



DYSKUSJA PUBLICZNA 16 grudnia 2021 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu
planu w dniach 14.12.2021 r. – 18.01.2022 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU SKOLIMOWA WSCHODNIEGO

grudzień 2021 r.

przygotował:
Wydział Planowania Przestrzennego
Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

1. Procedura planistyczna
2. Skolimów Wschodni – uwarunkowania
 - 1) Lokalizacja
 - 2) Studium
 - 3) Plany Miejscowe
 - 4) Prognoza Oddziaływania na Środowisko
3. Projekt MPZP terenu Skolimowa Wschodniego



1. PRZYSTĄPIENIE

Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP.



3. PROJEKT MPZP

Przygotowany zostaje projekt MPZP oraz prognoza skutków finansowych i prognoza oddziaływania na środowisko



5. WYŁOŻENIE PROJEKTU

Projekt MPZP jest wykładany do publicznego wglądu. Przeprowadzana jest dyskusja publiczna i zbierane są uwagi do projektu.



7. AKTUALIZACJA PROJEKTU

Wprowadzane są zmiany do projektu MPZP, wynikające z uwzględnienia złożonych uwag.



2. ZAWIADOMIENIA I OBWIESZCZENIE

Burmistrz zawiadamia wszystkich zainteresowanych oraz właściwe organy o przystąpieniu do sporządzenia MPZP. Na tym etapie zbierane są wnioski do projektu MPZP.



4. UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

Projekt MPZP zostaje przekazany właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. W razie potrzeby uzyskiwane są zgody rolne i leśne.



6. ROZPATRZENIE UWAG

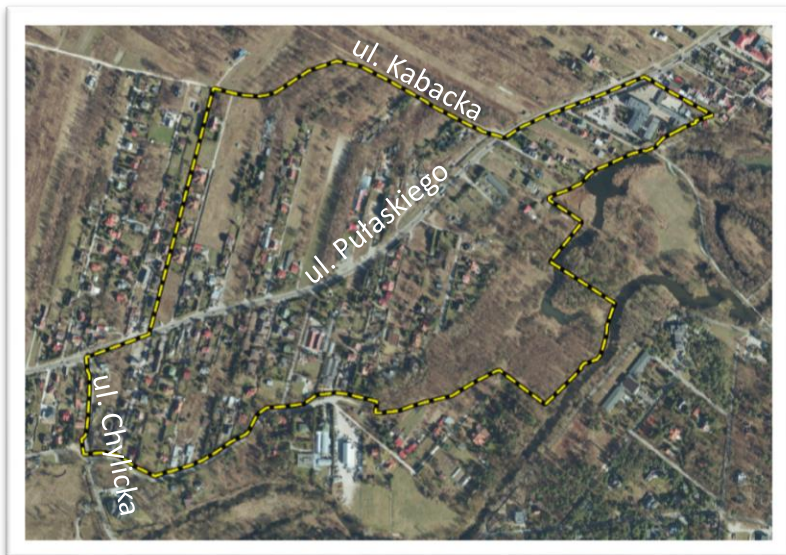
Złożone przez mieszkańców uwagi do projektu MPZP są rozpatrywane przez Burmistrza.



8. UCHWALENIE

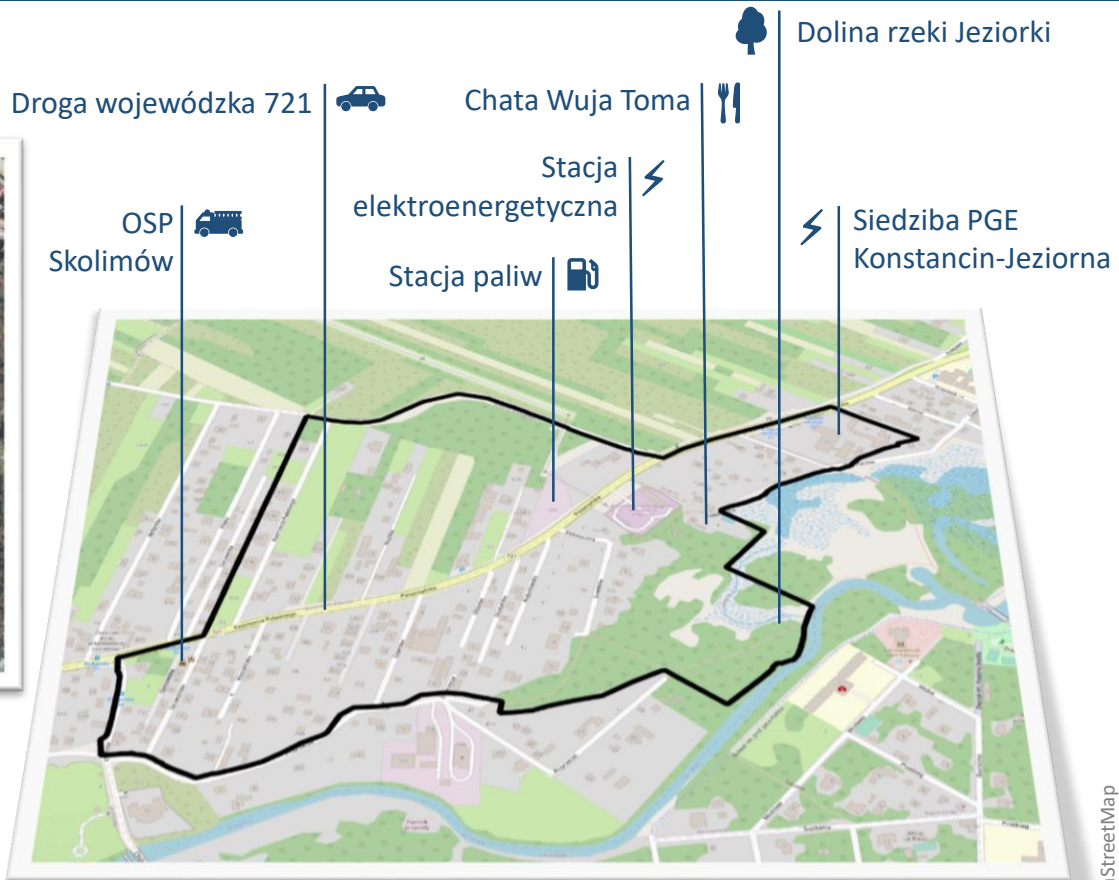
Rada Miejska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja



ok. 42 ha

Powierzchnia



Studium

Tereny Ua (STREFA URBANIZACJI)

Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy.

W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa 5 Ua

1. W strefie obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, wymagające rehabilitacji postuluje się likwidację budynków w złym stanie technicznym.

Tereny Ur (STREFA ROZWOJU)

(...)

2. Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej.

(...)

4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) (...).

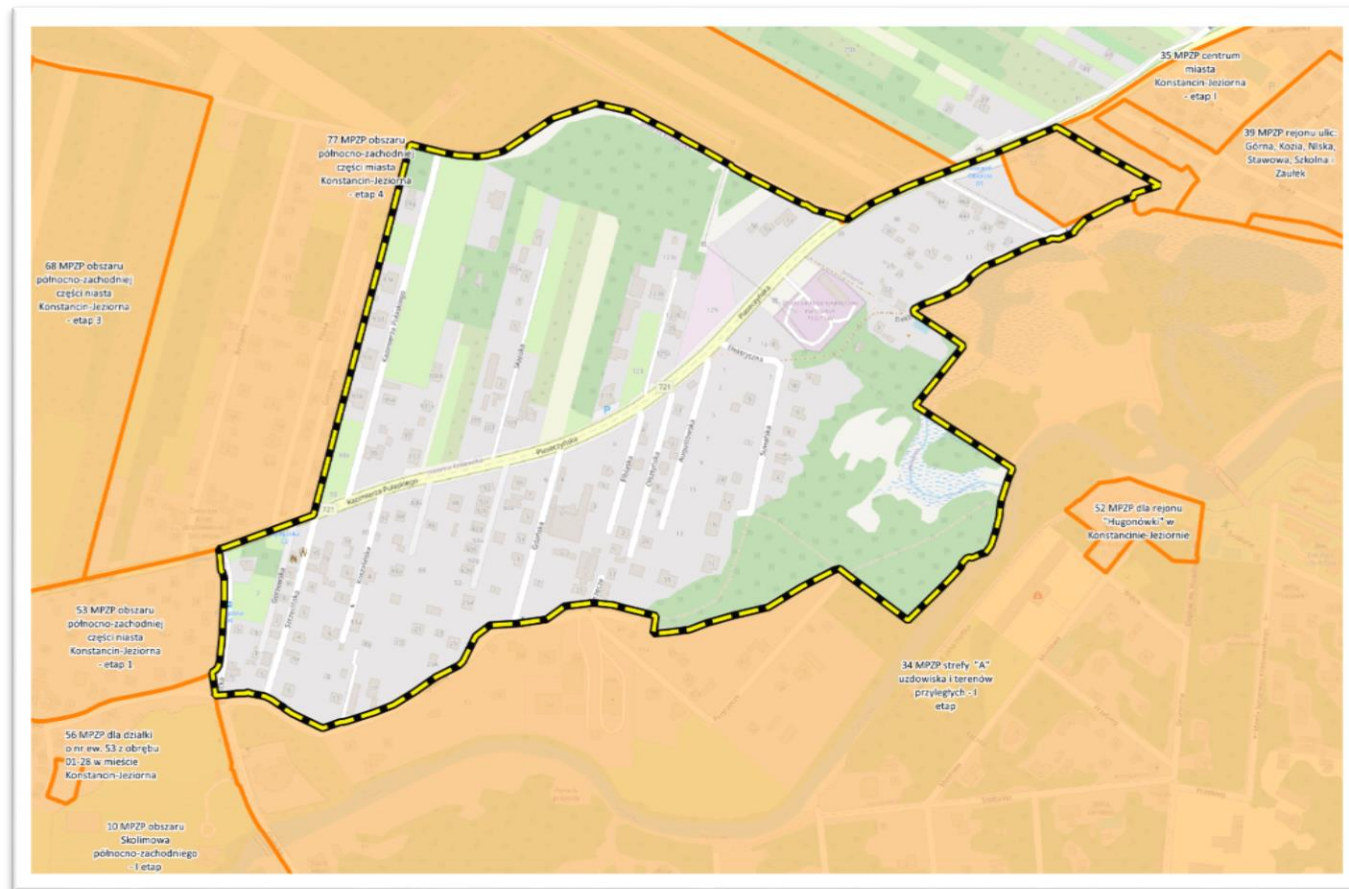
5. Należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie.

Strefa 2E (STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ)

1. Zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,

2. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),





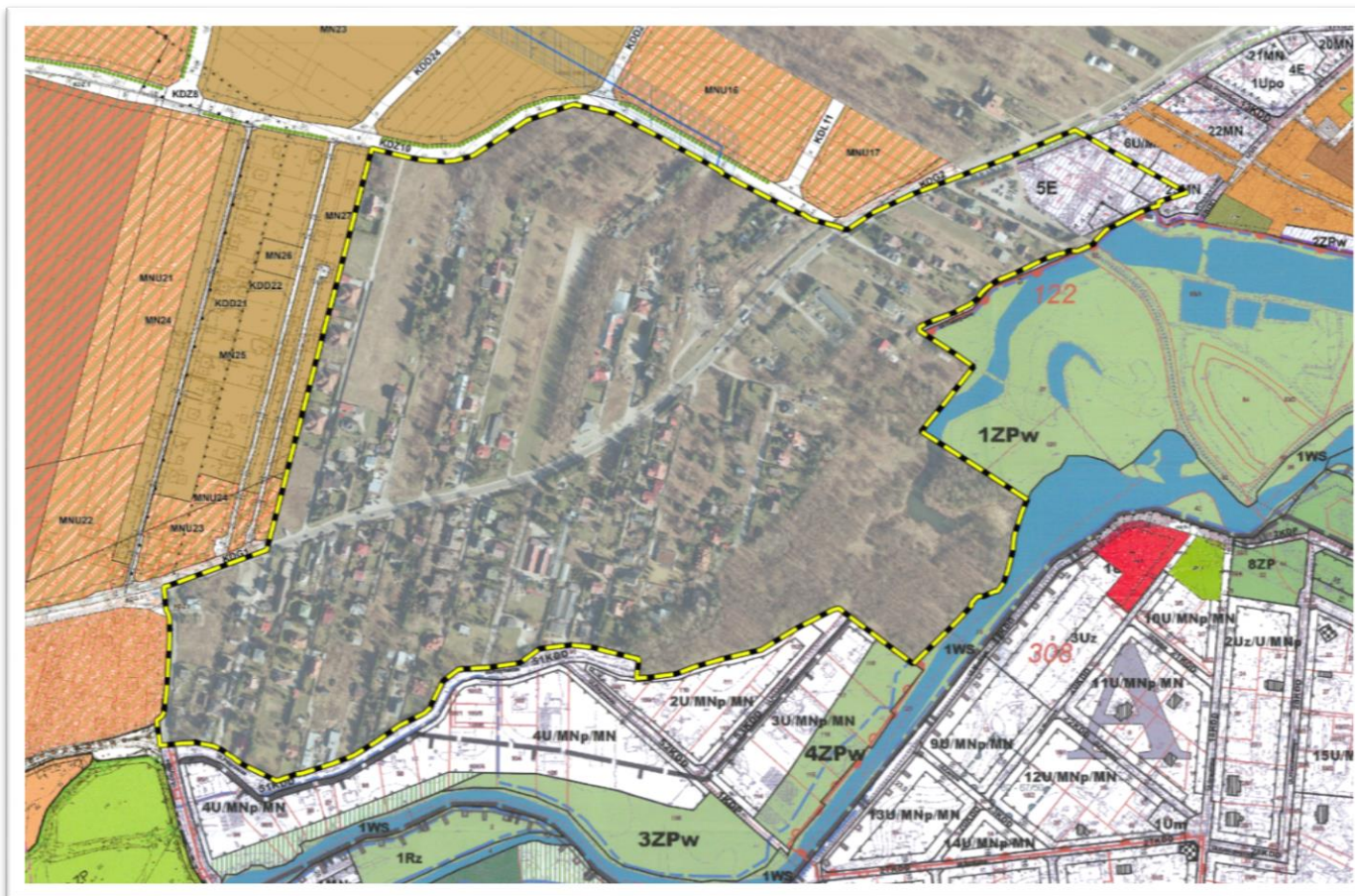
Plany miejscowe

MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

U/MNp/MN - Tereny zabudowy usługowej, pensjonatowej i mieszkaniowej jednorodzinnej

ZPw - Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika wodnego przeciwpowodziowego (w granicach strefy „B” ochrony uzdrowskiej – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe).



Prognoza Oddziaływania na Środowisko

Realizacja ustaleń projektu planu wpływa, w zróżnicowany sposób, na poszczególne komponenty środowiska (powietrze, powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny) i na ich wzajemne powiązania oraz na ekosystemy i krajobraz.

- ograniczenie miejsc bytowania lokalnej fauny – oddziaływanie negatywne (N, L)
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej – oddziaływanie negatywne (O, L)
- możliwe zanieczyszczenie w sytuacjach awaryjnych – oddziaływanie negatywne (O, L)
- niewielkie pogorszenie stanu higieny atmosfery – oddziaływanie negatywne (O, L)
- niewielkie pogorszenie klimatu akustycznego – oddziaływanie negatywne (O, L)

- degradacja istniejącej szaty roślinnej (najczęściej o przeciętnych walorach przyrodniczych) – oddziaływanie obojętne (N, L)

- wprowadzenie nowej zieli urządzonej (zwiększenie ilości zielni wysokiej) – oddziaływanie pozytywne (O, L)
- uporządkowanie terenu, poprawa walorów krajobrazowych – oddziaływanie pozytywne (O, L)

Wyjaśnienie:
N – nieodwracalne
O – odwracalne
L – lokalne



§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

(...)

4) **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;

(...)

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

- a) **powierzchnia tarasów i stropodachów** z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
- b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.



<https://budujemydom.pl/>

§ 9.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania **obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²** w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących obszarów ochrony uzdrowiskowej.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy hotelowej **typu condohotel i aparthotel**.
3. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie **szeregowej i grupowej** oraz **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.



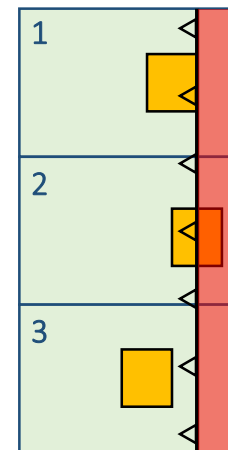
<http://www.budnet.pl/>

§ 10.

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

4. W odniesieniu do **budynków istniejących** w dniu wejścia w życie planu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy **dopuszcza się ich 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 wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.



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

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

2) nakaz stosowania **pokryć dachowych** w odcieniach brązu, czerwieni i szarości oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, ceramika, szkło, blacha;

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



§ 22.

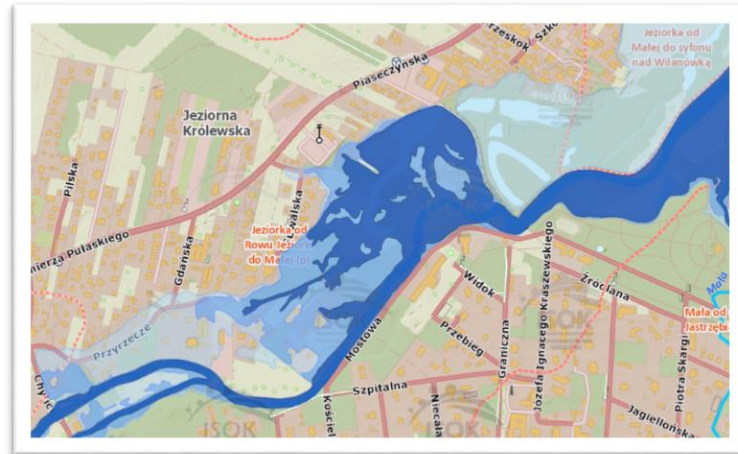
1. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu obszaru **szczególnego zagrożenia powodzią**.

2. W ramach obszaru, o którym mowa w ust. 1 wyróżnia się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest **średnie i wynosi 1%** (raz na 100 lat);

2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest **wysokie i wynosi 10%** (raz na 10 lat).

3. Przy zagospodarowywaniu terenów, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności **zakaz lokalizowania nowej zabudowy**.



§ 25.

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



google.com/maps/



§ 27.

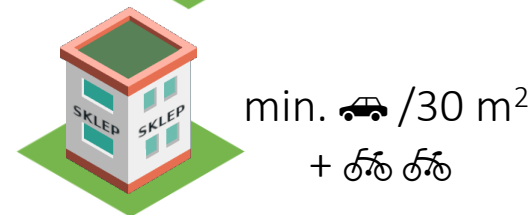
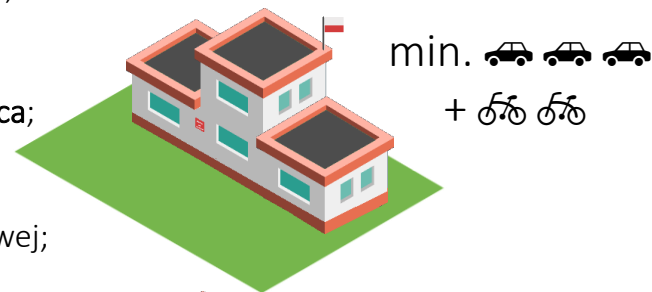
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca;

3) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde 30 m² pow. użytkowej;

4) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć dodatkowo 2 miejsca postojowe dla rowerów.



§ 38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN6 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

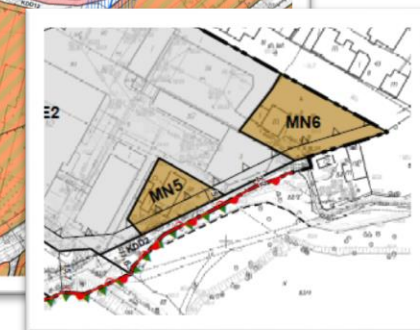
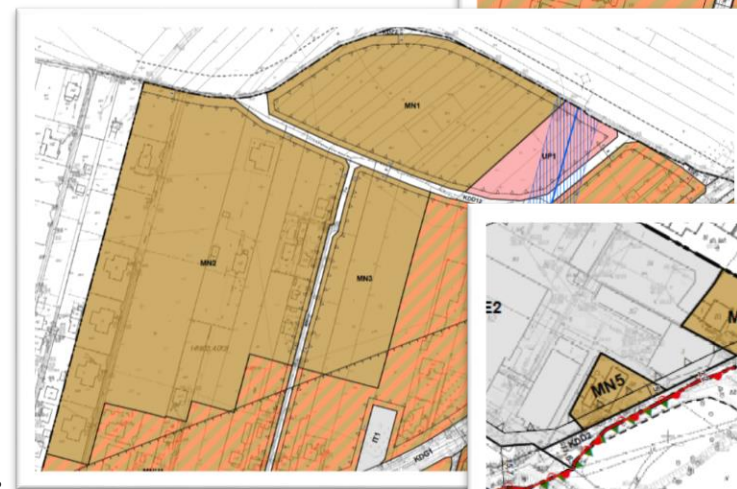
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym;

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

4) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 60%,
- c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 30%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 11 m,
- e) **geometria dachów** - dwuspadowe lub wielospadowe od 15° do 45°,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²;



§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU10 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym;

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



§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU10 ustala się:

4) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 50%/45%,
- c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 50%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 11 m,
- e) **geometria dachów** – dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie od 15° do 45°,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²;

§ 40. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU9 ustala się:

4) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,7,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 30%,
- c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 40%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 11 m,
- e) **geometria dachów** - dwuspadowe lub wielospadowe od 15° do 45°,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²;

§ 41. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU11 ustala się:

2) **zakaz lokalizacji nowej zabudowy;**

3) **nakaz stosowania przepisów, o których mowa w §21, na terenach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;**

4) (...)

a) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, odbudowę, rozbudowę i remonty **istniejącej zabudowy,**

a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,

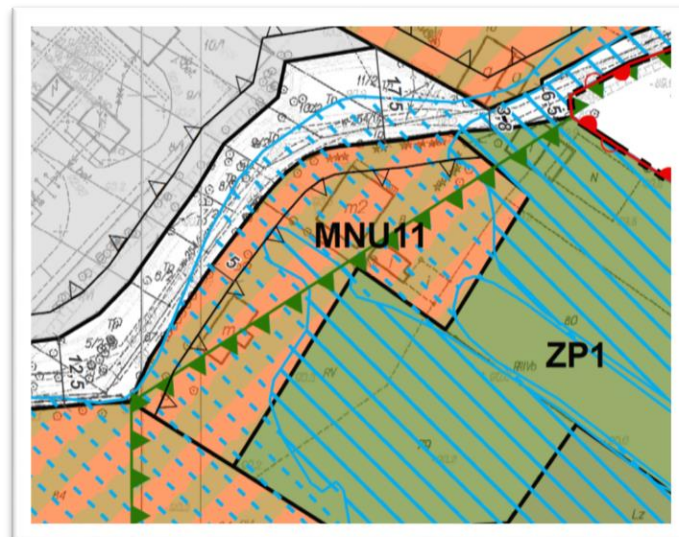
b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 60%,

c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 30%,

d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 11 m,

e) **geometria dachów** – dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie od 15° do 45°,

f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²;



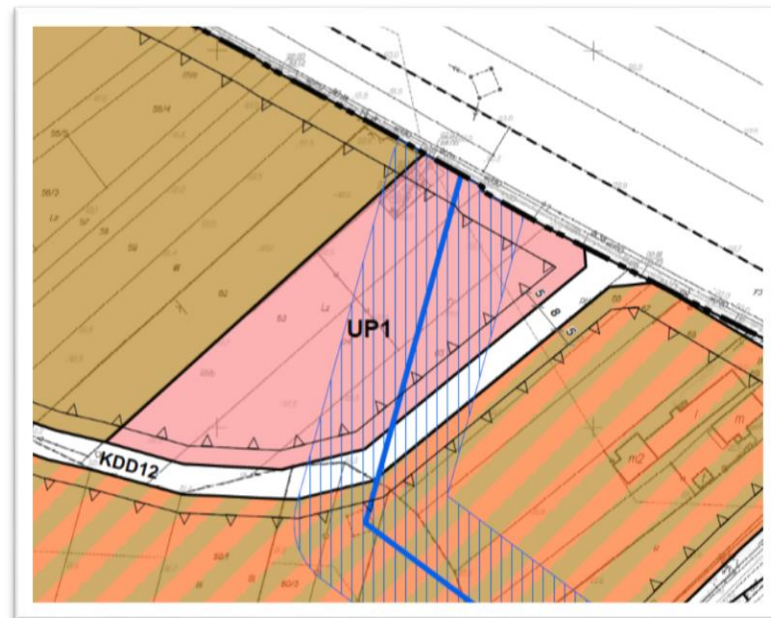
§ 42. Dla **terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych**, oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- b) zabudowa usługowa,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) tereny zieleni urządzonej;

2) (...)

- a) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, odbudowę, rozbudowę i remonty **istniejącej zabudowy**,
- b) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
- c) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 30%,
- d) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 30%,
- e) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 12 m,
- f) **geometria dachów** – płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe do 40°,
- g) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²;



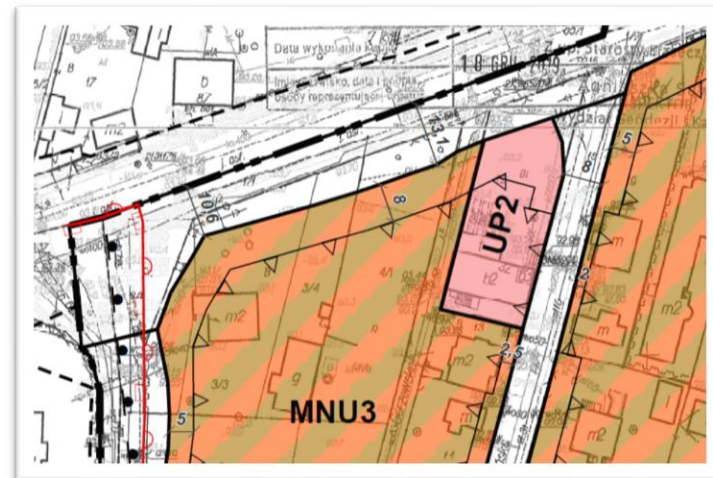
§ 43. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczonego symbolem UP2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- b) zabudowa usługowa,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, ,
- d) tereny zieleni urządzonej;

2) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,7,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 10%,
- c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 50%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 18 m,
- e) **geometria dachów** – płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe do 40°,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1000 m²;



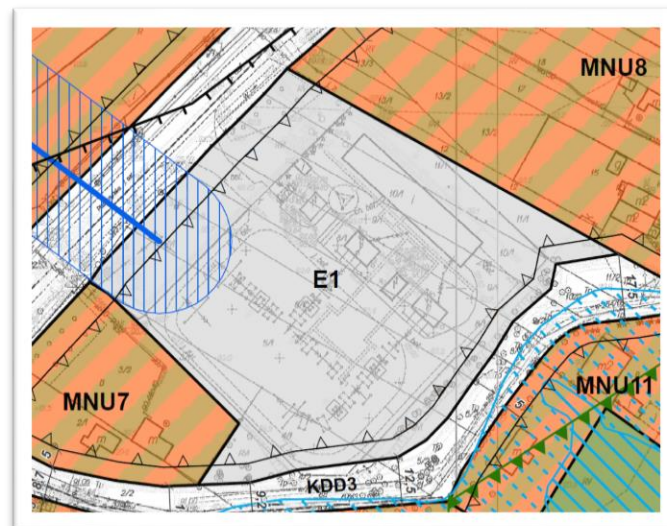
§ 44. Dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki oznaczonych symbolami E1, E2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) obiekty infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
- b) zabudowa usługowa z zakresu usług administracji towarzysząca obiektom, o których mowa w lit. a,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- d) tereny zieleni urządzonej;

2) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – E1 - nie mniej niż 30%; E2 – nie mniej niż 10%;
- c) **powierzchnia zabudowy** – E1 nie więcej niż 30%; E2 - nie więcej niż 50%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 12 m,
- e) **geometria dachów** – płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe do 40°,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 2000 m²;



§ 45. Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem IT1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zbiornik retencyjny,
- b) obiekty infrastruktury technicznej związanej z odwodnieniem dróg,
- c) tereny zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów niekubaturowych związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjnego.



§ 48. 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się klasę drogi:

 KDG

 KDZ

 KDD

 KDP





PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU SKOLIMOWA WSCHODNIEGO

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ