UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z Uchwałą Nr 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska, zmienioną uchwałą nr 385/IX/31/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 maja 2026 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 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 sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1, 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 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. Planem obejmuje się obszar położony w granicach obrębu ewidencyjnego 0011 Kępa Oborska z wyłączeniem działek ewid. o nr ewid. 14/2, 62/5, 62/6, 63, 64/3, 65/8, 65/9, 95/1, 95/2, 95/3, 97, 100, 104, 116, 117/1, 133/2 z obrębu ewid. Kępa Oborska.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie 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 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;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości (w metrach);

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowo – literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) wspólny przebieg granic - granica administracyjna gminy Konstancin-Jeziorna oraz granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna;

2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4) granica rezerwatu przyrody „Wyspy Zawadowskie”;

5) granica obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Wisły” w ramach sieci Natura 2000;

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) strefa ograniczonej zabudowy wzdłuż wału przeciwpowodziowego;

9) granica obszaru ograniczonej wysokości od lotniska Chopina;

10) granica krajobrazu priorytetowego wskazanego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy –** oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;

3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **uciążliwość dla środowiska -** oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;

5) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko -** oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

6) **usługi –** oznaczają samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenów.

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

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m^2, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu aparthotel i condohotel.

5. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM;
3) tereny zabudowy zagrodowej adaptowanej, oznaczone symbolami 1RMa, 2RMa, 3RMa, 4RMa, 5RMa, 6RMa, 7RMa, 8RMa, 9RMa, 10RMa, 11RMa, 12RMa, 13RMa, 14RMa;
4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R;
5) tereny zadrzewione i zakrzewione, łąki i pastwiska, oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ;
6) teren zieleni objęty formami ochrony przyrody na wałach przeciwpowodziowych, oznaczony symbolem 1ZN;
7) teren zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych, oznaczony symbolem 1ZP;
8) tereny lasów, oznaczone symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL;
9) teren wód śródlądowych i wysp piaszczystych, oznaczony symbolem 1WS;
10) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KK;
11) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;
12) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;
13) teren drogi gminnej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

Rozdział 4.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 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 30 m;
3) przepisy pkt 2 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz obiektów małej architektury.

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.

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.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

6. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5:

1) w celu wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

2) powstałej w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) powstałej w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu;

4) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

5) powstałej w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału jej 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;

- przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

7. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej niewyznaczonej na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6 m.

8. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej niewyznaczonej na rysunku planu bez przejazdu o długości powyżej 50 m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

§ 10. 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 wegetację;

3) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej.

Rozdział 5.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

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

1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży.

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

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny RM, RMa należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;

3) tereny ZP, ZN należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach na terenie całego obszaru objętego planem.

Rozdział 6.
Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły, nr 215 „Subniecka Warszawska" oraz nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna".

2. W celu ochrony obszaru, o którym 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.

§ 15. 1. Część obszaru objętego planem położona jest, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) w strefie zwykłej oraz strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2) w granicach rezerwatu przyrody „Wyspy Zawadowskie",

3) w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Wisły" w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

2. Dla terenów położonych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów.

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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. W zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia ustanowione w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

4. Cały obszar objęty planem położony jest na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Chopina, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w szczególności zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 255,0 m n.p.m.

§ 18. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego 14-318.75-135 wskazanego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu, zawarte w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez Gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDW.

2. Plan adaptuje istniejący teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK.

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

4. 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.

§ 21. 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 zagrodowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca do parkowania dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
3) dla lokali gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu;
4) dla agroturystyki – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe;
5) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

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 przeznaczonych pod zabudowę usługową, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. 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 również na pozostałym terenie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem §28.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ32 mm;
3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
4) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
3) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ40 mm;
4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, RM, RMa w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;

5) wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w obrębie własnej nieruchomości, w razie potrzeby za pomocą urządzeń technicznych, jak: systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;

6) ustalenie o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy inwestycji drogowych, dla których nakazuje się zrealizowanie systemu odwodnienia;

7) 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;

8) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 25. 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 korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem § 27.

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 27;

3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ32 mm.

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

§ 28. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 29. 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.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i zagospodarowania terenów, z wyłączeniem ogródków restauracyjnych związanych z wydarzeniami kulturalnymi i sportowymi.

Rozdział 11.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 31. Na terenach objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, RM, RMa;

2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KK, KDL, KDD, KDW, R, RZ, WS, ZP, ZN, ZL.

DZIAŁ II.Przepisy szczegółowe.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,

c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m^2,

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,

c) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 25%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych 6 m,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.

§ 33. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zagrodowej,

c) gospodarstwa agroturystyczne,

d) zabudowa usługowa bezpośrednio związana z obsługą produkcji rolniczej,

e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000 m^2,

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

c) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż:

- 25% z wyłączeniem działki o nr ewid. 27/3 z obrębu 0011,
- 45% dla działki o nr ewid. 27/3 z obrębu 0011;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż:

- 70% z wyłączeniem działki o nr ewid. 27/3 z obrębu 0011,
- 50% dla działki o nr ewid. 27/3 z obrębu 0011;

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
- dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 11 m,

f) geometria dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 40°,

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – nie mniej niż 3000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.

§ 34. Dla terenów zabudowy zagrodowej adaptowanej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RMa, 2RMa, 3RMa, 4RMa, 5RMa, 6RMa, 7RMa, 8RMa, 9RMa, 10RMa, 11RMa, 12RMa, 13RMa, 14RMa** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością budowy nowych budynków gospodarczych, w ramach uzupełnienia istniejących siedlisk,

b) gospodarstwa agroturystyczne,

c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000 m^2,

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

c) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 25%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 11 m,

f) geometria dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 40°;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – nie mniej niż 3000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;

5) dopuszcza się rozbudowę i wymianę istniejących budynków mieszkalnych.

§ 35. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §28,

b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się budowę dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 36. Dla terenów zadrzewionych i zakrzewionych, łąk i pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zadrzewione i zakrzewione,

b) łąki,

c) pastwiska,

d) zieleń naturalna,

e) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §28,

b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 37. Dla terenu zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły,

b) ciąg pieszy,

c) ścieżka rowerowa,

d) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,

b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m,

c) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,

d) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 1.

§ 38. Dla terenu zieleni objętego formami ochrony przyrody na wałach przeciwpowodziowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni naturalnej na obszarze objętym ochroną, między korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);

2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 39. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 40. Dla terenu wód śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) wody powierzchniowe śródlądowe rzeki Wisły,

b) piaszczyste wyspy,

c) zieleń nieurządzona towarzysząca wodom powierzchniowym;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 41. Dla terenu komunikacji kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu: adaptacja istniejącej bocznicy kolejowej z możliwością modernizacji i przebudowy.

§ 42. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi: lokalna;

b) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5,4 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi: lokalna;

b) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi: dojazdowa;

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD i 6KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi: dojazdowa;

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD, 4KDD i 7KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi: dojazdowa;

b) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) klasa drogi: dojazdowa;

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenu drogi gminnej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga gminna wewnętrzna;

2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

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

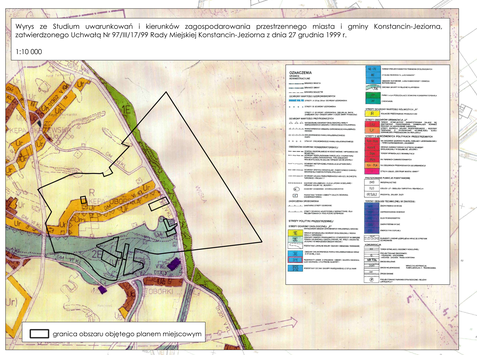
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia ..... 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA KĘPA OBORSKA W GMINIE KONSTANCIN-JEZIORNA - ETAP 1

1:1000

0 100 200 300 400 500 m



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 12 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RMa TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ADAPTOWANEJ
- R TERENY ROLNICZE
- RZ TERENY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE, ŁĄKI I PASTWISKA
- ZN TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY NA WAŁACH PRZECIWPOWODZIOWYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ NA WAŁACH PRZECIWPOWODZIOWYCH
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH I WYSP PIASZCZYSTYCH
- KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDL TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DROGI GMINNEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- WSPÓLNY PRZEBIEG GRANIC - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA ORAZ GRANICA STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA KONSTANCIN-JEZIORNA
- GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY "WYSPY ZAWADOWSKIE"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY" W RAMACH SIECI NATURA 2000
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ GDZIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ GDZIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- STREFA OGRANICZONEJ ZABUDOWY WZDŁUŻ WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- GRANICA OBSZARU OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OD LOTNISKA CHOPINA
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO WSKAZANEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
Wydział Planowania Przestrzennego

Autorzy:
mgr Elżbieta Bartoszewska
mgr inż. Agata Zając
mgr inż. Piotr Wiszyna
inż. Magdalena Rechnio
inż. Małgorzata Andrzejak
mgr inż. Katarzyna Zielińska

Projekt

Skala 1:

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna – etap 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie rady miejskiej 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	04.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o odrolnienie całej działki o nr ewid. 42 obręb 0011 Kępa Oborska.	dz. nr ewid. 42 obręb 0011 Kępa Oborska	5RMa, 3R, 8RM, 6MN, 5RZ		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 1
2	15.03.2026	2 osoby fizyczne	Wnoszą o zmianę przeznaczenia działek o nr ewid. 43/1, 43/2 obręb 0011 Kępa Oborska proponowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako RM - tereny zabudowy zagrodowej na MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	dz. nr ewid. 43/1, 43/2 obręb 0011 Kępa Oborska	9RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 5, 6
3	16.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki o nr ewid. 45 obręb 0011 Kępa Oborska z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz o zwężenie drogi.	dz. nr ewid. 45 obręb 0011 Kępa Oborska	9RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 7
4	16.03.2026 23.03.2026 26.03.2026	2 osoby fizyczne	Wnoszą o przeznaczenie działki o nr ewid. 28/2 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ewid. 28/2 obręb 0011 Kępa Oborska	4RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 10, 13, 19
5	16.03.2026 23.03.2026 26.03.2026	2 osoby fizyczne	Wnoszą o przeznaczenie działki o nr ewid. 28/5 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ewid. 28/5 obręb 0011 Kępa Oborska	4RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 10, 13, 20
6	18.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia gruntu na dz. 123/2 obręb 0011 Kępa Oborska z działki o symbolu R na RM.	dz. nr ewid. 123/2 obręb 0011 Kępa Oborska	4R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 11
7	24.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o uwzględnienie działki o nr ewid. 28/4 obręb 0011 Kępa Oborska z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ewid. 28/4 obręb 0011 Kępa Oborska	4RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 14
8	25.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o uwzględnienie działek o nr ewid. 5/14, 5/15 obręb 0011 Kępa Oborska jako obszary urbanizacji.	dz. nr ewid. 5/14, 5/15 obręb 0011 Kępa Oborska	2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 15
9	25.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o objęcie działki o nr ewid. 5/7 obręb 0011 Kępa Oborska funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr ewid. 5/7 obręb 0011 Kępa Oborska	1RM, 2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 16

10	25.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie całej działki o nr ewid. 5/9 obręb 0011 Kępa Oborska pod budownictwo mieszkaniowe .	dz. nr ewid. 5/9 obręb 0011 Kępa Oborska	1MN, 2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 17
11	25.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie działki o nr ewid. 48 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniową SJ.	dz. nr ewid. 48 obręb 0011 Kępa Oborska	9RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 18
12	26.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o pozostawienie możliwości zabudowy zagrodowej na terenie działek o nr ewid. 15/6, 15/7, 15/8, 14/4 obręb 0011 Kępa Oborska.	dz. nr ewid. 15/6, 15/7, 15/8, 14/4 obręb 0011 Kępa Oborska	1R, 2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 21
13	26.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o pozostawienie możliwości zabudowy zagrodowej na terenie działki o nr ewid. 15/5 obręb 0011 Kępa Oborska.	dz. nr ewid. 15/5 obręb 0011 Kępa Oborska	1R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 22
14	27.03.2026 30.03.2026	Osoba prawna	Wnosi o wprowadzenie dla nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewid. 16 obręb 0011 Kępa Oborska obszaru funkcjonalnego - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowy usługowej i pensjonatowej o parametrach zabudowy: wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje powierzchnia zabudowy: max. 30%, powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% intensywność zabudowy: max. 1	dz. nr ewid. 16 obręb 0011 Kępa Oborska	1R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 23
15	27.03.2026	Osoba fizyczna	1. Wnosi w zakresie działki o nr ewid. 133/3 obręb 0011 Kępa Oborska w odniesieniu do §34 pkt 2 o zmianę powierzchni nowowydzielanych działek na 1500 m^2.	dz. nr ewid. 133/3 obręb 0011 Kępa Oborska	3RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 24
			2. Wnosi w zakresie działki o nr ewid. 133/3 obręb 0011 Kępa Oborska w odniesieniu do §34 pkt 3 ust. 4 o zmianę na możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.				nieuwzględniona			
16	27.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o wyznaczenie terenu MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla całości działki o nr ewid. 52 obręb 0011 Kępa Oborska.	dz. nr ewid. 52 obręb 0011 Kępa Oborska	9RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 25
17	27.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki o nr ewid. 55 obręb 0011 Kępa Oborska z działki rolnej na działkę pod zabudowę zagrodową lub mieszkaniową.	dz. nr ewid. 55 obręb 0011 Kępa Oborska	3R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 27
18	27.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki o nr ewid. 21 obręb 0011 Kępa Oborska z działki rolnej na działkę pod zabudowę zagrodową lub mieszkaniową.	dz. nr ewid. 21 obręb 0011 Kępa Oborska	2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 28
19	27.03.2026	Osoba fizyczna	Składa sprzeciw wobec planu utworzenia drogi publicznej oznaczonej jako 6KDD wzdłuż biegu działki nr 42 obręb 0011 Kępa Oborska.	dz. nr ewid. 42 obręb 0011 Kępa Oborska	5RMa, 3R, 8RM, 6MN, 5RZ		częściowo nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 29
20	30.03.2026	2 osoby fizyczne	Wnosi o zmianę przeznaczenia działek nr 25/1-25/5 obręb 0011 Kępa Oborska, z terenów rolniczych (R) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), ewentualnie - jako rozwiązanie alternatywne - na tereny zabudowy zagrodowej (RM) lub o wstrzymanie się od ostatecznego przesądzenia ich przeznaczenia w przedmiotowym projekcie planu.	dz. nr ewid. 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5 obręb 0011 Kępa Oborska	2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 30, 31

21	30.03.2026	2 osoby fizyczne	1. Wnoszą o odrzucenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w całości.	cały obszar objęty planem	-		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 32, 43
			2. Wnoszą o wydzielenie na działkach o nr ewid. 44, 46, 47/1 obręb 0011 Kępa Oborska obszarów o powierzchni 3000 m^2 z przeznaczeniem zabudowy zagrodowej.	dz. nr ewid. 44, 46, 47/1 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 9RM		nieuwzględniona			
			3. Wnoszą o odrzucenie budowy drogi 6KDD.	teren 6KDD	6KDD, 7KDD		nieuwzględniona			
22	30.03.2026	Osoba fizyczna	1. Wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 37 obręb 0011 Kępa Oborska z funkcji 3R na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) albo RM (zabudowa zagrodowa).	dz. nr ewid. 37 obręb 0011 Kępa Oborska	3R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 33
			2. Wnosi o zmianę przeznaczenia działki 131 obręb 0011 Kępa Oborska z funkcji 3R na KDD.	dz. nr ewid. 131 obręb 0011 Kępa Oborska	3R		nieuwzględniona			
23	30.03.2026	Osoba fizyczna	Nie zgadza się z ustaleniem dotyczącym przeznaczenia działki nr ewid. 34/5 obręb 0011 Kępa Oborska, tzn. pozostawieniu jej jako gruntu rolnego.	dz. nr ewid. 34/5 obręb 0011 Kępa Oborska	3R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 34
24	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o pozostawienie szerokości działki nr ewid. 66 obręb 0011 Kępa Oborska - drogi w niezmienionym stanie, dla całości działki.	dz. nr ewid. 66 obręb 0011 Kępa Oborska	7KDD		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 35
25	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o wyznaczenie przeznaczenia terenu MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla całości działki o nr ewid. 65/7 obręb 0011 Kępa Oborska.	dz. nr ewid. 65/7 obręb 0011 Kępa Oborska	3R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 36
26	30.03.2026	2 osoby fizyczne	1. Wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 16 obręb 0011 Kępa Oborska tak, aby możliwa była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	dz. nr ewid. 16 obręb 0011 Kępa Oborska	1R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 37, 38
			2. W przypadku nie uwzględnienia uwagi w pkt 1 wnoszą przynajmniej o dopuszczenie zabudowy usługowej nieuciążliwej, w szczególności związanej ze zdrowiem, opieką senioralną, turystyką lub rekreacją.				nieuwzględniona			
			3. W przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 1 i 2 wnoszą o wyłączenie tych działek z obszaru objętego planem.				nieuwzględniona			
27	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działek o nr 50, 110, 47/4, 47/3 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę zagrodową - symbol RM	dz. nr ewid. 50, 110, 47/4, 47/3 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 6KDD, 7KDD, 6RMa, 2RZ		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 39, 40

28	30.03.2026	2 osoby fizyczne	Wnoszą o przeznaczenie terenu działki o nr ewid. 26 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej lub o wprowadzenie zapisów warunkowych uwzględniających wynik trwającej procedury zmiany klasyfikacji gruntów.	dz. nr ewid. 26 obręb 0011 Kępa Oborska	4RM, 2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 41, 42
29	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 18 obręb 0011 Kępa Oborska w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub mieszkaniowej usługowej (MU)	dz. nr ewid. 18 obręb 0011 Kępa Oborska	1R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 42
30	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie działek o nr ewid. 65/4 i 126/33 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	dz. nr ewid. 65/4, 126/33 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 1KDL		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 44
31	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie działek o nr ewid. 65/5 i 126/34 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	dz. nr ewid. 65/5, 126/34 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 1KDL		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 45
32	30.03.2026	4 osoby fizyczne	1. Wnoszą o modyfikację zapisów dla terenów oznaczonych symbolem RMa (w tym 11RMa) zawartych w §35 projektu planu, w taki sposób, aby na nowo wydzielonych działkach budowlanych możliwe było realizowanie nowej zabudowy zagrodowej (nowych siedlisk) - zarówno nowych budynków mieszkalnych, jak i gospodarczych, czyli zmianę zapisu §35 pkt 1 lit. a poprzez nadanie mu następującego brzmienia: "a) istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz budowy nowych budynków gospodarczych, a także lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej (nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych) na nowo wydzielanych działkach budowlanych".	dz. nr ewid. 107/1 obręb 0011 Kępa Oborska	11RMa		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 46, 47, 50, 52
			2. Wnoszą o likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie działki 107/1 obręb 0011 Kępa Oborska, bądź ustalenie jej zgodnie z przebiegiem wskazanym w koncepcji mpzp Kępa Oborska z 2022 r.	dz. nr ewid. 107/1 obręb 0011 Kępa Oborska	11RMa		nieuwzględniona			
33	30.03.2026	4 osoby fizyczne	Wnoszą o ustalenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w miejsce terenu zabudowy zagrodowej RM dla działki o nr 6 obręb 0011 Kępa Oborska	dz. nr ewid. 6 obręb 0011 Kępa Oborska	2RM		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 48, 49, 51, 53
34	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki o nr ewid. 98/4 obręb 0011 Kępa Oborska w całości lub części z terenu zieleni nieurządzonej rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	dz. nr ewid. 98/4 obręb 0011 Kępa Oborska	9R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 54
35	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o wyznaczenie przeznaczenia terenu: "MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" dla całości działki o nr ewid. 65/6 obręb 0011 Kępa Oborska	dz. nr ewid. 65/6 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 1KDL		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 55

36	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o wyznaczenie przeznaczenia terenu: "MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" dla całości działki o nr ewid. 134 obręb 0011 Kępa Oborska	dz. nr ewid. 134 obręb 0011 Kępa Oborska	9RMa, 1KDL, 7KDD		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 56
37	30.03.2026	2 osoby fizyczne	1. Wnoszą o zmianę projektowanego przeznaczenia terenu dla działki o nr ewid. 78 z obrębu 0011 Kępa Oborska z "1 ZL" (tereny lasów) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej poprzez włączenie jej do przylegającej strefy "3 MN"	dz. nr ewid. 78 obręb 0011 Kępa Oborska	2ZL		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 58
			2. W przypadku przypisania działki do strefy zabudowy, wnoszą o jednoznaczne dopuszczenie w przepisach szczegółowych planu możliwości zabudowy przedmiotowej działki o powierzchni 700 m^2, poprzez wpisanie wyłączenia dla tej nieruchomości z wymogu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki (wynoszącej 1500 m^2 dla strefy MN)				nieuwzględniona		
			3. Alternatywnie w przypadku braku zgody na przeznaczenie mieszkaniowe, wnoszą o utworzenie w planie nowej kategorii przeznaczenia "ML" (tereny zabudowy rekreacji indywidualnej) i objęcie nią przedmiotowej działki.				nieuwzględniona			
38	30.03.2026	Osoba fizyczna	1. Wnosi o przeznaczenie działki o nr ewid. 96 obręb 0011 Kępa Oborska na drogę publiczną albo drogę wewnętrzną.	dz. nr ewid. 96 obręb 0011 Kępa Oborska	1KDW		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 59
			2. Wnosi o poszerzenie i przeznaczenie działki nr ewid. 82 z obrębu ewid. 0011 Kępa Oborska na drogę publiczną.	dz. nr ewid. 82 obręb 0011 Kępa Oborska	1KDW		nieuwzględniona			
39	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia całej działki ewid. nr 27 obręb 0011 Kępa Oborska na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr ewid. 27/1 obręb 0011 Kępa Oborska	3RMa, 4RM, 2R, 8MN		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 60
40	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zapewnienie dojazdu do działek o nr ewid. 64/1, 114 obręb 0011 Kępa Oborska drogą dojazdową o maks. szerokości 4m.	dz. nr ewid. 64/1, 114 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 7KDD		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 61
41	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie działki nr 18 i 19 obręb 0011 Kępa Oborska pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.	dz. nr ewid. 18, 19 obręb 0011 Kępa Oborska	1R, 1KDD		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 62
42	30.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o włączenie działek o nr ewid. 65/2 i 126/31 obręb 0011 Kępa Oborska do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące	dz. nr ewid. 65/2, 126/31 obręb 0011 Kępa Oborska	3R, 1KDL		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 63
43	28.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości gruntowej - działek nr ewid. 28/3, 27/3 obręb 0011 Kępa Oborska na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), poprzez rezygnację z przeznaczenia pod teren funkcjonalny 4R (teren zabudowy zagrodowej)	dz. nr ewid. 27/3, 28/3 obręb 0011 Kępa Oborska	5RM, 8MN		nieuwzględniona w części			Nr pisma w zbiorze - 65
44	30.03.2026 28.03.2026 27.03.2026	4 osoby fizyczne	Wnoszą o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Kępa Oborska wniosku o przeznaczenie nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne o nr 12 oraz 4 obręb 0011 Kępa Oborska pod tereny zabudowy mieszkaniowe	dz. nr ewid. 12, 4 obręb 0011 Kępa Oborska	2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze – 66, 69, 70, 71

45	26.03.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o pozostawienie możliwości zabudowy zagrodowej na terenie działek o numerach 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 14/6, 14/7, 14/8 obręb 0011 Kępa Oborska	dz. nr ewid. 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 14/6, 14/7, 14/8 obręb 0011 Kępa Oborska	1R, 2R		nieuwzględniona			Nr pisma w zbiorze - 72

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2026 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 2026 r. poz. 662) – 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 cieplną 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 2026 r. poz. 43 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 2025 r. poz. 1483 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 z późn. zm.), 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 2026 r. poz. 43 z późn. zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia ..... 2026 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 ... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia ... w sprawie miejscowego planu zagopsodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1 został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r. obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w trzech strefach:

- strefie obszarów urbanizacji „U" (terenach istniejącego zainwestowania dającego się zdefiniować przestrzennie, zawierającego również rezerwy na uzupełnienie zabudową oraz strefie rozwoju układu przestrzennego – rezerwach terenowych o stosunkowo najmniejszej ilości ograniczeń i przesądzonych do realizacji),

- strefie ochrony wartości rolniczych „R",

- strefie ochrony ekologicznej „E" (obszarze szczególnej ochrony ekologicznej – rzeka Wisła z obrzeżem).

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 670) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Przystąpienie do sporządzania planu uzasadnione było ustaleniem warunków zrównoważonego rozwoju sołectwa Kępa Oborska, polegających na wyznaczeniu nowych obszarów budowlanych oraz uporządkowaniu terenów już zainwestowanych, a także stworzeniu warunków dla ochrony środowiska i funkcji rolniczej. Właściciele działek objętych projektem planu złożyli liczne wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia działek rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niewątpliwie umożliwi wdrożenie racjonalnej polityki przestrzennej i realizację bardziej wyważonej zabudowy niż ma to miejsce w przypadku wydawanych rozproszonych decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotem uregulowań planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy siedliskowej, przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń. Realizacja ustaleń planu z zakresu przeznaczenia terenu czy prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania tego terenu, uwzględniającego relacje z terenami otaczającymi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne

z ustaleniami 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.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie miejscowym uwzględnia się sposób realizacji następujących wymogów:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeb zrównoważonego rozwoju;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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. 2024 poz. 1411 z późn. zm.);

6) walorów ekonomicznych przestrzeni;

7) prawa własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

14) potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ponadto 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wymienione konkretne wartości, które ustawodawca nakazuje respektować i chronić podczas planowania przestrzennego zagospodarowania terenów, a zwłaszcza przy stanowieniu aktów planowania przestrzennego, w tym szczególnie przy stanowieniu planu miejscowego.

W pkt 1 Ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego, zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą definicją, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Natomiast do wymagań architektury należy zaliczyć normy techniczno-budowlane przewidziane w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

W punkcie 1a - ustawodawca zawarł konieczność uwzględnienia zrównoważonego rozwoju. Uchwalenie mpzp przyczyni się do uporządkowania przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów. W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ponadto w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń. Drugi punkt odnosi się do uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania i rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania ustalono następujące przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN;
- tereny zabudowy zagrodowej RM;
- tereny zabudowy zagrodowej adaptowanej RMa;
- tereny rolnicze R;
- tereny zadrzewione i zakrzewione, łąki i pastwiska RZ;
- tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody na wałach przeciwpowodziowych ZN;
- tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych ZP;
- tereny wód śródlądowych i wysp piaszczystych WS;
- tereny komunikacji kolejowej KK;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD.

Jednocześnie, dla każdego z wyżej wymienionych terenów określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wskaźniki intensywności zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i maksymalną wysokość zabudowy) oraz wymagania dotyczące kolorystki i materiałów wykończeniowych zabudowy. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ograniczonego inwestowania wzdłuż istniejącego wału przeciwpowodziowego czy zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Wykładni pojęcia walorów krajobrazowych należy doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz wymienione zostały prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Część obszaru objętego projektem planu znajduje się w strefie zwykłej i strefie szczególnej ochrony ekologicznej w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach rezerwatu „Wyspy Zawadowskie” oraz granicach obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Wisły” w ramach sieci Natura 2000. Ustalenia planu uwzględniają wartość przyrodniczą przedmiotowego obszaru oraz walory terenów sąsiadujących – projektowane przeznaczenie terenów jest zgodne z ich specyfiką. W planie dążono do zachowania i ochrony elementów cennych pod względem krajobrazowym poprzez m.in. niedopuszczenie możliwości rozwoju zabudowy w strefie 50 m od stopy wału (plan adaptuje jedynie istniejące siedliska). Uwzględnienie w planie wymogów dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych przejawia się również wprowadzeniem ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych zabudowy.

W planie wprowadzono również przepisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie więcej niż 6 m, zaś dla garaży i budynków gospodarczych w ramach zabudowy zagrodowej nie więcej niż 11 m.

Punkt 3 odnosi się do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami. W przygotowanym projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży.

Ponadto, w zakresie wymagań dotyczących gospodarowania wodami stwierdza się, że plan miejscowy poprzez wskazanie, że cały obszar nim objęty położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) nr 222 „Dolina Środkowej Wisły" i 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna" uwzględnia ochronę wód i zasady gospodarowania wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Przepisy ww. ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar objęty projektem planu podlega ograniczeniom związanym z przeznaczaniem gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z występowaniem wysokich klas bonitacyjnych gruntów rolnych. Na potrzeby opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II-III o powierzchni 0,6975 ha pod tereny dróg.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Punkt 5 odnosi się do uwzględnienia 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.

prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie przepisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

Jeżeli chodzi o walory ekonomiczne przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną. Wprowadzone przeznaczenie przyczyni się do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów.

Należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1 umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy plan z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

W pkt 7 ustawodawca zobowiązał organ sporządzający plan do uwzględnienia prawa własności. Obowiązek uwzględnienia powyższej zasady wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby poszczególnych właścicieli nieruchomości w zakresie, jakim jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W pkt 8 ustawodawca umieścił potrzebę uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa. Aspekty te w planowaniu przestrzennym są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Punkt 10 odnosi się do uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;

- do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody;

- odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- należy zagospodarować w obrębie własnej nieruchomości, w razie potrzeby za pomocą urządzeń technicznych, jak: systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;

- zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;

- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub lokalnych z preferencją dla źródeł odnawialnych; przy uwzględnieniu zakazu wpisanego poniżej;

- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

- zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;

- możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;

- 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.

Punkt 11 odnosi się do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca

i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego. Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu. Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem. Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego. Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone w formie papierowej lub w postaci elektronicznej.

W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 17 maja 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna umożliwiono składanie wniosków do planu w terminie do dnia 10 czerwca 2016 r.

Następnie zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ustalono termin wyłożenia projektu planu w terminie od 23 lutego do 16 marca 2026 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 12 marca 2026 r. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 30 marca 2026 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu http://bip.konstancinjeziorna.pl/ .

W dniu 20 maja 2026 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 385/IX/31/2026 w sprawie zmiany uchwały nr 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r., która dopuściła etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej uchwały wydzielono dwa etapy.

Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1 zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar opracowania jest zasilany z sieci miejskiej wodociągowej. Ponadto 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Konstancin-Jeziorna, dokonana w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych przyjęta uchwałą Nr 749/VIII/60/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2023 r. wskazuje, że należy uznać za istotną m.in.:

1) potrzebę kontynuacji prac nad uchwaleniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna w celu jego aktualizacji;

2) potrzebę kontynuacji prac nad uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nad ich aktualizacją, ze szczególnym uwzględnieniem planów dla terenów sołectw położonych w Dolinie Wisły;

3) konieczność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Konstancin-Jeziorna.

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska – uchwałą Nr 275/VII/19/2016 z dnia 13 kwietnia 2016 roku.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Ww. analiza zasadności wskazuje, iż liczba wydawanych decyzji o ustalenie warunków zabudowy w latach 2018-2023 w sołectwie Kępa Oborska na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową wyniosła 21 i jest jedną z najwyższych w gminie Konstancin-Jeziorna - wynika to m.in. z położenia sołectwa w sąsiedztwie Warszawy, a tym samym bliskości atrakcyjnego rynku pracy. Jednoznacznie wskazuje to na potrzebę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w przeciwnym razie należy spodziewać się rozproszonej zabudowy, lokalizowanej w oparciu o decyzje indywidualne.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Do przewidywanych konsekwencji finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dotyczących dochodów i wydatków gminy zalicza się w szczególności:

- wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;

- wydatki związane z budową dróg – urządzenie pasa drogowego;

- wydatki związane z realizacją inżynierii miejskiej w ciągu dróg publicznych - kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;

- dochody z podatku od nieruchomości;

- dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Realizacje te zostaną rozłożone na budżet gminy w kolejnych latach po uchwaleniu planu.

Do ww. skutków finansowych nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe przez Powiat Piaseczyński.

Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska). Przedstawiany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna - etap 1 po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.