

Projekt

z dnia 1 grudnia 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

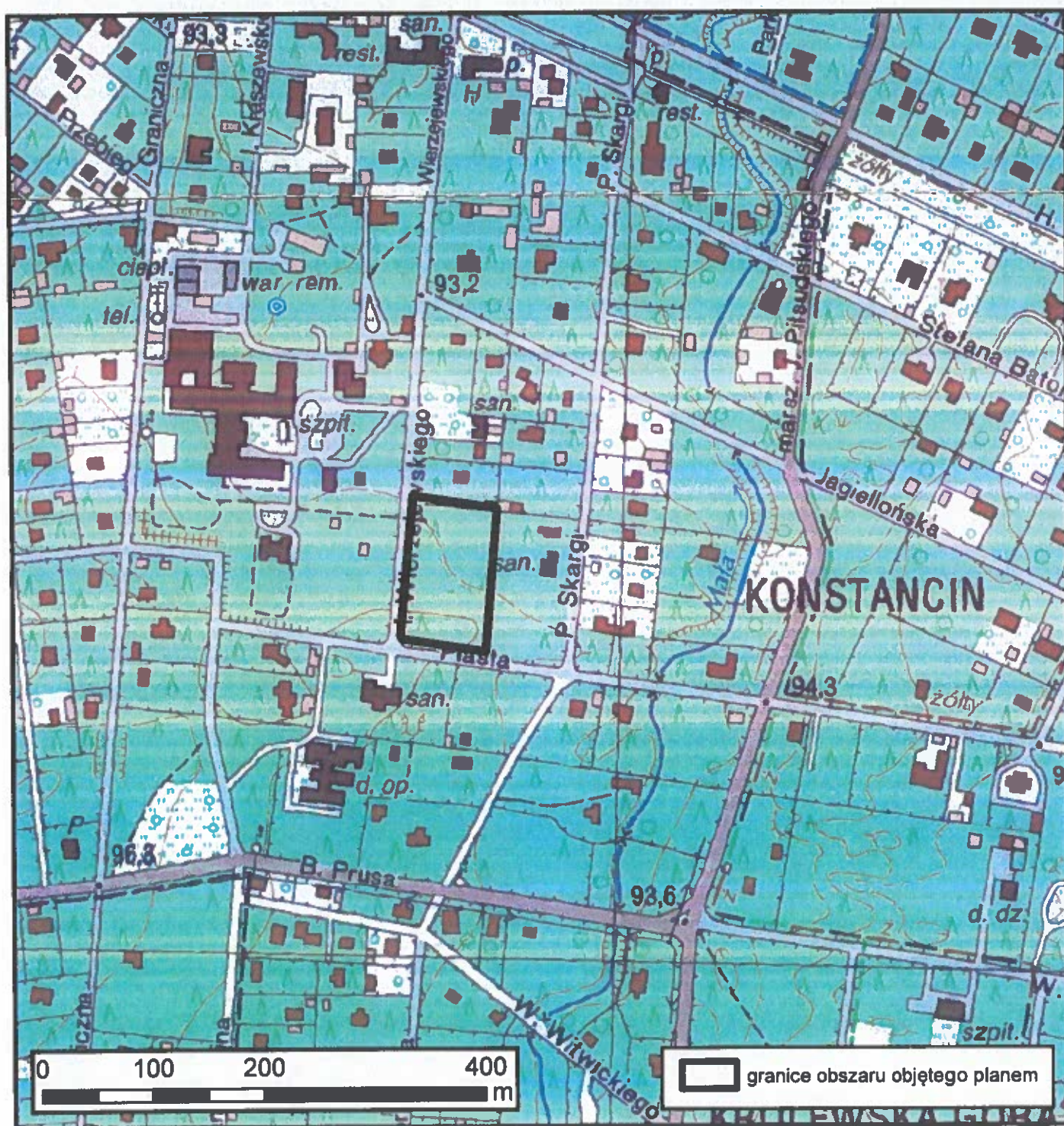
z dnia 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 23/1 z obrębu ewid. 03-11 w Konstancinie-Jeziornie**

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. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

- § 1. 1. Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 23/1 z obrębu ewid. 03-11 w Konstancinie-Jeziornie, w jej granicach geodezyjnych.
2. Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.
- § 2. Integralną część uchwały stanowi załącznik, przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego planem.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 2025 r.**



Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia ... w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 23/1 z obrębu ewid. 03-11 w Konstancinie-Jeziornie

Dla terenu, gdzie położona jest działka o nr ewid. 23/1 z obrębu ewid. 03-11 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980), zmieniony uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r., uchwałą Nr 453/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. oraz uchwałą Nr 812/VIII/68/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie z ustaleniami tego planu, przedmiotowa działka położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 4ZL przeznaczonego pod tereny leśne z dopuszczeniem adaptacji budynków rekreacji indywidualnej. Na tym terenie obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

W dniu 28.04.2025 r. Uzdrowisko Konstancin-Zdrój S.A. złożyło wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obecnego przeznaczenia leśnego na zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej z dopuszczalnymi parametrami tj: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (14m), minimum 65 % powierzchni biologicznie czynnej i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,4.

W dniu 07.10.2025 r. odbyło się wspólne posiedzenie komisji: Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych oraz Komisji Rolnictwa i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, na których przedstawiciel spółki Uzdrowisko Konstancin-Zdrój zaprezentował plany dotyczące realizacji zakładu lecznictwa uzdrowiskowego na powyższej działce. W związku z planowaną budową obiektu sanatoryjno-rehabilitacyjnego wymagana jest zmiana obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Komisja Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych zaopiniowała pozytywnie wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej przy ul. Wierzejewskiego.

Ponowna prezentacja planowanej inwestycji przez Uzdrowisko Konstancin-Zdrój S.A. miała miejsce w dniu 27.11.2025 r. na posiedzeniu Komisji Uzdrowiskowej, Zdrowia i Opieki Społecznej.

Plan zostanie sporządzony w zakresie zgodnym z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy na potrzeby projektu planu zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską nastąpi po przeprowadzeniu czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego.

Stosownie do art. 27 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany. W takim przypadku uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie

terminu na wydanie przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego


Elżbieta Bartoszevska