

Projekt

z dnia 5 maja 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 273/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 273/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna, po §1 dodaje §1a w następującym brzmieniu:

„§ 1a. 1. Dopuszcza się etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna.

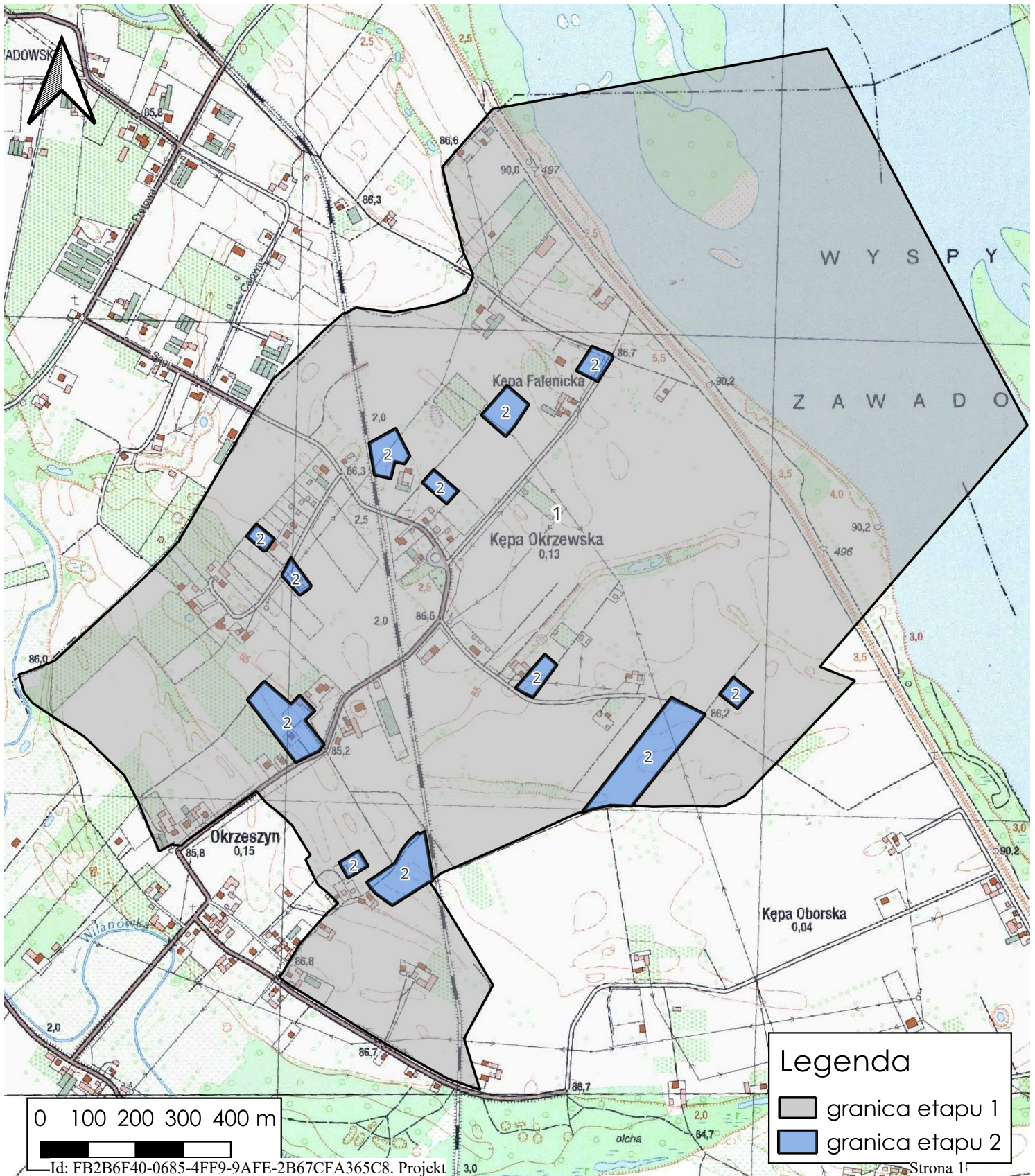
2. Wyznacza się następujące granice obszaru stanowiącego etap 1 opracowania planu: obszar opracowania, którego granice zostały określone w § 1. ust. 2 uchwały 273/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna, z wyłączeniem działek ewid. o nr ewid. 20/4, 20/5, 73/3, 78/4, 90, 113/6, 123/11, 126/2, 126/5, 126/6, 127/4, 127/5, 144/7, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 166/1, 175/1, 175/2, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5 z obrębu ewid. Kępa Okrzewska.

3. Wyznacza się następujące granice obszaru stanowiącego etap 2 opracowania planu: działki ewid. o nr ewid. 20/4, 20/5, 73/3, 78/4, 90, 113/6, 123/11, 126/2, 126/5, 126/6, 127/4, 127/5, 144/7, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 166/1, 175/1, 175/2, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5 z obrębu ewid. Kępa Okrzewska.”.

§ 2. Granice obszarów stanowiących odpowiednio etapy 1 i 2 określone w §1 niniejszej uchwały zostały określone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Uzasadnienie

do uchwały nr... w sprawie zmiany uchwały nr 273/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna

W dniu 13 kwietnia 2016 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 273/VII/19/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna. Wykonując ww. uchwałę Burmistrz Gminy przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 23 września 2024 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: studium).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym, dla działek znajdujących się na terenie objętym opracowywanym planem, w czasie trwania procedury planistycznej, zostało wydanych szereg decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia części ww. decyzji pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz ustaleniami obecnie opracowanego projektu planu.

Dla działek ewid. o nr ewid. 20/4, 20/5, 73/3, 78/4, 90, 123/11, 126/2, 127/4, 127/5, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 166/1, 175/1, 175/2, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5 objętych etapem 2 uchwalanego planu zostały wydane warunki zabudowy dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz, w części, decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodnie z ustaleniami studium. Na działkach o nr ewid. 126/5, 126/6, 144/7 znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, niezgodnie z ustaleniami studium. Dla działki o nr ewid. 113/6 zaś Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zatem możliwe jest przeznaczenie tych terenów jedynie pod zabudowę zagrodową a więc służącą obsłudze gospodarstw rolnych i nie wymagającą uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w planie. W tej sytuacji, zachodzi obawa wystąpienia roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze strony właścicieli działki, dla których zostały wydane warunki zabudowy na realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, a które zgodnie z projektem planu zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową bądź pod teren rolny z zakazem zabudowy. Konieczność wyłączenia z opracowywanego planu działek ewid. o nr ewid. 20/4, 20/5, 73/3, 78/4, 90, 113/6, 123/11, 126/2, 126/5, 126/6, 127/4, 127/5, 144/7, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 166/1, 175/1, 175/2, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5 z obrębu ewid. 0012 Kępa Okrzewska jest więc podyktowana częściowo brakiem zgodności opracowywanego projektu planu z obowiązującym studium, którego ustalenia nie przewidują na tych terenach zabudowy oraz częściowo brakiem zgód Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Należy zaznaczyć, że etapowanie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska nie wywiera negatywnego wpływu na spójność rozwiązań urbanistycznych dla tego terenu. a etapy były i będą rozpatrywane w ścisłym powiązaniu ze sobą pod względem przestrzennym, krajobrazowym i komunikacyjnym. Poszczególne etapy uchwalenia planu nie naruszają granic obszaru wytyczonych uchwałą 273/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna. Ponadto,

etapowanie uchwalenia projektu planu nie wiąże się z naruszeniem właściwości organów w postępowaniu planistycznym, jak również nie naruszy interesów prawnych adresatów tych aktów prawa miejscowego.