



DYSKUSJA PUBLICZNA 27 stycznia 2022 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu
planu w dniach 25.11.2022 r. – 15.02.2022 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO I TERENÓW PRZYLEGŁYCH – ETAP 3

styczeń 2022 r.

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

OBWIESZCZENIE BURMISTRZA GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

**Wyłożenie do publicznego wglądu:
od 25 stycznia 2022 r. do 15 lutego 2022 r.**

Projekt dostępny jest do wglądu na stronie:

bip.konstancinjeziorna.pl

gsip.konstancinjeziorna.pl

lub **w siedzibie Urzędu** od 9:00 do 15:00.

Składanie uwag do projektu planu: do 1 marca 2022 r.

– w formie papierowej lub elektronicznie.

DYSKUSJA PUBLICZNA

**W trakcie dyskusji publicznej jest możliwość
zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag.**

**Pytania i uwagi w formie tekstowej należy wysyłać za pomocą
poczty elektronicznej (e-mail) na adres:**
dyskusjepubliczne@konstancinjeziorna.pl

**o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3.**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 181/VI/20/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 lutego 2012 r., zmienionej uchwałą nr 357/VI/31/2013 z dnia 7 marca 2013 r. oraz uchwałą nr 312/VIII/22/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r., zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 25 stycznia 2022 r. do 15 lutego 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna w Wydziale Planowania Przestrzennego przy ul. Piaseczyńskiej 77 w Konstancin-Jeziornie w godz. od 9:00 do 15:00.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Słomczyna Zachodniego i terenów przyległych – etap 3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, będzie dostępny na stronie internetowej bip.konstancinjeziorna.pl w zakładce Planowanie Przestrzenne.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 27 stycznia 2022 r. (czwartek) o godz. 16:30 w Sali Posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna ul. Piaseczyńska 77. Z powodu pandemii COVID-19, w trosce o bezpieczeństwo mieszkańców i pracowników Urzędu informuję, że w dyskusji publicznej w Sali Posiedzeń będzie mogło wziąć udział max. 25 osób.

Ponadto, każdy będzie mógł wziąć udział w dyskusji publicznej online, tj. za pomocą środków porozumiewania na odległość, w trybie wideokonferencji na platformie Microsoft Teams. Osoby zainteresowane wzięciem udziału w dyskusji publicznej online, muszą uzupełnić i wysłać formularz zgłoszeniowy dostępny na stronie gsip.konstancinjeziorna.pl/dyskusjepubliczne/ do dnia 27 stycznia 2022 r. do godziny 12:00. W trakcie dyskusji będzie możliwość zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag przez transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań i składania uwag w formie zapisu tekstowego.

Transmisję ze spotkania będzie można oglądać na stronie: www.esesja.tv.

Z niezbędną dokumentacją sprawy można zapoznać się w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przy ul. Piaseczyńskiej 77 w Konstancin-Jeziornie, od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 15:00, po uprzednim umówieniu spotkania (tel. 22 48 42 392 lub 22 48 42 411).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi. Uwagi należy składać na piśmie w formie papierowej lub elektronicznej do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna, z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w **nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 marca 2022 r.**

Uwagi w formie papierowej można składać:

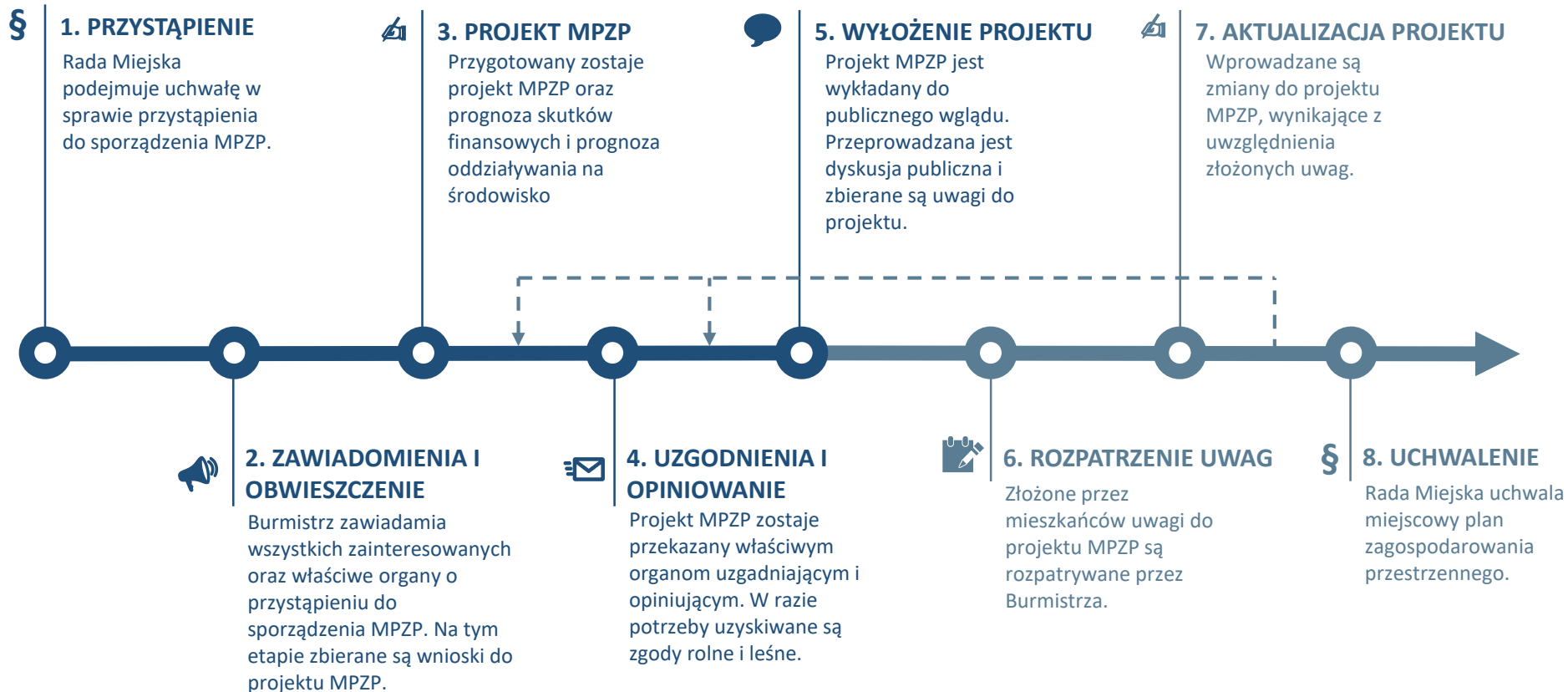
- 1) w kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty telefonicznie: (22) 48 42 305, (22) 48 42 306, (22) 48 42 307,
- 2) w zamkniętej kopercie pozostawiając w skrytce podawczej, która znajduje się w holu urzędu (wejście od ul. Kolejowej),
- 3) drogą korespondencyjną na adres: Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna.

Uwagi w formie elektronicznej należy wnieść:

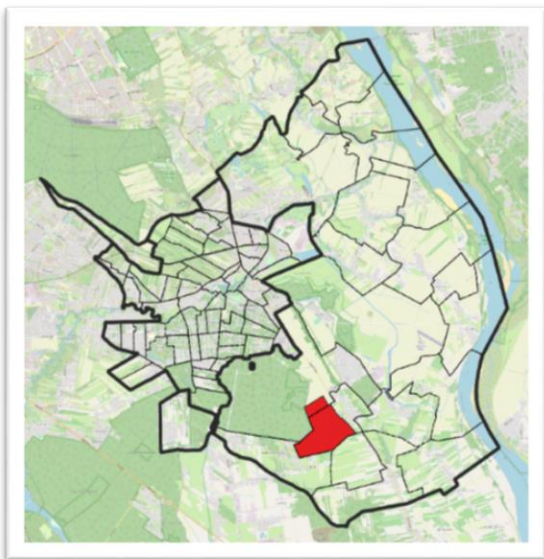
- 1) za pomocą elektronicznej skrytki podawczej na platformie ePUAP: /4576mqsekr/SkrytkaESP lub
- 2) za pomocą poczty elektronicznej (e-mail) – na adres: urzed@konstancinjeziorna.pl.

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. uwag jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.

1. Procedura planistyczna
2. Słomczyn Zachodni – uwarunkowania
 - 1) Lokalizacja
 - 2) Studium
 - 3) Plany Miejscowe
 - 4) Prognoza Oddziaływania na Środowisko
3. Projekt MPZP terenu Słomczyn Zachodniego i terenów przyległych – etap 3

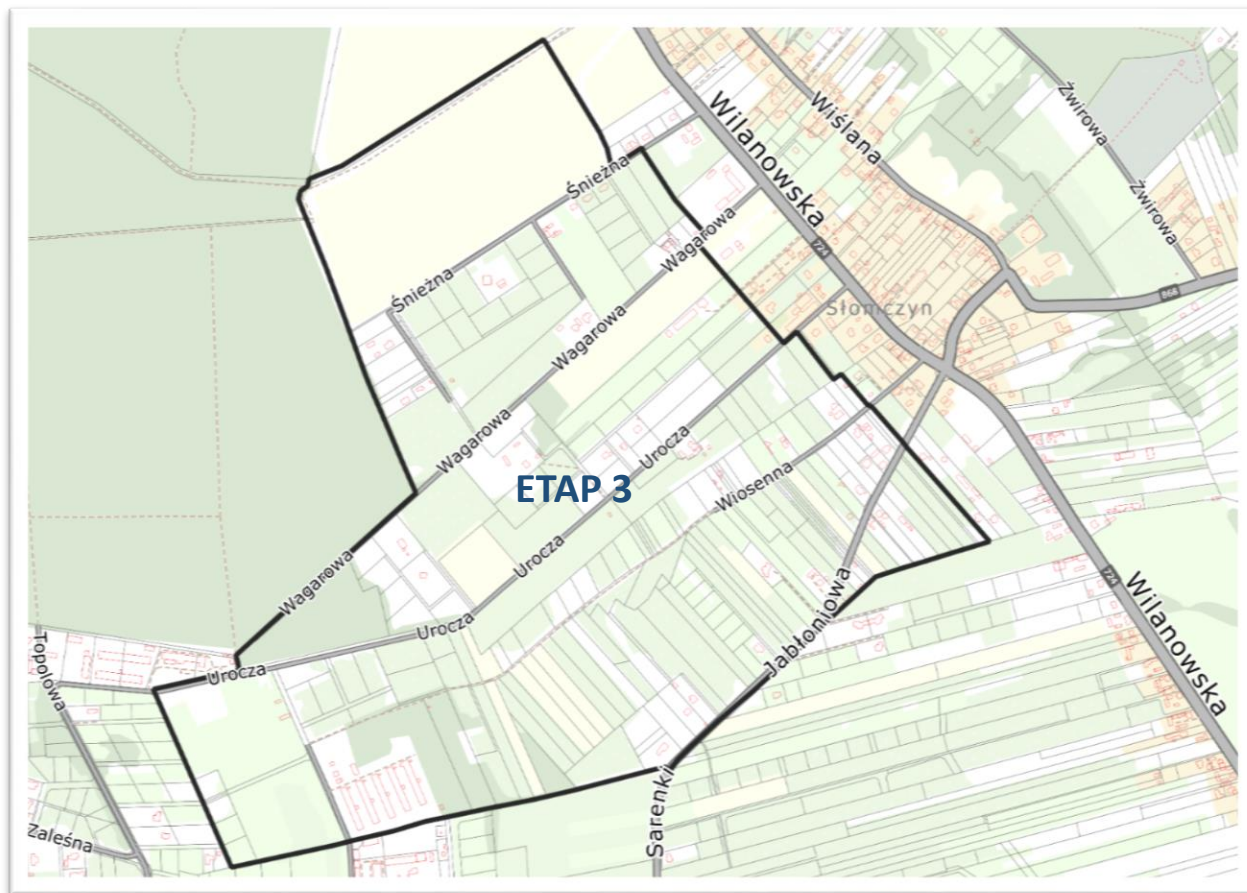


Lokalizacja



123 ha

Powierzchnia



Studium

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.

Tereny Ur (STREFA ROZWOJU)

$$(\dots)$$

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

$$(\dots)$$

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

5. Należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie.

Tereny R (STREFA OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH)

Teren 2R(Ur) – rejon Słomczyna. Dopuszcza się docelową ekstensywną zabudowę terenu, na działkach 1500-3000 m², z udziałem zieleni. Zakaz zwartej zabudowy mieszkaniowej na małych działkach.

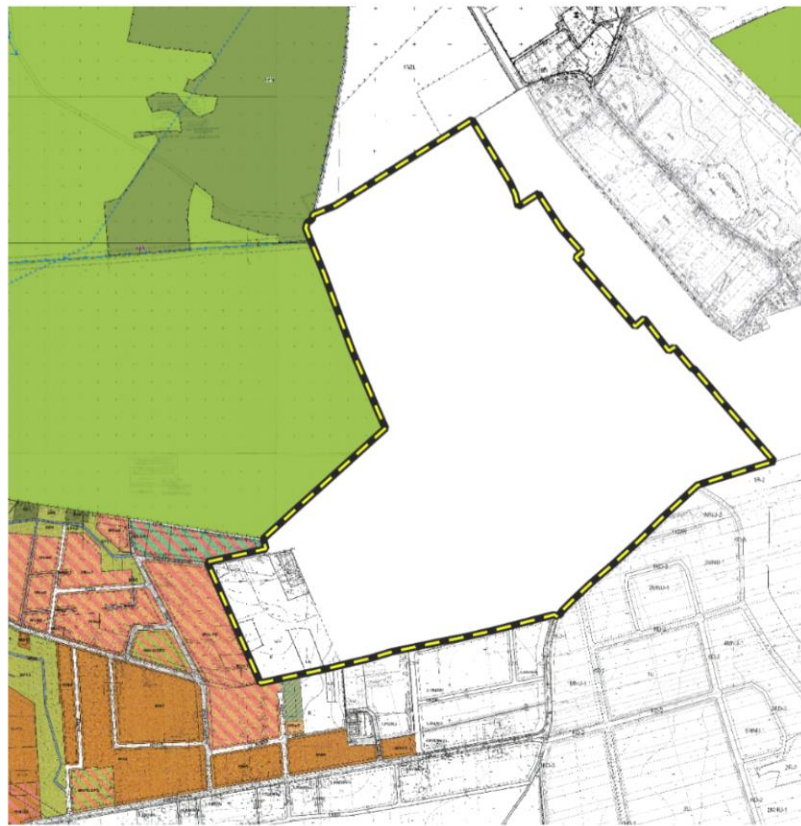
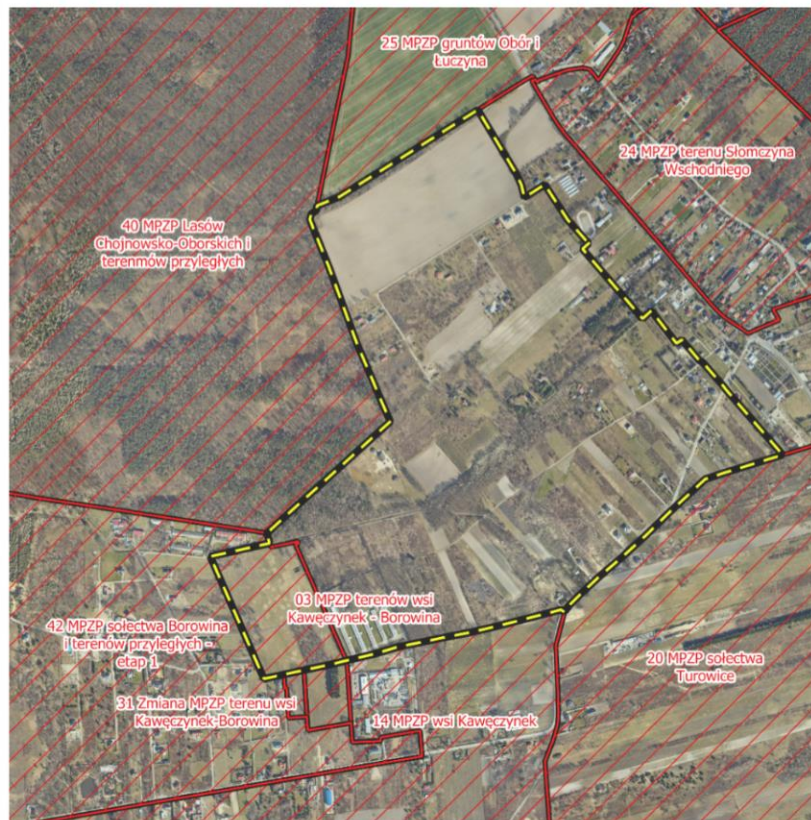
Strefa 3E (STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ)

1. Strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.

2. W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r



Plany miejscowe



Plany miejscowe

MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/RM - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

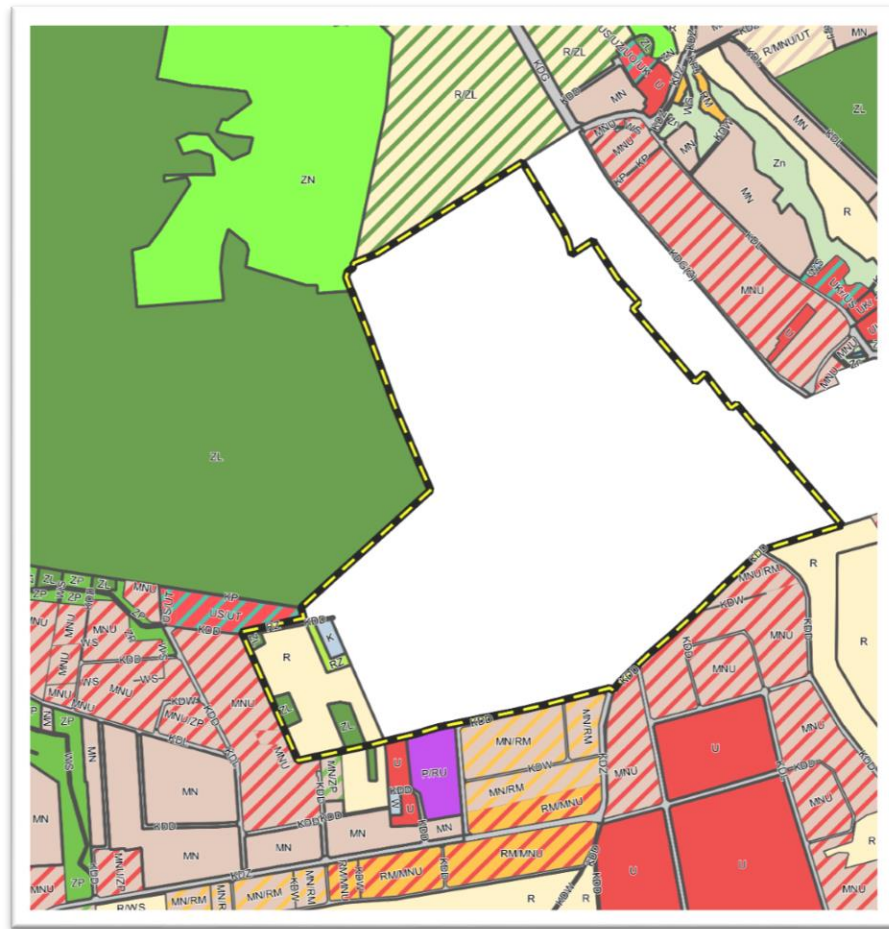
U - Tereny zabudowy usługowej

P/RU - Tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usług związanych z rolnictwem

ZL – Tereny lasu

R – Tereny rolnicze

K – Tereny urządzeń infrastruktury komunalnej



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
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej
- możliwe zanieczyszczenie w sytuacjach awaryjnych
- niewielkie pogorszenie stanu higieny atmosfery
- niewielkie pogorszenie klimatu akustycznego
- degradacja istniejącej szaty roślinnej
- wprowadzenie nowej zieleni urządzonej
- uporządkowanie terenu, poprawa walorów krajobrazowych
- ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska



§ 6. Ileż w uchwale jest mowa o:

(...)

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność 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 roślinność i retencję wód opadowych,
- b) inne powierzchnie zapewniające naturalną roślinność, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

(...)

6) **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**, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;



<https://budujemydom.pl/>

§ 7.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania **obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy hotelowej **typu condohotel i aparthotel**.

5. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie **szeregowej i grupowej** oraz **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.



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

§ 10.

1. Ustala się **powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę:
 - 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
 - 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia ustalonych planem dróg publicznych, jeżeli w wyniku podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu (...)

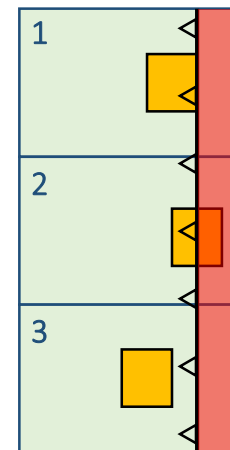
KDD	2/1	200 m ²
	2/2	1300 m ²
	1	1200 m ²

§ 10.

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

5. 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, szarości i czerwieni;

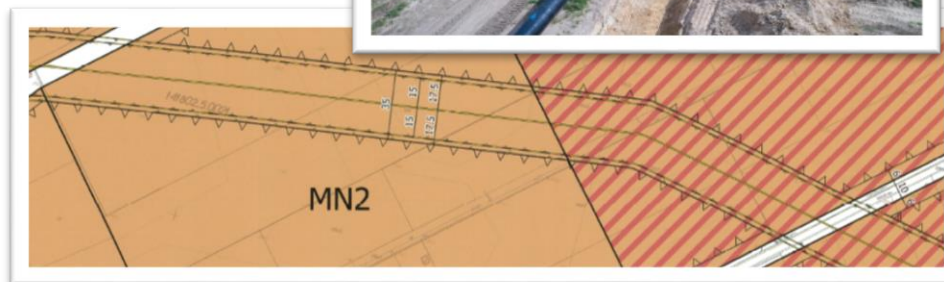
3) nakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy dachów z **nawierzchnią ziemną** urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.



§ 22.

Przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 400 relacji Świerk – Mory oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN150mm do stacji redukcyjnej „Konstancin”, dla których obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) **zakaz lokalizacji zabudowy** w odległości do **17,5 m** w obie strony **od osi gazociągu** oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) inne zakazy obowiązujące w tzw. strefie kontrolowanej gazociągu wynikające z przepisów odrębnych.



§ 24.

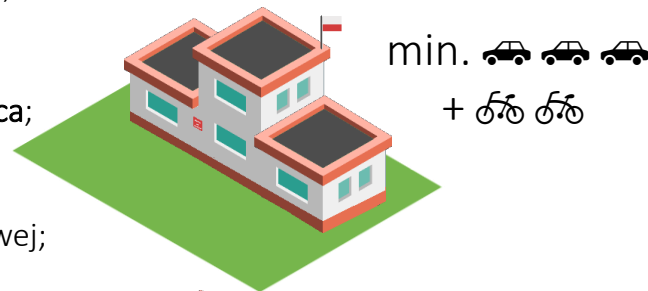
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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 50 m² pow. użytkowej**;

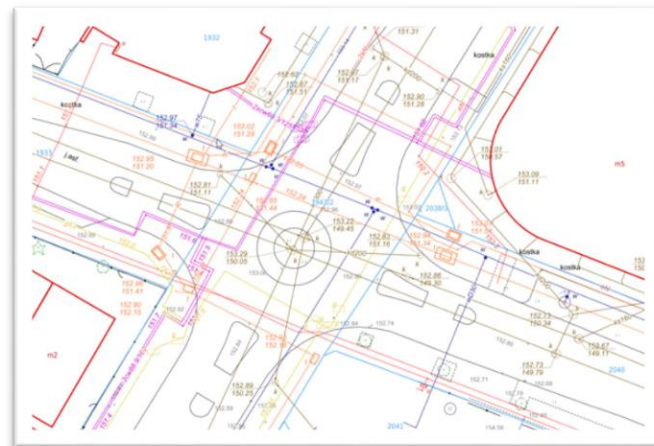
3. Dla zabudowy usługowej należy przewidzieć **nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla rowerów**.



§ 26. 1) **Zaopatrzenie w wodę** – docelowo z gminnej sieci wodociągowej.

§ 27. 1) **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** – docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej.

§ 28. 3) nakaz stosowania **do celów grzewczych** źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.



§ 34. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokościach:

- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9;**
- 2) 0% – dla pozostałych terenów.



§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

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

2) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 70%,
- c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 25%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 11 m,
- e) **geometria dachów** – jedno-, dwu-, wielospadowe do 40° lub płaskie,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m².

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

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



§ 37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

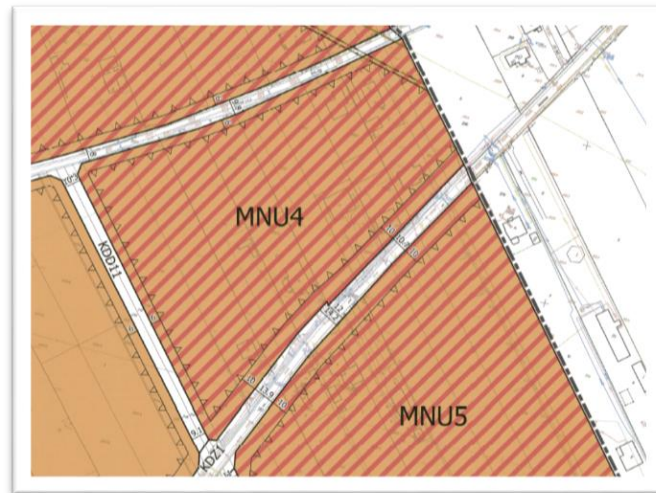
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,01 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** – jedno-, dwu-, wielospadowe do 40° lub płaskie ,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m² zabudowa wolnostojąca/usługowa
– nie mniej niż 1000 m² zabudowa bliźniacza

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

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;



§ 38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU6, MNU7 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki (...),
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniej niż 70%,
- c) **powierzchnia zabudowy** – nie więcej niż 20%,
- d) **wysokość zabudowy** – nie więcej niż 11 m,
- e) **geometria dachów** – jedno-, dwu-, wielospadowe do 40° lub płaskie,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²

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

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;



§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MNU8, MNU9 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

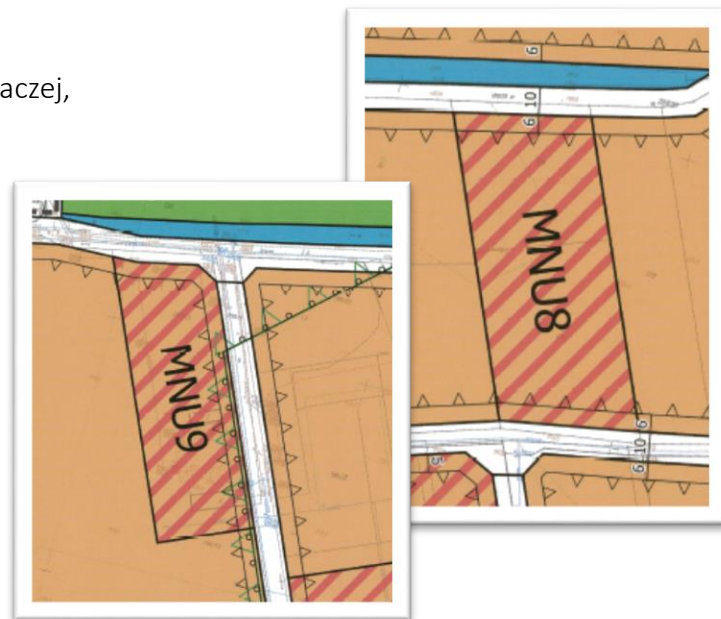
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
- c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie;

2) (...)

- a) **intensywność zabudowy** – nie mniej niż 0,01 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** – jedno-, dwu-, wielospadowe do 40° lub płaskie ,
- f) **powierzchnia działki budowlanej** – nie mniej niż 1500 m²

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

5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;



§ 40. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zieleni urządzonej;
- b) wody powierzchniowe,
- c) infrastruktura techniczna;

2) **udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 90%;



§ 41. Dla **terenów lasu**, oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) **udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - b) **zakaz zabudowy** z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

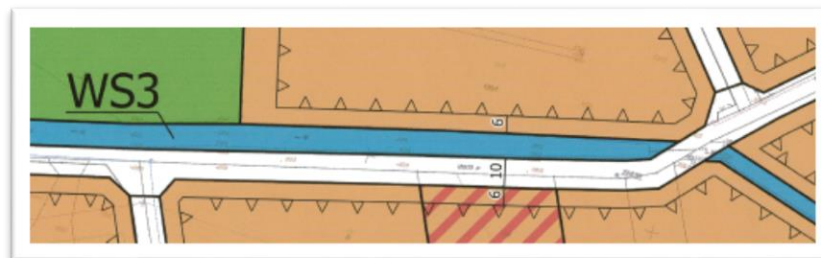
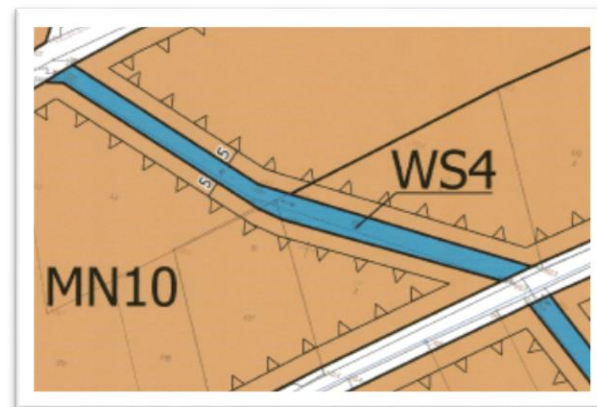


§ 42. Dla **wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolem **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

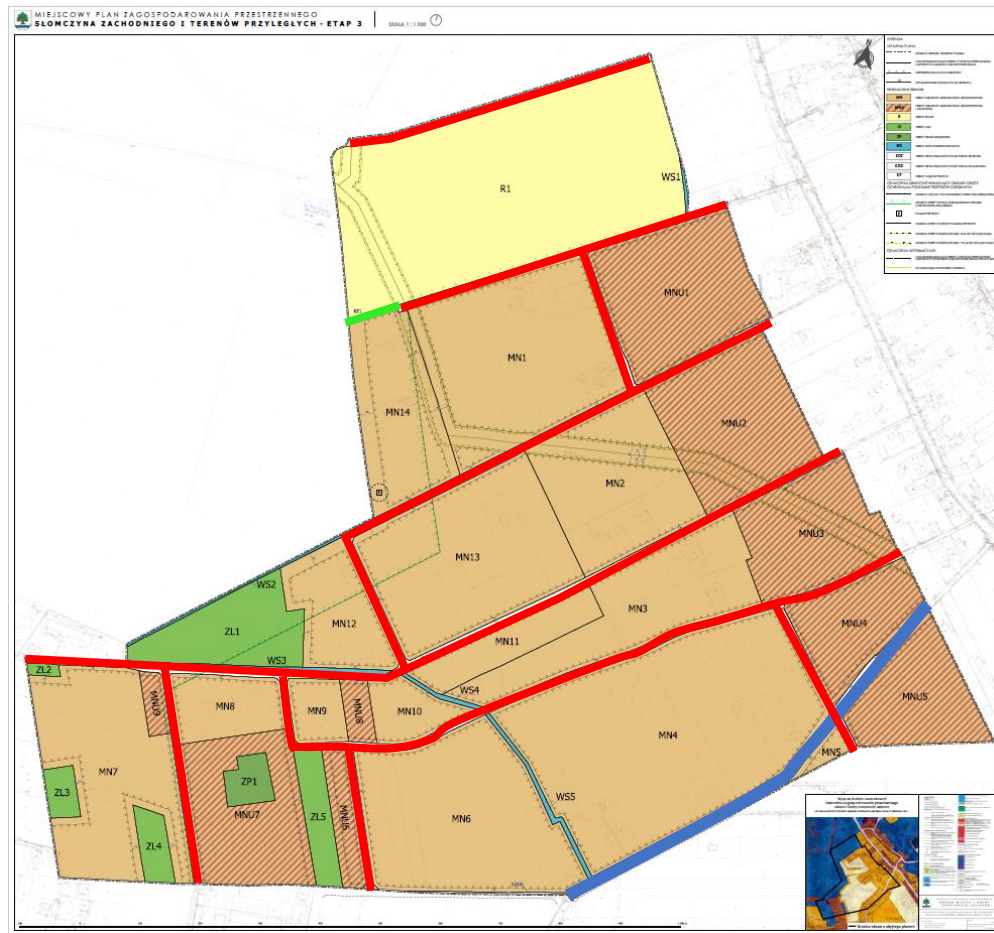
- a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,
- b) tereny zieleni nieurządzonej,
- c) dojazd do działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) budowle i urządzenia hydrotechniczne;

2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek.



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

-  KDZ – drogi publiczne klasy zbiorczej
-  KDD – drogi publiczne klasy dojazdowe
-  KP – ciąg pieszy





PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SŁOMCZYNA ZACHODNIEGO
I TERENÓW PRZYLEGŁYCH – ETAP 3

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

styczeń 2022 r.

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