

Projekt

z dnia 29 września 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158
z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 352/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działkę o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające terenu 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) maksymalną intensywność zabudowy.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 6) budynek Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - znajdujący się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazuje obszar objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych – granica rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie”.

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu stanowi informację - strefa 12 m od granicy lasu.

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **teren** – oznacza fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza określone w planie funkcje przeznaczenia terenu przeważające w terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza określone w planie funkcje przeznaczenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 4) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, bez uwzględnienia: balkonów, logii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp z zadaszeniami przy wejściach do budynków, wyjść ewakuacyjnych i wind dla osób niepełnosprawnych;
- 6) **uciążliwość dla środowiska** – oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;
- 7) **usługi** – oznaczają miejsca i obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym:

- 1) teren usług z zakresu kultury, wypoczynku, ochrony zdrowia, edukacji, rekreacji, gastronomii oraz turystyki, w tym hotelarstwa z zielenią urządzoną, oznaczony na rysunku planu symbolem U/ZP;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolami ZP.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

3. Przepisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 11. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zabudowy usługowej z zakresu: kultury, wypoczynku, ochrony zdrowia, edukacji, rekreacji, gastronomii oraz turystyki, w tym hotelarstwa;
- 3) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;

2. Zakazuje się gromadzenia i składowania na powierzchni ziemi niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

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

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

- 1) teren U/ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) teren ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 13. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, z wyjątkiem prac przy istniejącym budynku browaru oraz prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej dla potrzeb istniejącego budynku;
- 3) zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 6.

Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych

§ 14. 1. W obszarze objętym planem ochronie podlega budynek Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. W stosunku do budynku, o którym mowa w ust 1 ustala się:

- 1) możliwość przebudowy i rozbudowy budynku; o ile nie narusza to wartości historycznych i architektonicznych budynku;
- 2) nakaz ekspozycji obiektu i powiązań przestrzennych z otoczeniem;
- 3) w przypadku rozbudowy budynku nowa zabudowa nie może dominować swoimi gabarytami, ani wystrojem względem zabudowy historycznej;

4) nowa zabudowa nie może umożliwiać depracacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego;

5) zakaz nadbudowy budynku oraz zmiany ukształtowania dachu, a także montażu urządzeń technicznych na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach oraz na dachach z wyjątkiem lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych.

4. Dla terenu, położonego w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2 ustala się zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności z art. 38 a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.

§ 16. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych, w związku z funkcjonowaniem lotniska Chopina, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 183,0m n.p.m.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”.

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

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 18. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 19. W granicach strefy 12 m od granicy lasu, oznaczonej na rysunku planu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działek:

- a) nie mniejsza niż 3000 m² dla terenu U/ZP,
- b) nie mniejsza niż 5000m² dla terenu ZP;

2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 40m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 21. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania poza terenem objętym inwestycją,
 - d) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej, o której mowa w lit a należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz gospodarki wodami roztopowymi i opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie U/ZP i ZP powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV;
- 2) 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 ust. 7.

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.

6. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

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

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 23. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) sezonowych obiektów kubaturowych o funkcji gastronomicznej oraz obiektów lokalizowanych na czas trwania wydarzeń takich jak: wystawy, pokazy, imprezy artystyczne;
- 2) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu U/ZP - w wysokości 20%,
- 2) dla terenu ZP- -w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu kultury, wypoczynku, ochrony zdrowia, edukacji, rekreacji, gastronomii oraz turystyki, w tym hotelarstwa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona towarzysząca usługom z zakresu kultury, wypoczynku, ochrony zdrowia, edukacji, rekreacji, gastronomii oraz turystyki, w tym hotelarstwa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdy i miejsca do parkowania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 9,6 m,
 - c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą: inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%,

- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- g) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,6,
- h) geometria dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 0° – 45°,
- i) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- j) materiały i kolorystyka elewacji:
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
- k) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi terenu U/ZP,
 - b) dojazdy, niezbędne do obsługi terenu U/ZP;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m,
 - c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o której mowa w lit b nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, zatwierdzony uchwałą nr 305/V/23/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 stycznia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 97 z dnia 23 czerwca 2009 r. , poz. 2711, zmieniony uchwałą Nr 394/VI/32/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 kwietnia 2013 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 6287.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

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

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

Przewodniczący

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu
0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna**

Skala 1:1000

Cały obszar objęty planem znajduje się w:

- granicach Chojrowskiego Parku Krajozawowego,
- granicach zespołu dworsko-folwarskiego w Obrach - ulęgi w Gminie Ewidencji Zabytków,
- granicach dworsko-folwarskiego zespołu Konstancja-Jeziorno,
- strefie B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancja-Jeziorno,
- granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla koniecznych urządzeń naziemnych,
- obszarze głównych zbiorników wód podziemnych
- nr 215 „Subniecia Warszawska” i nr 215 „Subniecia Warszawska – część centralna” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”
- granicach obszaru narzonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia waku przeciwpowodziowego

Kurs Kont. Banko
OEN H. 6642 579208
17 GRU. 2019
Z UP. STATYSTYCZNYCH GŁOŚN.

Wyrys ze 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.

Skala 1:10 000



Ukazanie planu
 ■ granica obszaru objętego planem miejscowym
 — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (lub różnych zasadach zagospodarowania)
 ▲ linia zabudowy nieprzeliczalna
 — wymiarowanie odległości (w metrach)
 UZP - teren usług z zakresu kultury, wypoczynku, rekreacji, gastronomicznej oraz turystyki, w tym hotelarstwa z zielenią urządzoną
 ZP - teren zieleni urządzonej
 budynki Browaru z zespołu obiektów dawniejszego w Oborach - znajdującej się w Granicznej Ewidencji Zabytków
 Ukazanie planu wynikającego z przepisów odrębnych
 ■ granica rezerwatu przyrody "Łąki Oborskie"
 Omieszczenie graficznej informacji
 strefa 12 m od granicy lasu

Projekti

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie 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 2025 r. poz. 1153) – 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 2025 r. poz. 647 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 2024 r. poz. 266 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 2024 r. poz. 1530 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 2024 r. poz. 757), 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 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 352/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna, zwanej dalej „Projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały.
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., zwanej dalej „Studium”.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. działka o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) położona jest w

strefie 3/1 E (ochrony ekologicznej) oraz w terenie obiektu objętego ochroną konserwatorską.

- **Strefa 3/1E (ochrony ekologicznej)**, obejmuje tereny leśne rezerwatów przyrody:

- 1) „Obory” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
- 2) „Skarpa Oborska” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r.,
- 3) „Łyczyńskie Olszyny” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,
- 4) „Łęgi Oborskie” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r. wraz z otulinami.

W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejących ogródków działkowych. Ze względu na potrzeby rozwojowe SGGW-u nakłada się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania na obszarze 3/1E”.

- **teren obiektu objętego ochroną konserwatorską.**

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 4/158 z obrębu 0016 (Obory) gm. Konstancin-Jeziorna leży w środkowej części gminy, w granicach zespołu dworsko –folwarcznego w Oborach. Obszar objęty planem jest malowniczo położony w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i otoczony od północy i wschodu lasami, objętymi ochroną rezerwatu przyrody „Łęgi Oborskie”. Na działce znajduje się budynek dawnego browaru - ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków. Powierzchnia zabudowy wynosi 1883m². Nieruchomość przylega do drogi gruntowej wiodącej do Konstancina-Jeziornej. Za drogą ciągną się stawy wchodzące w skład zabytkowego parku. Ten ciąg stawów był prawdopodobnie fragmentem większego układu wodnego, opartego o starorzecze Wisły.

Na zachód od obszaru objętego planem znajduje się najcenniejszy zabytek gminy Konstancin-Jeziorna - dwór w Oborach wzniesiony w latach 80-tych XVII wieku wraz z parkiem, wpisany do rejestru zabytków pod Nr A-1145 dnia 19.11.1959 r.

Jeżeli chodzi o budynek browaru to powstał on w drugiej połowie XIX wieku. Na przestrzeni lat wielokrotnie zmieniał funkcję. W l. 20. XX w. dwa skrzydła przekształcono na obory, pozostała część mieszkalna i pralnia. W l. 90. XX w. skrzydło północne przeznaczono na pieczarkarnię. Pod częścią budynku znajduje się piwnica.

Teren planu znajduje się w granicach: obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin – Jeziorna.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1, stanowiącym rysunek planu. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w Rozdziale 4 i 5.

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w Rozdziale 5, poprzez ustalenie m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, kolorystyki elewacji i geometrii dachu budynku,

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 5;

W tym Rozdziale 5 wskazano, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i zagospodarowanie tego terenu winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto w zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustalono:

a) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, z wyjątkiem prac przy istniejącym budynku browaru oraz prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej dla potrzeb istniejącej zabudowy

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie i wskazanie na rysunku planu, że:

a) budynek Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków.

b) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach - ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W stosunku do budynku Browaru z zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach ustalono:

- możliwość przebudowy i rozbudowy budynku; o ile nie narusza to wartości historycznych i architektonicznych budynku,
- nakaz ekspozycji obiektu i powiązań przestrzennych z otoczeniem;
- w przypadku rozbudowy budynku nowa zabudowa nie może dominować swoimi gabarytami, ani wystrojem zabudowy historycznej;
- nowa zabudowa nie może umożliwiać deprecjacji zabytkowych cech obiektu i nie może prowadzić do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego
- zakaz nadbudowy budynku oraz zmiany ukształtowania dachu, a także montażu urządzeń technicznych na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach oraz na dachach z wyjątkiem lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych.

Ponadto dla terenu, położonego w granicach obszaru w granicach zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach ustalono zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych.

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696) – poprzez ustalenie, że w przypadku realizacji zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów,

gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na realizację zadań własnych samorządu;

7) prawa własności – przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w sposób uwzględniający wniosek właściciela. Nowy właściciel tego terenu zamierza istniejący budynek Starego Browaru przebudować i rozbudować na centrum Sztuki Współczesnej.

Planowana renowacja oraz przebudowa budynku dawnego Browaru wraz z niewielką rozbudową ma na celu przekształcenie obiektu na centrum wystawowo-eyentowe stanowiące jeden z elementów przywracanego, jako zespół kulturalno-edukacyjny, historycznego zespołu dworsko-folwarcznego w Oborach. Zabytkowy budynek starego Browaru po koniecznej modernizacji i rozbudowie ma szansę stać się obiektem wielofunkcyjnym, zapewniającym szeroko rozumiane usługi z zakresu kultury, turystyki, rekreacji, ochrony zdrowia, edukacji, gastronomii.

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostanie uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w § 21 ustalenia.

9) potrzeb interesu publicznego – ze względu na zakres inwestycji nie wprowadzono ustaleń w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w § 22 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 19.05.2021 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło również 6 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w § 22 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów

uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu jest przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konstancin Jeziorna.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających transport samochodów osobowych poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 12 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

- 2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uniwersalnego projektowania**

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 749/VIII/60/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna.

Ocena aktualności wskazała na konieczności kontynuacji prac nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz potrzebę kontynuacji prac nad uchwaleniem planów miejscowych i nad ich aktualizacją z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta i gminy Konstancin-Jeziorna.

.Dla terenu, objętego granicami projektu Planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla i zespołu pałacowo-parkowego w Oborach, zatwierdzony Uchwałą Nr 305/V/23/2009 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 16 stycznia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 97 z dnia 23 czerwca 2009 r., poz. 2711.

W powyższej analizie uznano, że plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie:

- **ochrony przyrody** – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Bilans finansów publicznych gminy wykonany po wprowadzeniu projektu planu miejscowego zgodnie z prognozami przyniesie zysk do budżetu gminy. Jest on spowodowany zmianą funkcji terenu na usługi i związanym z tym wzrostem, wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć: uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 21.05.2021 r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 6 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przesłany do zaopiniowania i uzgodnień.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od 18 sierpnia 2025r. do 8 września 2025 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 1 września 2025 r. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 22 września 2025 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez burmistrza. Uwaga polegała na uspoźnieniu zapisów projektu planu w zakresie wyłączeń z zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczonych przeznaczeń

na obszarze planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <http://bip.konstancinjeziorna.pl/> oraz na stronie: gsip.konstancinjeziorna.pl.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej zabytkowej zabudowy z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogę gminną.

Głównym celem planu jest umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego zabytkowego budynku starego browaru.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
Elżbieta Bartoszevska