

UCHWAŁA NR 496/VIII/37/2022
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 30 marca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa
wschodniego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr 310/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego, zmienioną uchwałą Nr 451/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres ustaleń planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi 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 zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem przebiegają:

- 1) południową granicą działki o nr ewid. 1 z obrębu 01-21;
- 2) południową granicą działki o nr ewid. 73 z obrębu 01-12;
- 3) przez działkę o nr ewid. 74 z obrębu 01-12 do granicy między obrębami 01-12 i 01-22;
- 4) granicą między obrębami 01-12 i 01-22;
- 5) granicą między obrębami 01-13 i 01-22;
- 6) przez działkę o nr ewid. 1/3 z obrębu 01-22 do północno-wschodniego narożnika działki o nr ewid. 39 z obrębu 01-22;
- 7) wschodnią granicą działek o nr ewid. 39 i 40 z obrębu 01-22;
- 8) południową granicą działki o nr ewid. 40 z obrębu 01-22 do punktu przecięcia z zachodnią granicą działki o nr ewid. 64 z obrębu 01-22;
- 9) wschodnią granicą działki o nr ewid. 67/2 z obrębu 01-22 na odcinku o długości ok. 4,2 m;

- 10) przez działkę o nr ewid. 67/2 z obrębu 01-22 do południowej granicy tej działki;
- 11) południową granicą działki o nr ewid. 67/2 z obrębu 01-22;
- 12) wschodnią granicą działki o nr ewid. 80 z obrębu 01-22;
- 13) południowo-wschodnią granicą działek o nr ewid. 80 i 79 z obrębu 01-22;
- 14) wschodnią, południowo-wschodnią i południową granicą działki o nr ewid. 119/1 z obrębu 01-29;
- 15) północną granicą działki o nr ewid. 91 z obrębu 01-29;
- 16) przez działkę o nr ewid. 2/4 z obrębu 01-29 i następnie przez działkę o nr ewid. 58 z obrębu 01-28 do zachodniej granicy działki o nr ewid. 58 z obrębu 01-28;
- 17) zachodnią granicą działki o nr ewid. 58 z obrębu 01-28 na odcinku o długości ok. 3,5 m;
- 18) przez działkę o nr ewid. 31/5 z obrębu 01-28 do północnej granicy tej działki;
- 19) północną granicą działki o nr ewid. 31/5 z obrębu 01-28;
- 20) zachodnią granicą działki o nr ewid. 58 z obrębu 01-28;
- 21) przez działkę o nr ewid. 1 z obrębu 01-28 do granicy między obrębami 01-28 i 01-21;
- 22) granicą między obrębami 01-28 i 01-21;
- 23) granicą między obrębami 01-29 i 01-21;
- 24) przez działkę o nr ewid. 63/1 z obrębu 01-21 do południowo-zachodniego narożnika działki o nr ewid. 34/9 z obrębu 01-21;
- 25) zachodnią granicą działek o nr ewid. 34/9, 34/8, 34/7, 34/6, 34/5, 34/4, 34/3, 34/2, 34/1 z obrębu 01-21 do południowej granicy działki o nr ewid. 1 z obrębu 01-21.

2. Granice 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli literowych i liczb;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (AZP: 60-67/34);
- 6) zwymiarowane odległości (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 2) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 8) granica obszaru i terenu górniczego złoża wód leczniczych Konstancin-1;
- 9) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2. **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;
- 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;
- 5) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zabudowaną budynkami, określoną w procentach;
- 7) **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 urządzonej 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. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- 4) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 5) teren lasu – oznaczony symbolem **ZL**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki – oznaczone symbolem **E**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem **IT**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;

11) teren publicznego ciągu pieszego- oznaczony symbolem **KDP**.

§ 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 lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 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, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 40 m.

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

3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii, przy uwzględnieniu ustaleń, o których mowa w §22.

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) są one usytuowane w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będą rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 11. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1:

- 1) w celu wydzielenia działek budowlanych, na których będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) w celu wydzielenia działek budowlanych, na których będzie zlokalizowany dojazd do nowo projektowanych działek;
- 3) 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, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu.

3. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się, że:

- 1) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;

2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne bez przejazdu 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 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, z tym że nakaz ten nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) tereny ZP w części położonej w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej należy traktować jak teren strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 2) tereny ZP w części położonej poza granicami strefy „A” ochrony uzdrowiskowej należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) tereny MNU należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny UP należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) tereny MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 15. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin do celów gospodarczych na terenie objętym planem.

§ 16. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 17. 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.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-67/34) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytku, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

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

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

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

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1, 2 i 3 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności z art. 38 i 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

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

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

§ 21. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215A „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 obszarach, 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.

§ 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.

§ 23. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych, w związku z funkcjonowaniem lotniska Chopina, dla którego obowiązują zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m n.p.m.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 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.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDG1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12 i KDD13.**

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

4. Ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ2, KDZ3 i KDD1.**

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na pozostałych terenach dróg, nie wymienionych w ust. 4, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

6. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

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

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

3) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej obiektu;

3. w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca;

4. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

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

6. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2 i KDZ3**.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenu **ZL1** – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu **ZL1** oraz terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 30. 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 mniejszy niż $\phi 40$;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, MN w granicach własnej działki;
- 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 sływem wód opadowych i roztopowych.

§ 31. 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) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §35;
- 3) przekrój przewodów sieci gazowej – nie mniejszy niż $\phi 32$.

§ 32. 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 §35.

§ 33. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość jej lokalizowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 34. 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.

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

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **UP1, UP2, ZP1 i ZP2**.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 37. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokościach:

- 1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, UP1, UP2**;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 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 jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m – dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garażowych,
 - dachy budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,
 - f) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 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 usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej, z wyjątkiem działki nr ewid. 53/2 z obrębu 01-21, na której dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu MNU1 z wyjątkiem działek nr ewid. 34/9, 37 i 42/5 z obrębu 01-21 – nie mniej niż 50%,
 - dla działek nr ewid. 34/9, 37 i 42/5 z obrębu 01-21 w granicach terenu MNU1 – nie mniej niż 45%,
 - dla terenów MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU10 – nie mniej niż 50%,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 50%,
- d) wysokość zabudowy:
- nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m – dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- e) geometria dachów:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie – z wyłączeniem budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - dachy budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garażowych – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
- f) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 m², z wyjątkiem działki nr ewid. 22 z obrębu 01-22, dla której ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m², z wyjątkiem działki nr ewid. 22 z obrębu 01-22, dla której ustala się minimalną powierzchnię działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 6) nakaz stosowania przepisów, o których mowa w §22, na terenach oznaczonych symbolami MNU5, MNU6, MNU8, MNU10 w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 40. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem MNU9 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,7,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie więcej niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m – dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - e) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - f) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 6) nakaz stosowania przepisów, o których mowa w §22, na terenach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 41. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem MNU11 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) nakaz stosowania przepisów, o których mowa w §22, na terenach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 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) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 6 m – dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - f) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie – z wyłączeniem budynków usługowych i budynków gospodarczych i garażowych,

- dachy budynków usługowych i budynków gospodarczych i garażowych – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,

g) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 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, w tym w szczególności z zakresu wodociągów i kanalizacji,

e) tereny zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,

d) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,

- nie więcej niż 6 m – dla zabudowy gospodarczej i garażowej,

e) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,7,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 18 m,
 - e) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu E1 – nie mniej niż 30%,
 - dla terenu E2 – nie mniej niż 10%,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu E1 – nie więcej niż 30%,
 - dla terenu E2 – nie więcej niż 50%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
 - e) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 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.

§ 46. Dla **terenu lasu** oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 47. Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **ZP1, ZP2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny stawów i tereny rowów melioracyjnych oraz towarzyszące im tereny zieleni;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 85%;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem niekubaturowych obiektów służących turystyce wodnej.

§ 48. 1. Dla **terenów dróg publicznych** ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDG1** ustala się:
 - a) klasę drogi – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 6,2 m do 23,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązek realizacji drogi w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:
 - a) klasę drogi – zbiorcza,
 - b) wschodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 8,1 do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ2** ustala się:
 - a) klasę drogi – zbiorcza,
 - b) południową linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ3** ustala się:
 - a) klasę drogi – zbiorcza,
 - b) południową linię rozgraniczającą drogi,
 - c) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – do 10,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1** ustala się:

- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,7 m do 24,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,2 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD3** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,8 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD4** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD5** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,0 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD6** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,8 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD7** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
- 12) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD8** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD9** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
- 14) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD10** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 8,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD11** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,7 m do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD12** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
- 17) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD13** ustala się:

- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,5 m do 8,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KDP1** ustala się:
- a) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,0 do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

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

§ 50. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – ETAP I, zatwierdzony uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzony uchwałą nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Cieślowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego

Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2021 r. do 18 stycznia 2022 r. (termin na składania uwag do 1 lutego 2022 r.)

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	31.01.2022 r.	3 osoby fizyczne	1. Wyłączenie wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej lub zmiana minimalnej powierzchni działki z 1500 mkw. na 850 mkw. dla obszaru MN3 lub dla obszaru działek 53/7 i 53/5 z obrębu 01-21.	53/7 i 53/5 z obrębu 01-21	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			2. Wyłączenie wymogu minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki dla terenu MN3 lub dla działki 53/5 z obrębu 01-21.	53/5 z obrębu 01-21	Minimalna szerokość frontu działki – 20 m.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			3. Zniesienie wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej lub zmiana minimalnej powierzchni działki z 1500 mkw. na 850 mkw. dla obszaru MNU2 lub dla działki 53/2 z obrębu 01-21.	53/2 z obrębu 01-21	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
2.	31.01.2022 r.	osoba fizyczna	Wyznaczenie drogi publicznej o szerokości 3 m i długości ok. 90 m. na części działki nr 40/2 z obrębu 01-21 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działek nr 39/2, 38, 37 z obrębu 01-21.	40/2 z obrębu 01-21	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MNU1.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
3.	28.01.2022 r.	osoba fizyczna	Wykreślenie projektowanego zbiornika retencyjnego na działce 57 z obrębu 01-21.	57 z obrębu 01-21	Teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IT1.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
4.	14.01.2022 r.	2 osoby fizyczne	1. Zmiana minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MNU2 na 60% – w przypadku realizowania funkcji usługowej.	56 z obrębu 01-21	Udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu MNU2 – nie mniej niż 50%.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			2. Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenu MN3 na 1200 mkw.	56 z obrębu 01-21	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 mkw.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
5.	31.01.2022 r.	osoba fizyczna	Wykluczenie możliwości lokalizacji działalności uciążliwej i zakłócającej spokojny odpoczynek (stacja benzynowa, myjnia samochodowa, itp.) na działkach sąsiadujących z działkami 59/3 i 59/5 z obrębu 01-21.	59/3 i 59/5 z obrębu 01-21 i okolice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MNU2.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6.	30.01.2022 r.	2 osoby fizyczne	Uwzględnienie na terenie MNU8 tylko usług nieuciążliwych, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.	Teren MNU8	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MNU8.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
7.	28.01.2022 r.	osoba fizyczna	1. Wykreślenie projektowanego zbiornika retencyjnego i zakazu lokalizacji zabudowy na terenie IT1.	Teren IT1	Teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IT1.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
			2. Zaprojektowanie nowych rozwiązań komunikacyjnych dla terenu Skolimwa Wschodniego.	cały obszar objęty planem			Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	
8.	27.01.2022 r.	2 osoby fizyczne	Rozszerzenie terenu MNU11 o teren niezalewowy ZP1.	80 z obrębu 01-22	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolem MNU11. Teren zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP1.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	

- zbiór wniosków zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 496/VIII/37/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 30 marca 2022 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 2022 r. poz. 559) – 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 ciepłą 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 2021r. poz. 1973 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 z późn. zm.).

§ 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 z późn. zm.).

§ 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 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 496/VIII/37/2022

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały Nr 496/VIII/37/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 marca 2022 r. 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 2022 r. poz. 503).

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 2) teren 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 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.

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 uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich [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 zaopatrzonego 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 została 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.

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 oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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. W ramach przebudowy drogi wojewódzkiej nr 721 planuje się realizację ścieżki rowerowej w ulicy Pułaskiego / Piaseczyńskiej. 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 celu uwzględnienia potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności wskazano w planie na zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – ETAP I, zatwierdzony uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego – I etap, zatwierdzony uchwałą nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. W dniu 10 października 2018 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. W wyniku analizy zgodności obowiązujących planów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi stwierdzono, że oba plany wymagają aktualizacji w pewnym zakresie.

Pozostała część obszaru objętego planem miejscowym terenu Skolimowa wschodniego nie znajduje się w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 realizacje

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.). 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.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Skolimowa wschodniego. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.