

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klinkowska-Sul

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa Wschodniego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2021 r. do dnia 4 stycznia 2022 r.

## **Uzasadnienie do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr 310/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r., zmienioną uchwałą Nr 451/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r.

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 z późn. zm.).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

### **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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 niepełnosprawnych, 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu, ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU),
- 3) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych(UP),
- 4) teren zieleni urządzonej (ZP),

- 5) teren lasu (ZL),
- 6) teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (E),
- 7) teren infrastruktury technicznej (IT),
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej (KDG),
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ),
- 10) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD),
- 11) teren publicznego ciągu pieszego (KDP).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego uwzględnia **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez ustalenie zasad zagospodarowania oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu służą zapewnieniu harmonijnego rozwoju obszaru.

Analizowany teren cechuje się pewnymi **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi** (dolina rzeki Jeziorki). W projekcie planu dążono do zachowania i ochrony elementów cennych pod względem krajobrazowym poprzez m.in. przeznaczenie terenów w dolinie rzeki Jeziorki na cele zieleni urządzonej i teren leśny. Powyższe stanowi również składową respektowania zasad ochrony środowiska w planie. Elementami uwzględniającymi **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego jest uwzględnienie przepisów dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przepisów dotyczących statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna i wyznaczonych stref ochrony uzdrowskiej a także przepisów dotyczących obszaru Górniczego „Konstancin-I”. W zakresie wymagań dotyczących gospodarowania wodami stwierdza się, że projekt planu wskazuje zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie zagrożenie powodzią jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar gdzie jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 oraz określa, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu GZWP nr 215 Subniecka Warszawska i GZWP nr 215A Subniecka Warszawska – część centralna. Obszar objęty projektem planu, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326.), ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna nie podlega ograniczeniom związanym z przeznaczeniem gruntów rolnych na cele nierolnicze. W zakresie ochrony gruntów leśnych stwierdza się, że w trakcie procedury planistycznej nie występowało z wnioskiem w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Lasy w planie są wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone jako tereny leśne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego uwzględnia **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicy obszaru objętego planem nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie uwzględnienia **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** stwierdza się, że plan poprzez:

- uwzględnienie przepisów wynikających ze statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz odrębnych przepisów dotyczących uzdrowisk (Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [Dz.U. z 2021 r. poz. 1301]);
- ustalenie obowiązku zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury techniczne i komunikacyjnej;
- ustalenie pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć;
- ustalenie konieczności zabezpieczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny być uwzględniane nie tylko wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, ale również **walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności**. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego, ustalając przeznaczenie terenu, rozmieszczenie terenów publicznych oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych terenów, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także „walory ekonomiczne przestrzeni” i wpływają na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego obejmuje swoimi ustaleniami tereny obecnie w części niezagospodarowane. Plan miejscowy może być szansą na rozwój tych rejonów miasta, które poprzez nie spełnianie wszystkich wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają szansy na zainwestowanie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stwierdza się, że nieruchomości objęte planem zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania przy jednoczesnym rozwoju infrastrukturalnym wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta Konstancin-Jeziorna oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby **interesu publicznego**, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej oraz terenu leśnego.

Uwzględnienie **potrzeb z zakresu rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** ma miejsce w planie poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** jest zapewnione na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego **zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W celu uwzględnienia **potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** wskazano w planie na zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył 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. Do przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego obejmuje obszar znajdujący się w granicach jednostki osadniczej miasta Konstancin-Jeziorna, gdzie w części południowej została już wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna. Tereny niezainwestowane są przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Zwiększone zainwestowanie terenu objętego planem przyczyni się do wykształcenia nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która będzie kształtowana w oparciu o wyznaczone tereny dróg publicznych oraz ustalenia określone dla poszczególnych terenów. Wykształcenie w oparciu o plan zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej umożliwi swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dostęp do usług, zieleni urządzonej

i znajdujących się przy ul. Piaseczyńskiej/Pułaskiego przystanków komunikacji zbiorowej, minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego. Ponadto warto podkreślić, że w niedalekiej przyszłości w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Metropolii Warszawskiej planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Pułaskiego / Piaseczyńskiej. Dodatkowo przez obszar planu przewidywane jest poprowadzenie ścieżki rowerowej prowadzącej w kierunku parku zdrojowego w Konstancinie-Jeziornie. Ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego jest częściowo wyposażony pod względem infrastrukturalnym. Dla terenów niewyposażonych w stopniu wystarczającym w infrastrukturę techniczną istnieje możliwość jej rozbudowy i przyłączenia do sieci.

W dniu 22 października 2014 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 890/VII/49/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Z treści w/w analizy wynika, że obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego częściowo objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - ETAP I, zatwierdzonym uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - ETAP I, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 5589 z dnia 4 października 2011 r. W wyniku analizy zgodności obowiązującego planu z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi stwierdzono, że plan wymaga aktualizacji w zakresie dotyczącym w szczególności terenów i obszarów górniczych – nastąpiła zmiana przebiegu granicy wymienionego terenu i obszaru.

Pozostała część obszaru objętego planem miejscowym terenu Skolimowa wschodniego nie znajduje się w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna wskazano, że dla większości przedmiotowego obszaru jest opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” Uzdrowiska i terenów przyległych - II etap (Uchwała Nr 541/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 zmieniona Uchwałą nr 41/VI/7/2011 z dnia 30 marca 2011 r.). W dniu 1 czerwca 2016 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 309/VII/20/2016 w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap II. W tym samym dniu podjęta została również Uchwała Nr 310/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego, który swymi granicami obejmuje obszar nieco szerszy niż wcześniej opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” Uzdrowiska i terenów przyległych - II etap.

Realizacja ustaleń określonych w projekcie planu będzie się wiązała z poniesieniem przez gminę kosztów związanych z realizacją dróg publicznych oraz wyposażeniem terenu nieuzbrojonego w pełni w infrastrukturę techniczną w odpowiednią infrastrukturę techniczną. Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego znajduje się w strefie urbanizacji (Ua), w strefie rozwoju (Ur), w strefie ochrony ekologicznej (2E). W granicach analizowanego terenu obowiązujące studium przewiduje również tereny dróg, w tym drogę wojewódzką Nr 721, drogę powiatową (ul. Chylicka) oraz drogę gminną (ul. Kabacka). Wyznaczony jest również teren obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (EE).

Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy) obejmuje tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa rozwoju Ur – (projektowanej zabudowy) obejmuje tereny uzupełniające istniejącą zabudowę. W strefie obowiązuje realizacja w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej. Usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej strefy ochronnej). Nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie.

Strefa ochrony ekologicznej 2E – obejmuje tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Tereny niezabudowane. W strefie obowiązuje:

- zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),
- dopuszcza się realizację urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Szczególnie starannego zagospodarowania wymaga dolina rzeki Jeziorki, odcinek przylegający do dzielnicy uzdrowskiej. Powinien on docelowo przybrać formę parku z urządzeniami rekreacyjnymi (ścieżki zdrowia) i elementami małej architektury (altanki, ławki, rzeźby itp.).



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa Wschodniego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2021 r. do dnia 4 stycznia 2022 r.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, ściśle związanych z funkcją uzdrowiska na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (EE) – studium nie wprowadza szczegółowych ustaleń dla terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego nie naruszają ustaleń ww. studium.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Ewa Klimek-Sul

Z-ca KIEROWNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska

Wojciech

