenie w planie: MNU12 → MNU15		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 4
52.	2020.05.11	2 osoby fizyczne	1) Wnoszą o zmniejszenie szerokości nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. 2) Nie wyraża zgody na poszerzenie drogi KDG1 (ul. Pułaskiego) kosztem działki nr ewid. 57/2 obr. 01-20.	działka nr ewid. 57/2 obr. 01-20	---		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 6

53.	2020.05.14	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę dla nowo projektowanych dróg dojazdowych na obszarach MNU17, MN25 i MN24 z 8 m szerokości na 5 m szerokości.	działka nr ewid. 56 obr. 01-20	---		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 7
54.	2020.05.15	osoba fizyczna	Wnosi: 1) protest przeciwko zwiększeniu ruchu tranzytowego przez Konstancin-Jeziorna poprzez wprowadzone zapisy obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem w szczególności przeciwko tworzeniu dróg zbiorczych o zaproponowanej szerokości 16 m oraz przeciwko rozwiązaniom drogowym, które znacząco odbiegają od założeń obowiązującego Studium; 2) protest przeciwko uzasadnianiu konieczności takiej szerokości dróg ścieżkami rowerowymi, które nie powinny biec wzdłuż ruchliwych ciągów komunikacyjnych w związku ze zwiększoną ilością spalin i zwiększoną akustyką generowaną przez pojazdy; 3) o zmniejszenie szerokości dróg do niezbędnego minimum nie powodującego dodatkowych uciążliwości dla mieszkańców; 4) protest przeciwko uchwalaniu rozwiązań drogowych bez analizy i celowym wstrzymaniu pracy nad planami sąsiednimi w szczególności obszaru 03-32;	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 8
55.	2020.04.15	osoba fizyczna	Wnosi o scalenie obszaru i zaprojektowanie wraz z potrzebami ogólnymi (kanalizacja, woda, prąd, drogi i ulice, zieleń wspólna, szkoły, przedszkola, kościół itd.).	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 9
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.								
56.	2021.02.08	osoba fizyczna	1) Podnosi, że w opisie słownym przebiegu granic nie została uwzględniona działka o nr ew. 81 z obrębu 01-10, która wyznacza granice obszaru objętego przedmiotowym planem. **W odniesieniu do działki o nr ew. 15 z obrębu 01-12, w granicach terenu MNU16 i MNU17 wnosi o:** 2) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy usługowej; 3) zmianę powierzchni zabudowy z 20 % na 40 %; 4) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 5) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-0,8; 6) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 2000 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 7) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 2000 m^2 na a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 8) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m na 12 m lub 3 kondygnacje użytkowe nadziemne; 9) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 18 m; 10) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 11) zmianę ilości miejsc postojowych z 2 miejsc do parkowania na lokal mieszkalny na 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny; 12) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. **W odniesieniu do działki o nr ew. 15 z obrębu 01-12, w granicach terenu MN22 wnosi o:** 13) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie	działka nr ewid. 15 obr. 01-12 działka nr ewid. 9 obr. 01-11 działka nr ewid. 81 obr. 01-10 tereny: MNU8, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, MN20, MN21, MN22	tereny MNU8, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej tereny MN20, MN21, MN22 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 1

			bliźniaczej; 14) zmianę powierzchni zabudowy z 20 % na 30 %; 15) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 65 % na 55 %; 16) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,4 na 0,001-0,5; 17) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 18) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej. 19) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 10 m lub 3 kondygnacje użytkowe nadziemne; 20) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 20 m na 18 m; 21) zmianę geometrii dachu z kąta nachylenia połaci dachu 20-40 stopni na 5-65 stopni; 22) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 23) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. **W odniesieniu do działki o nr ew. 9 z obrębu 01-11 w granicach terenu MNU15 i MNU14 wnosi o:** 24) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy usługowej; 25) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 40 %; 26) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 27) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-0,8; 28) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 2000 m^2 na: a) min 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 29) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 2000 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 30) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 10 m lub 3 kondygnacje mieszkalne użytkowe nadziemne; 31) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 18 m; 32) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 33) zmianę ilości miejsc postojowych z 2 miejsc do parkowania na lokal mieszkalny na 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny; 34) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. **W odniesieniu do działki o nr ew. 81 z obrębu 01-10, w granicach terenu MNU8 wnosi o:** 35) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy usługowej,					

			36) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 40 %; 37) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 45 %; 38) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-0,8; 39) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 40) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 41) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 10 m lub 3 kondygnacje mieszkalne użytkowe nadziemne; 42) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 18 m; 43) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 44) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m; **W odniesieniu do działki o nr ew. 81 z obrębu 01-10, w granicach terenu MN21 wnosi o:** 45) zmianę przeznaczenia działki z MN na MNU, tzn. zmianę przeznaczenia działki na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy usługowej; 46) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 30 %; 47) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 55 %; 48) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-0,6; 49) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 50) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 1500 m^2 na: a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej; 51) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 10 m lub 3 kondygnacje mieszkalne użytkowe nadziemne; 52) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 18 m; 53) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 54) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m. **W odniesieniu do działki o nr ew. 81 z obrębu 01-10, w granicach terenu MN20 wnosi o:** 55) zmianę przeznaczenia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej; 56) zmianę powierzchni zabudowy z 15 % na 30 %; 57) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 55 %; 58) zmianę intensywności zabudowy z 0,001-0,3 na 0,001-0,5; 59) zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500m^2 na:					

			a) min. 1500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) min. 750 m^2 dla zabudowy szeregowej; 60) zmianę minimalnej powierzchni scalonej/podzielonej działki budowlanej z 1500m^2 na: a) min. 1500m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) min. 1000m^2 dla zabudowy bliźniaczej, c) min. 750m^2 dla zabudowy szeregowej; 61) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m na 10 m lub 3 kondygnacje mieszkalne użytkowe nadziemne; 62) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 10 m; 63) zmianę geometrii dachu z kąta nachylenia połaci dachu 20-40 stopni na 5-65 stopni; 64) odstępstwo od zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym; 65) zmianę minimalnej szerokości nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych z 8 m na 5 m.					
57.	2021.03.01 2021.02.26 2021.02.27 2021.02.28	7 osób fizycznych	1) W odniesieniu do terenu IW3 wnoszą o wprowadzenie innego przeznaczenia dla fragmentu działki o nr ewid. 1 przeznaczonego na infrastrukturę. 2) W odniesieniu do dróg KDL4 i KDL 3 wnoszą o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 m na 6 m. 3) Wnoszą o usunięcie zapisu §8 pkt 4 dot. zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 4) Wnoszą o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej dwulokalowej w obszarze objętym planem. 5) Podnoszą, że działki mają bardzo dużą powierzchnię, za małą intensywność, za małą powierzchnię zabudowy, za dużą powierzchnię biologicznie czynną. 6) W odniesieniu do terenu MN7 wnoszą o zwiększenie powierzchni zabudowy z 10 % na 15 %. **W odniesieniu do terenów MN7, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13 wnoszą o:** 7) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na min. 60 %; 8) zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5; 9) zmniejszenie powierzchni działki z 1500 m^2 na 1000 m^2; 10) wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; 11) wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym. **W odniesieniu do terenów MNU2, MNU3 i MNU12 wnoszą o:** 12) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na min. 60 %; 13) zwiększenie intensywności zabudowy do 0,5; 14) zmniejszenie powierzchni działki z 1500 m^2 na 1000 m^2; 15) wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej 16) wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym; 17) wprowadzenie zapisu o możliwości zabudowy bliźniaczej i dwulokalowej, bez szeregowej (alternatywnie do ww. pkt. 15 i 16 uwagi). **W odniesieniu do terenu ZP1 wnoszą:** 18) przeznaczenie działek o nr ewid. 30-37 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bliźniaczą, dwulokalową;	tereny: MN7, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13, MNU2, MNU3, MNU12, ZP1, IW3, KDL3, KDL4	tereny MNU2, MNU3, MNU12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej tereny MN7, MN8, MN9, MN10, MN12, MN13 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren ZP1 – teren zieleni urządzonej teren IW3 – teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów tereny KDL3, KDL4 – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 2,3,4,5,6,7,

			19) ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na min. 60 %.					
58.	2021.03.01 2021.02.26 2021.02.27 2021.02.28	6 osób fizycznych	W całym planie zakaz obiektów handlowych o powierzchni 400m^2.	cały obszar objęty planem	na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m^2		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 2,3,5,6,7,
59.	2021.02.27	osoba fizyczna	Wnosi o dopuszczenie obiektów handlowych do 1000m^2.	cały obszar objęty planem	na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m^2		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 4
60.	2021.03.03	osoba fizyczna	Wnosi o: 1) dla terenu MN7 zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1500 m^2; 2) dla terenów MNU2, MNU3 i MNU12 zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1200 m^2; 3) dla terenów MN7, MN8, MN12, MN13, MNU2, MNU3, MNU12 ustalenie wysokości zabudowy na 12 m; 4) dla terenów MN7, MN8, MN12, MN13, MNU2, MNU3, MNU12 ustalenie charakteru zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne; 5) dla terenów MN7, MN8, MNU2, MNU3 i MNU12 ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 25%; 6) dla terenów MN7, MN8, MN12, MN13, MNU2, MNU3, MNU12 dopuszczenie, w wyjątkowych przypadkach, w procesie scalenia i podziału, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż wynika to z ustaleń planu, o ile jest to działka wynikowa z dokonanego podziału geodezyjnego danego terenu (tzw. resztówki w każdym z terenów umożliwiając uzyskanie dodatkowo działki); 7) uznanie za działkę budowlaną działki przylegającej do projektowanej drogi KDD1, KDD2, KDD3, KDD5, KDZ7 i KDL7 mającą powierzchnię mniejszą niż wynika to z postanowień planu, o ile: a) powierzchnia nowo powstałej działki w wyniku scalenia i podziału lub łączenia i podziału jest równa lub większa w stosunku do działki istniejącej przed wejściem w życie MPZP, z uwzględnieniem powierzchni przeznaczonej na drogę, b) krótszy bok działki będzie nie mniejszy niż 14m.	tereny MN7, MN8, MN12, MN13, MNU2, MNU3, MNU12, KDD1, KDD2, KDD3, KDD5, KDZ7 i KDL7	tereny MNU2, MNU3, MNU12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej tereny MN7, MN8, MN12, MN13 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren KDZ7 - – tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej teren KDL7 – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej tereny KDD1, KDD2, KDD3, KDD5 – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 8
61.	2021.02.26	2 osoby fizyczne	1) Wnoszą o dokonanie zmiany treści zapisu § 8 pkt 4 poprzez wprowadzenie zapisu „ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie grupowej”. 2) Wnoszą o wykreślenie z załącznika graficznego projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD15, przebiegającej przez działkę o nr ew. 65 z obrębu 01-10. 3) Wnoszą o przygotowanie i umieszczenie w załączniku graficznym do projektu planu zagospodarowania przestrzennego projektu przeprowadzenia i przebudowy napowietrznej linii energetycznej 110 kV na kablową, w ramach istniejącej oraz projektowanej sieci dróg publicznych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU8 oraz MN20 i MN21. **W odniesieniu do działek o nr ew. 65, 89, 90 z obrębu 01-10 znajdujących się w terenach MN20, MN21 (§32 uchwały) wnoszą o:** 4) ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej i szeregowej jak i pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; 5) wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu takich jak dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN24; 6) ustalenie wysokości zabudowy - nie więcej niż 14 m;	działki nr ewid. 65, 89 i 90 obr. 01-10 tereny: MNU8, MN20, MN21	teren MNU8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej tereny MN20, MN21 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren KDD15 – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 9

			7) ustalenie zasad scalania i podziału nieruchomości wskaźników takich jak dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN24, MN25, MN26, MN27; 8) zmiana §32 pkt 7 oraz nadanie mu nowego brzmienia o treści: „zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie grupowej” 9) wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym. **W odniesieniu do części działki o nr ew. 65 z obrębu 01-10 znajdującej się w terenie MNU8 (§ 34 uchwały) wnoszą o:** 10) ustalenie przeznaczenia terenu w § 34 pkt 1a pod zabudowę jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, jak i pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; 11) wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jak dla terenów oznaczonych na planie MN24; 12) ustalenie wysokości zabudowy na nie więcej niż 14 m; 13) zmiana §34 pkt 8 oraz nadanie mu nowego brzmienia o treści: „zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie grupowej” 14) wykreślenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.					
62.	2021.03.01	3 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zmniejszenie powierzchni działki budowlanej z 1500 m^2 na 1000 m^2 (możliwość podziału na 5 działek budowlanych); 2) zwężenie drogi KDZ10 z 16 m do 12 m; 3) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej.	działki nr ewid. 40, 41, 42 obr. 01-12	teren MN22 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren KDZ10 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 10
63.	2021.03.02	2 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) zmianę powierzchni zabudowy z 20 % na 30 %; 2) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 65% na 60 %; 3) zmianę intensywności zabudowy z 0,4 na 0,5; 4) zmianę powierzchni działki budowlanej z 1500 m^2 na 1000 m^2 (możliwość podziału na 2 działki budowlane); 5) zwężenie drogi KDZ10 z 16 m do 12 m; 6) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej.	działka nr ewid. 43 obr. 01-12	teren MN22 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren KDZ10 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 11
64.	2021.02.23	osoba fizyczna	Wnosi o przyjęcie spójnych rozwiązań dla działki 5 z obrębu 01-12 (granica planu) w projekcie MPZP centrum miasta rejon ul. Kolejowej – etap 1 z terenem MN22, MNU16 (akceptuje przyłączenie działki do terenów MN22 i MNU16).	działka nr ewid. 71 obr. 01-10 działka nr ewid. 3 obr. 01-11 działka nr ewid. 5 obr. 01-12 tereny: MN20, MN21, MN22, MNU8, MNU15, MNU16	tereny MNU8, MNU15, MNU16 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej tereny MN20, MN21, MN22 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 12
65.	2021.03.01	osoba fizyczna	Wnosi o skreślenie zapisu niedopuszczającego budowy budynków dwulokalowych.	ustalenia ogólne	Zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 14
66.	2021.03.01	osoba fizyczna	Wprowadzenie zapisu do § 33 powodującego zachowanie warunków zabudowy wydanych w odniesieniu do działki o nr ew. 71 z obrębu 01-03 oznaczonych w projekcie planu symbolem MNU1.	działka nr ewid. 71 obr. 01-03 teren MNU1	teren MNU 1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 15
67.	2021.02.16	osoba fizyczna	1) Wnosi o dopuszczenie na terenie MN2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dwoma lokalami mieszkalnymi.	teren MN2 teren KDZ1	teren MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 16

			2) Wnosi sprzeciw dot. zaprojektowania wadliwej koncepcji skrzyżowania drogi nowoprojektowanej KDZ1 z ulicą Sadową (KDL1), bez uwzględnienia ulic Borowej i Prawdziwka, ale z wykorzystaniem części działek 94/1 i 94/2; 3) Wniosek o korektę w postaci opracowania całościowej koncepcji rozwiązania w/w skrzyżowania w projekcie Uchwały w sprawie MPZP dla północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna z uwzględnieniem ul. Borowej i Prawdziwka oraz ew. uwzględnieniem koncepcji ronda lub skrzyżowania typu Y – przeniesionego w obszar nieużytku w rozwidleniu KDZ1 i ul. Prawdziwka. 4) Wnosi o rozważenie zastosowania „zielonych" ekologicznych barier dźwiękochłonnych chroniących obszary MN/MNU na etapie szczegółowych planów dróg typu KDZ lub wyższych kategorii.		teren KDZ1 – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej			
68.	2021.03.01.	osoba fizyczna	Zarzuca brak zapewnionego dostępu do drogi publicznej dla działek nr 44, 45, 46 z obr. 01-09 i wnosi o: 1) utworzenie nowego odcinka drogi lokalnej w ciągu projektowanego ciągu pieszo-rowerowego KPR-3; lub 2) utworzenie nowego odcinka drogi lokalnej przecinającej ciąg pieszo-rowerowy KPR-3 w obszarze działki o nr ew. 26 z obrębu 01-08.	działki nr ewid. 44, 45, 46 obr. 01-09 teren KPR3	---		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 17
69.	2021.03.02.	osoba fizyczna	**Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko:** 1) Wnosi o zmniejszenie do 1 m wysokości dopuszczalnej ogrodzeń (jest 1,80 m), ze względu na występowanie na tym terenie dużych zwierząt: sarny, dziki, 2) Wnosi o wprowadzenie zakazu grodzenia terenów leśnych, grodzenie ich uniemożliwi przemieszczanie się dużych zwierząt, które przebywają i żerują na tym obszarze. Autorzy planu zapomnieli o bliskości Lasu Kabackiego, 3) Wnosi o wprowadzenie kategorycznego zakazu tymczasowej możliwości korzystania z szamb. Pozwolenia na budowę powinny być uzależnione od możliwości podłączenia się do gminnej kanalizacji, **Uwagi do projektu planu:** 4) Zarzuca brak jest terenu zieleni publicznej. Na tak ogromnym obszarze nie zaplanowano obszaru zieleni ogólnodostępnej. Teren zieleni publicznej rezerwowany w ramach projektu MPZP Skolimowa – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2 jest niewystarczający i położony za daleko etapu objętego planem, 5) Wnosi aby tereny ZP1 i ZP2 powinny być ogólnodostępnym terenem zielonym, a nie zagrodzonym.	cały obszar objęty planem	---		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 18
70.	2021.02.15.	osoba fizyczna	1) Wnosi o zwiększenie minimalnej powierzchni działki dla kwartałów MN8, MN9, MN10, MN12, MN15, MN16, MN17, MN19 do 2000 m^2, 2) Uważa, że w projekcie planu brakuje drogi, ewentualnie zostawionej rezerwy pod drogę, która to droga wyprowadzałaby ruch samochodowy z północno-zachodniej części Konstancina-Jeziorny do ul. Puławskiej i dalej w kierunku Warszawy	tereny MN8, MN9, MN10, MN12, MN15, MN16, MN17, MN19	ustalenia ogólne dot. układu drogowego i normatywów działek		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 19
71.	2021.02.20.	osoba fizyczna	Sprzeciw w zakresie planowanego poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej KDD22 kosztem części działki o nr ew. 21/3 z obrębu 01-21	działka o nr ewid. 21/3 obr. 01-21	KDD22 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		nieuwzględniona	nr pisma w zbiorze – 20
72.	2021.01.03.	PGNIG TERMIKA S.A. ul. Modlińska 15 03-216 Warszawa	Wnoszą o: 1) wprowadzenie do planu zapisów dotyczących zakazu sytuowania obiektów ograniczających widoczność, w szczególności obiektów budowlanych, drzew, krzewów i innych upraw wysokopiennych, reklam, elementów ochrony akustycznej w obrębie trójkątów widoczności skrzyżowania bocznicy Elektrociepłownia Siekierki w Warszawie z ul. Wąską (przejazdu kolejowo-drogowego); 2) pozostawienie pasa gruntu wzdłuż terenu kolejowego oznaczonego na Planie symbolem KK1 w celu urządzenia i utrzymania pasów przeciwpożarowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w	teren KK1	KK1 - teren kolejowy		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 21

			sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych oraz dla potrzeb inwestycji celu publicznego planowanej przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrum Realizacji Inwestycji; 3) odsunięcie ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na Planie symbolem KPR1, na odległość określoną w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późn. zm.) lub usunięcie ciągu z miejscowego planu; 4) wprowadzenie do planu zapisów nakazujących odpowiednie zabezpieczenie drogi oznaczonej na Planie symbolem KDD16 od strony terenu kolejowego w sposób uzgodniony z zarządcą infrastruktury kolejowej; 5) odsunięcie drogi oznaczonej na planie symbolem KDGP1 na odległość określoną w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późn. zm.); 6) odsunięcie drogi oznaczonej na Planie symbolem KDD 20 na odległość określoną w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późn. zm.) po obu stronach terenu kolejowego KK1; 7) wprowadzenie do planu zapisów regulujących nasadzenia drzew i krzewów w odległości od osi toru kolejowego zgodnej z ww. przepisem; 8) wprowadzenie do planu zapisów nakazujących projektowanie dróg i placów utwardzonych z odpowiednim systemem odwodnienia powierzchniowego oraz kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem skierowanym poza pas gruntu i urządzenia odwadniające (rowy odwadniające) bocznicę kolejową, w celu niedopuszczenia do podmycia nawierzchni torowej. Pochylenie poprzeczne i podłużne dróg oraz placów utwardzonych zaprojektowanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenem kolejowym oznaczonym symbolem KK1 powinno zostać zaprojektowane w kierunku innym niż w kierunku terenu kolejowego.					
73.	2021.03.03.	2 osoby fizyczne	Wnoszą o: 1) pozostawienie ul. Pilskiej, oznaczonej symbolem KDD22, bez zmiany jej szerokości do 5 m. Zgodnie z rysunkiem planu poszerzona ul. Pilska wchodzi na grunty działki o nr ewid. 23/1, 2) zmianę szerokości drogi oznaczonej symbolem KDD24 z 16 m na 7 m (2 pasy po 2,5 m oraz chodnik i po 1 metr każdy).	dz. nr ewid. 23/1 obr. 01-21 tereny KDD22, KDD24	KDD22, KDD24 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 22
74.	2021.02.15.	4 osoby fizyczne	1) Sprzeciw odnośnie zaprojektowania ul. Gorzowskiej, która została zaprojektowana na działce o nr ewid. 23/5, 23/4 i 24 z obrębu 01-21. Wnioskują o pozostawienie ulicy Gorzowskiej w granicach dotychczasowego użytkowania przez mieszkańców niniejszej ulicy, tj. do granicy działki o nr ew. 24 o kategorii KDL. 2) Wnoszą o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Pilskiej na 3 m. 3) Wnoszą sprzeciw dot. § 8 ust. 1 pkt 11) dot. klasyfikacji dróg publicznych w zakresie zakwalifikowania ulicy Pilskiej jako drogi publicznej – droga gminna kategorii KDD22. 4) Wnoszą sprzeciw dot. projektu planu § 22 ust. 1 pkt 1 i ust. 5 na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem – rysunek graficzny wskazuje poszerzenie ulicy Pilskiej do szerokości 5 m. 5) Wnioskują o zmianę klasyfikacji ulicy Pilskiej na drogę wewnętrzną o kategorii KDL zgodnie z ustawą o drogach publicznych oraz pozostawienie rzeczywistej szerokości drogi wewnętrznej, tj. 2,80 do 3,80 m, 6) Zarzucają, że rysunek graficzny przedstawiający szerokość ulicy Pilskiej na 5 m nie przedstawia po której stronie wschodniej czy zachodniej i jakiej szerokości nieruchomość zostanie zajęta pod drogę zgodnie z projektem planu,	działki nr ewid. 23/3, 23/4, 23/5, 23/2, 24 obr. 01-21 teren KDD22	KDD22 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 23,24,25

			7) Urząd nie przedstawił w uzasadnieniu skutków oraz wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy projektowanych rozwiązań. 8) Projekt planu został wykonany na błędnej mapie. Działka o nr ew. 23/5 jest działką niezabudowaną a nie drogą.					
75.	2021.03.02.	26 osób fizycznych	Zarzucają, że: 1) wyłożony projekt planu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna: a) w zakresie dotyczącym strefy oznaczonej w studium symbolem 7E - teren projektowanych powiązań ekologicznych, b) w zakresie dotyczącym strefy oznaczonej w studium symbolem 10E – strefa ochrony ekologicznej, w tym bezwzględny zakaz zabudowy, c) w zakresie dotyczącym strefy oznaczonej w studium symbolem R – strefa ochrony wartości rolniczych; 2) naruszono postępowanie związane z uchwaleniem planu poprzez nieprzedłożenie do publicznej wiadomości proponowanego rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących integralną częścią planu, które należą do zadań własnych gminy oraz nie przedłożono proponowanych zasad finansowania; 3) projekt planu nieprawidłowo ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych; 4) projekt planu nie ustala w sposób jasny zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 5) projekt planu niewłaściwie ustala zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty (stanowi to niezgodność z Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 20008 r. w sprawie statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna); 6) w projekcie planu nieprawidłowo przyjmuje się, że nie ma potrzeby ustalenia, z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń dla wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 7) w projekcie planu nieprawidłowo przyjmuje się, że nie ma potrzeby ustalenia, z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; 8) projekt planu nie uwzględnia w sposób jednoznaczny obowiązku ochrony powierzchni ziemi, gleb, powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych oraz potrzeby ochrony środowiska wynikającej z polityki ekologicznej kraju, obowiązków określonych w ustawach szczegółowych regulujących problematykę ekologiczną oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Mazowieckiego i programu ochrony środowiska na poziomie powiatowym; 9) projekt planu jest sprzeczny z ustaleniami obowiązujących dla danego terenu Programów Ochrony Powietrza z Planami Działań Krótkoterminowych a także nie odnosi się do Uchwały antysmogowej – Sejmiku Województwa Mazowieckiego (odpowiednie zapisy uchwały powinny być przeniesione wprost i czytelnie do planu); 10) ze względu na powstanie nowych źródeł emisji niskiej, w tym komunikacyjnej oraz brak rozwiązań (w tym zakazów) zapewniających ograniczenie emisji oraz ubytki terenów zielonych absorbujących zanieczyszczenia, stanowiących bariery w ich rozprzestrzenianiu i korytarzy przewietrzających, przyjęcie planu spowoduje znaczne pogorszenie stanu jakości powietrza w obszarze miasta;	cały obszar objęty planem	ustalenia ogólne planu		nieuwzględniona w całości	nr pisma w zbiorze – 26

			11) w obszarach, gdzie występują notoryczne przekroczenia norm jakości powietrza nie można pozwolić na powstawanie dodatkowych źródeł zanieczyszczeń, bez czytelnych i skutecznych rozwiązań zapobiegających emisji – np. stworzenie barier przyrodniczych, jakimi są tereny zadrzewione, izolacje obszarów i ciągów emisyjnych, pochłanianie emisji i produkcję podstawowego składnika powietrza jakim jest tlen, zapewnienie korytarzy przewietrzających; 12) wprowadzenie nowych terenów zabudowy spowoduje przyrost punktowych źródeł emisji; 13) nie przewiduje się budowy scentralizowanych systemów ogrzewania; 14) ze względów ekologicznych preferowane powinny być paliwa mniej zanieczyszczające środowisko – gaz ziemny lub koks, których plan nie przewiduje; 15) plan dopuszcza wykorzystanie paliw stałych – najbardziej niekorzystnych dla środowiska; 16) projekt planu nie narzuca żadnych ograniczeń lub wymogów związanych np. z klasą kotłów (co najmniej klasy 5), lub wymogów emisyjnych dotyczących instalowanych instalacji przez doprowadzeniem gazu miejskiego; 17) plan nie przewiduje żadnych nakazów i zakazów w zakresie niekontrolowanej i nielegalnej eksploatacji wód głębinowych z głębszych zasobów wodnych; 18) podstawowymi kierunkami środowiskowymi, na które powinien zwrócić uwagę plan zagospodarowania w odniesieniu do jednolitych części wód powierzchniowych jest utrzymanie lub poprawa ich stanu chemicznego i ekologicznego, a w odniesieniu do wód podziemnych – stanu ilościowego i ekologicznego – intensywna zabudowa może w negatywny sposób oddziaływać na wody podziemne przez brak dostępu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej); 19) projekt planu nie wskazuje proponowanego przebiegu sieci wodnej i kanalizacyjnej; 20) projekt planu nie wprowadza żadnych wymogów ani wytycznych odnośnie budowy szczelnych zbiorników na ścieki, odrębnych dla ścieków: bytowych i przemysłowych powstających w częściach z usługami); 21) projekt planu nie wprowadza ograniczeń dotyczących budowy przydomowych oczyszczalni ścieków ani odbiorników ścieków; 22) projekt planu nie nakazuje podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej (po jej wybudowaniu), 23) projekt plan nie nakazuje likwidacji dotychczasowych odbiorników ścieków; 24) projekt planu nie nakłada obowiązku oczyszczania ścieków z utwardzonych powierzchni, po których poruszać się będą pojazdy mechaniczne (dotyczy to także wszystkich dróg, parkingów indywidualnych i zbiorowych); 25) projekt planu nie wprowadza obowiązku uszczelniania nawierzchni dróg i parkingów a także oczyszczania ścieków, przed ich odprowadzeniem; 26) wzmożona liczba zabudowy jednorodzinnej może być przyczyną osiadania terenu co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenie całego obszaru i podniesienia wód gruntowych poza terenem inwestycyjnym; 27) przekształcenie powierzchni biologicznie czynnej w powierzchnię nieprzepuszczalną ograniczy w znacznym stopniu proces infiltracji wód do gruntu oraz naturalnej retencji na tym terenie; 28) niekontrolowany wzrost liczby budowanych studni głębinowych, również może negatywnie wpłynąć na wody podziemne powodując obniżenie zwierciadła wód podziemnych; 29) na omawianym terenie występuje duża przepuszczalność gruntów, co może powodować szybką migrację zanieczyszczeń w głąb ziemi: a) wody gruntowe są szczególnie narażone na zanieczyszczenia np. w okresie trwania procesu budowlanego oraz nieprawidłowej eksploatacji dróg i				

			parkingów, b) przedostawanie się zanieczyszczeń do wód podziemnych z licznych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; 30) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych projekt planu nie ustala na całym przedmiotowym terenie obowiązku ich retencji i magazynowania na terenie nieruchomości (np. oczka i zbiorniki wodne) – zagospodarowanie ich w granicach własnej działki, co sprzyja prawidłowym procesom obiegu wody w przyrodzie; 31) projekt planu nie ustala jednoznacznie, aby wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, były oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem; 32) nie narzuca w przyszłości co najmniej obowiązku podłączenia budynków i budowli do instalacji wodnej i kanalizacyjnych po ich wybudowaniu; 33) w miejscu powstawania nowych obiektów na terenach dotychczas niezabudowanych nastąpi lokalne, bezpośrednie, długoterminowe i stałe zubożenie lub zlikwidowanie istniejącej roślinności (obszar objęty planem mógłby stanowić atrakcyjne miejsce do żerowania dla drobnej zwierzyny, szczególnie na terenach porośniętych zaroślami drzew i krzewów); 34) na etapie przygotowania do sporządzenia planu nie przeprowadzono aktualnej analizy dendrologicznej, w szczególności nie dążono do określenia drzew podlegających szczególnej ochronie przed wycinką, cennych przyrodniczo, ani nie oznaczono i nie wskazano ich w planie (zarówno w części opisowej jak i graficznej); 35) projekt planu nie przewidział miejsca użytków ekologicznych ogólnie dostępnych (ład przestrzenny i ochrona interesu publicznego); 36) w wyniku powstania nowej zabudowy w obrębie nowo wyznaczonych obszarów wprowadzone zostaną gatunki obce, które mogą przyczynić się do zmiany szaty roślinnej na omawianym terenie (wtórne oddziaływania planu); 37) projekt planu stanowi zagrożenie poprzez nielegalną niekontrolowaną eksploatację z głębszych zasobów wodnych bez jakiegokolwiek uregulowania formalno-prawnego, mogącą zagrozić ujęciu wody dla uzdrowiska (plan nie przewiduje żadnych nakazów i zakazów w tym zakresie - § 24); 38) w planie nie odzwierciedlono w sposób jednoznaczny nakazów i zakazów dot. strefy B i C ochrony uzdrowiskowej; 39) w planie nie odzwierciedlono w sposób jednoznaczny nakazów i zakazów dot. zagrożenia wycinką lasów, zanieczyszczaniem wód, powietrza, degradacją środowiska przez zakładanie np. sztucznych zbiorników pełniących funkcję rekreacyjną oraz efektu cieplarnianego; 40) plan przewiduje występowania szyldów jako reklam z ich olbrzymimi powierzchniami, które nie będą tak estetyczną ozdobą jak naturalne walory gminy (sprzecznie z wymogami stawianymi w Statucie Uzdrowiska Konstancin); 41) projekt planu nie zakazuje prowadzenia zakładów potencjalnie uciążliwych dla środowiska, np. lakierni na terenach zabudowy jednorodzinnej (obszary MN); 42) projekt planu spowoduje całkowite zakorkowanie już obciążonej ruchem ul. Borowej, ul. Saneczkowej oraz zagrożenie dla przepustowości istniejących dróg dojazdowych do Warszawy przez centrum Konstancina i przez Piaseczno; 43) na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg KDZ6, KDZ7, KDZ8, KDZ9, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9 i KDD13 plan dopuszcza sadzenie rzędów drzew mające znaczenie dla kształtowania elementów przyrodniczych oraz przestrzeni wzdłuż głównych dróg - takie nasadzenie można z całą pewnością robić w innych obszarach; 44) planowane szerokości dróg nie spełniają warunków technicznych dla dróg określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny					

			odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; 45) w planie nie uwzględniono obowiązku oczyszczania i odprowadzania ścieków np. poprzez osadniki i separatory w celu uniknięcia zanieczyszczenia ziemi i wód; 46) w proponowanym układzie drogowym nie przewidziano miejsca na przystanki autobusowe dla komunikacji zbiorowej przeznaczonej dla nowych mieszkańców; 47) projekt planu nie uwzględnia gospodarowania odpadami z obiektów usługowych i innych związanych z jakimkolwiek prowadzeniem działalności gospodarczej (nie zobowiązuje on potencjalnych podmiotów gospodarczych do gospodarowania wodami zgodnie z ustawą o odpadach, POŚ i innymi); 48) projekt planu nie określa żadnych wymogów dotyczących emisji hałasu a prognoza oddziaływania na środowisko odnosi się jedynie do krótkoterminowego bliżej nieokreślonego charakteru tej emisji; 49) nie została przeprowadzona analiza akustyczna dla liniowej emisji hałasu w związku z planowanymi przebiegami nowych dróg; 50) projekt planu przenosi obowiązki związane z ochroną przed nadmierną emisją hałasu na przyszłych mieszkańców na terenach oznaczonych symbolami MNU11, MNU12, MNU14 i UP1, gdzie nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną od planowanej drogi KDGP1 (nie można przerzucać obowiązku z inwestora budującego drogę na przyszłych mieszkańców); 51) projekt planu zakłada budowę obiektów infrastruktury technicznej między innymi (IW1, IW2, IW3, MN7, MN14, MNU1, MNU9, linia 110 kV oraz związane z nią stacje elektroenergetyczne, instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne) co stanowi niebezpieczeństwo intensyfikacji oddziaływania na ludzi źródłami pól elektromagnetycznych; 52) nie dokonano nawet wstępnej analizy czy dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku będą chociaż we wstępnym zarysie spełniać wymogi określone w przepisach); 53) ustalenia planu spowodują utratę istniejących siedlisk w wyniku zabudowy terenów do tej pory niezainwestowanych – sadów, pól uprawnych i zarastających terenów zaroślowych (zmiany te spowodują lokalne straty w bioróżnorodności); 54) plan w celu zachowania najcenniejszego drzewostanu wprowadza ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN7, MN14, MNU2 nie wskazując w nim, o które drzewa i gatunki chodzi w sposób jednoznaczny je identyfikując, jednocześnie pomija ul. Saneczkową (jej przedłużenie) i zezwala na wycinkę drzew ze względu na planowane poszerzenie drogi; 55) krajobraz objęty opracowaniem będzie ulegał całkowitemu przekształceniu, co jest sprzeczne z założeniami, w których ochrona krajobrazu należy do podstawowych zasad przy ustalaniu planów zagospodarowania i zdrowia mieszkańców; 56) projekt planu nie przewiduje ogólnodostępnej przestrzeni zielonej na terenie projektowanych zmian; **W odniesieniu do obrębu ewidencyjnego 01-09 zarzucają, że:** 57) projekt planu jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów oznaczonych w studium symbolami 7E, 10E, brak wymaganych w studium pasów ochronnych dla obszarów ZP1 i ZP2; 58) projekt planu zmniejsza aktualnie istniejącą przestrzeń zieloną wbrew zapisom Strategii rozwoju gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 roku; 59) projekt planu jest niezgodny z ustaleniami Statutu Uzdrowiska Konstancin; 60) projekt planu znacznie zwiększa zabudowę, powodując drastycznie zmniejszenie zieleni na tym obszarze, która aktualnie stanowi nieformalne „małe płuca” dla omawianej części miasta;					

			61) brak miejsca zorganizowanej zieleni ogólnodostępnej dla wszystkich mieszkańców (degradacja ekosystemu, pogorszenie warunków życiowych na omawianym terenie); 62) brak inwentaryzacji drzewostanu, ze szczególnym uwzględnieniem cennych przyrodniczo drzew; 63) nie uwzględniono zjawiska naturalnego poszerzania miejsc lęgowych ptaków (brak analizy i oceny występowania); 64) brak uwzględnienia turystycznych i zdrowotnych walorów obszaru, a także jego atrakcyjności jako środowiska, gdzie można odzyskiwać siły witalne i polepszać stan zdrowia; **Ponadto:** 65) proponują utworzenie terenu zieleni urządzonej dla całego obszaru ewidencyjnego obrębu 01-09 Konstancin wraz z całym terenem oznaczonym w studium jako teren E7, gdyż tereny oznaczone symbolami MN5, MN6, MN13, MN12 oraz ZP1 i ZP2, MNU9 aktualnie są miejscem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców, turystów oraz szlakiem rowerowym do Powsina oraz Piaseczna, 66) uważają, że teren skarpy z przyległymi działkami byłby świetnym miejscem na sport, rekreacje i wypoczynek, rekompensujący okolicznym mieszkańcom powstającą intensywną zabudowę na pozostałych terenach planu; 67) W odniesieniu do Prognozy oddziaływania na środowisko zarzucają, że: a) prognoza z 2020 r. opiera się na stanowiskach organów z 2012 r., natomiast zmiany w planie były dokonywane w 2017 r. do tego należy dodać zarządzenia zastępcze wojewody, zmianie też uległ Statutu uzdrowiska; b) nie przewidziane są w prognozie ryzyka: podtopień lub wysuszania terenu, zwiększenia emisji pyłów PM5 i PM10 oraz ozonu a także emisji pól elektromagnetycznych z planowanych linii elektrycznych wysokiego napięcia oraz masztów telefonii komórkowej; c) nie została zrobiona rzetelna analiza drzewostanu na terenie objętym planem; d) brak atrakcyjnych rozwiązań w projekcie planu, sprzyjających ochronie środowiska – drastyczne ograniczenie terenów zielonych na których gniazduje ptactwo; e) nie przeanalizowano mogących powstać napięć społecznych z tego powodu, że mieszkańcy Konstancina-Jeziornej nie akceptują w planie braku publicznych terenów zielonych zarówno w mieście, jak i gminie tym bardziej, że w najbliższych latach nie dojdzie do radykalnego rozwiązania problemów komunikacyjnych.					

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 353/VIII/26/2021

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 13 maja 2021 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 z późn. zm.) – 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 cieplną 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 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716).

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 353/VIII/26/2021

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 13 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Nr 353/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4 został opracowywany na podstawie uchwały Nr 199/VI/21/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna, zmienionej Uchwałą Nr 449/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. i uchwałą Nr 548/VII/35/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 lipca 2017 r. W projekcie planu pod zabudowę (mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą, mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz usługową, usługową oraz zabudowę usługowej z zakresu usług publicznych) przeznaczono w przeważającej części powierzchnie terenów otwartych, dotychczas niezainwestowanych. Jedyny teren już zainwestowany objęty planem znajduje się pomiędzy ulicą Kazimierza Pułaskiego i Kabacką.

Projekt miejscowego planu wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne. Nowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na krzyżujących się projektowanych drogach: drodze klasy głównej ruchu przyśpieszonego o przebiegu wschód – zachód oraz drodze klasy zbiorczej o przebiegu północ – południe. Drogi te mają charakter obwodowy i celem ich zaprojektowania było wyprowadzenie ruchu tranzytowego oraz odciążenie istniejących ulic, przy jednoczesnym zapewnieniu obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych wskazanych w planie.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony oraz tych, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, a także określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, 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.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

1.tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;

2.tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolem MNU;

3.teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych - oznaczony symbolem UP;

4.tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - oznaczone symbolem IW;

5.tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;

6.teren kolei - oznaczony symbolem KK;

7.teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony symbolem KDGP;

8.tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej - oznaczone symbolem KDG;

9.tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ;

10.tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL;

11.tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD,

12.tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone symbolem KPR.

Jednocześnie dla terenów MN, MNU, UP, KK i IW ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Jednocześnie w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej i ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów). W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

Sporządzając plan uwzględniono także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków nr AZP: 59-67/48. Plan ustala zasady ochrony wyżej wspomnianego zabytku archeologicznego. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej. Zapisy planu umożliwią racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

Społeczeństwo miało zapewniony udział w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Jednocześnie zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków do planu (w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej) oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Złożone przez właścicieli gruntów wnioski i uwagi zostały rozpatrzone czym tym samym uwzględniono podczas sporządzania planu prawo własności.

Sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, ani potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Ponadto sporządzany plan miejscowy zapewnia uzyskanie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2014-2018”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 890/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na dzień 15 września 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4 był w trakcie opracowania.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych 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.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera jedynie informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

a)prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

b)prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

c)wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

a)wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;

b)wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;

c)wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;

d)dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych;

e)dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

f)dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi wojewódzkie. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planem nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

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 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 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, obszar objęty planem położony jest w terenie Ua – strefa urbanizacji, Ur – strefa rozwoju, 3Ur – strefa rozwoju, 7E – strefa ochrony ekologicznej, 10E – strefa ochrony ekologicznej. Obszar objęty planem obejmuje również teren określony w Studium jako G – teren projektowanej obwodnicy. Studium wyznacza także podstawowy układ komunikacyjny w postaci ul. Pułaskiego, ul. Kabackiej i ul. Saneczkowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna - etap 4 nie naruszają ustaleń ww. studium.

Dla obszaru objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1.Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 199/VI/21/2012 z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna;

2.Zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3.Ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

4.Sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5.Uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6.Dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

7.Uzyskano niezbędne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

8.W dniu 14.09.2016 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2016 r. do 24 października 2016 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 10.10.2016 r.;

9.Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 7 listopada 2016 r.;

10.Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 62 uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna;

11.Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwały Nr 449/VII/27/2017 z dnia 8 lutego 2017 r. oraz Nr 548/VII/35/2017 z dnia 5 lipca 2017 r., które zmieniły pierwotną uchwałę intencyjną – tym

samym podzielono sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna na etapy;

12.Wydzielono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4 oraz wprowadzono do niego zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag złożonych podczas wyłożenia do publicznego wglądu;

13.W wymaganym zakresie powtórzono proces uzgadniania i opiniowania projektu planu;

14.4 marca 2020 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2020 r. do 15 kwietnia 2020 r.,

15.Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 10 uwag, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna;

16.Ze względu na ogłoszenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii została odwołana dyskusja publiczna. Ponadto poinformowano o powtórzeniu wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4.

17.13 stycznia 2021 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 lutego 2021 r. (wtorek) o godz. $14^{00.}$. Termin składania uwag został ustalony do dnia 3 marca 2021 r.,

18.Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 28 uwag, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna;

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247).

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północno-zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna – etap 4. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.