

**UCHWAŁA NR 385/IX/31/2026**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 20 maja 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska 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 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna, po §1 dodaje §1a w następującym brzmieniu:

„§ 1a. 1. Dopuszcza się etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska 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 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna, 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.

3. Wyznacza się następujące granice obszaru stanowiącego etap 2 opracowania planu: działki 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.** Granice obszarów stanowiących odpowiednio etapy 1 i 2 określone w §1 niniejszej uchwały zostały określone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

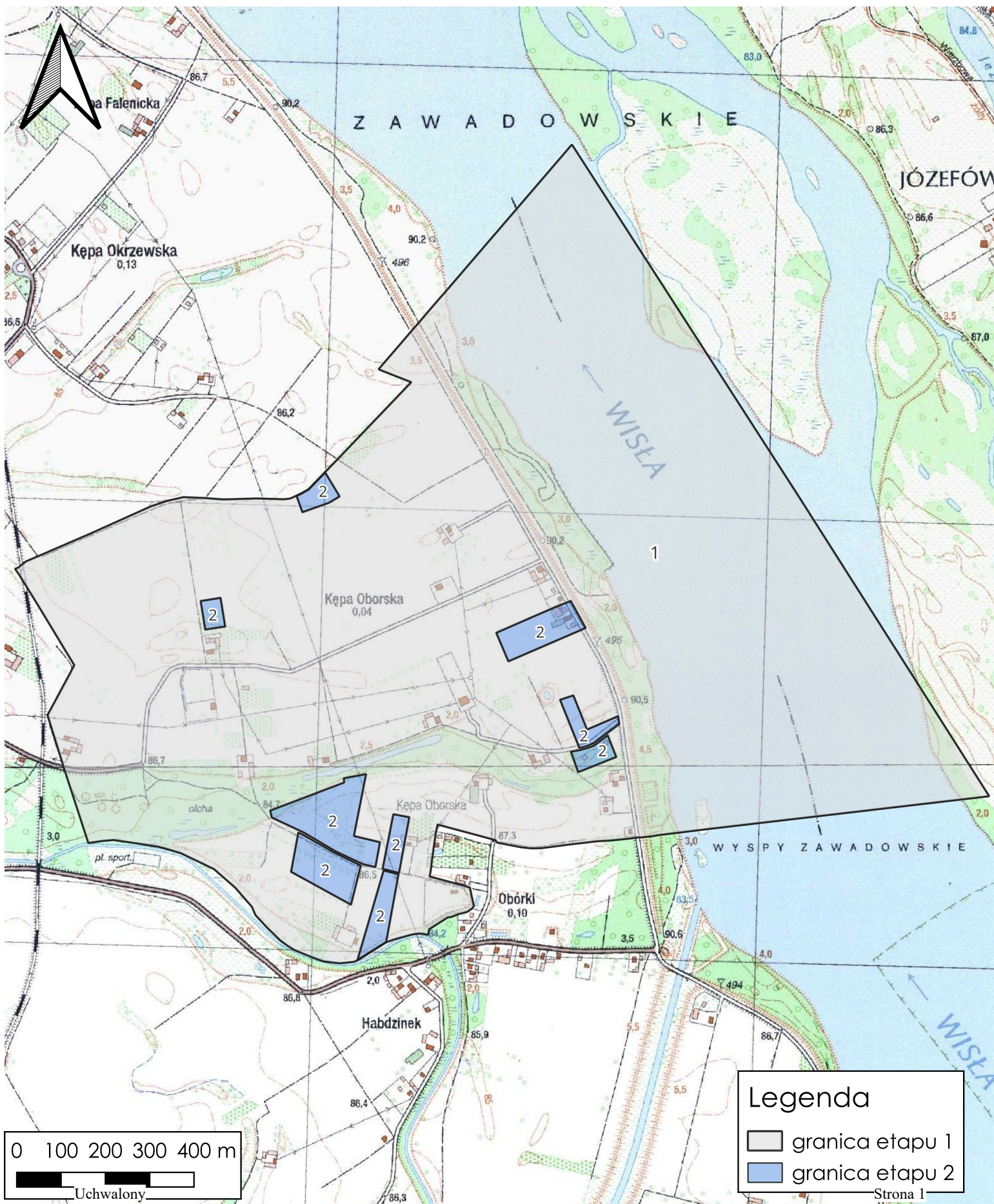
**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Karolina Komar-Osińska**

Załącznik do uchwały nr 385/IX/31/2026  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 20 maja 2026 r.



## Uzasadnienie

### **do uchwały nr 385/IX/31/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 maja 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna**

W dniu 13 kwietnia 2016 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 275/VII/19/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska 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 o nr ewid. 14/2, 63, 97, 100, 104, 95/1, 95/2, 95/3 objętych etapem 2 planu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz, w części, decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodnie z ustaleniami studium. Dla działek o nr ewid. 62/5, 64/3, 65/8, 65/9 toczą się obecnie postępowania, gdzie w najbliższym czasie zostaną wydane decyzje ustalające warunki zabudowy w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezgodnie z ustaleniami studium. Działka o nr ewid. 62/6 stanowi drogę dojazdową do działki o nr ewid. 62/5. Na działkach o nr ewid. 116, 117/1 znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, jednak przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stoi w sprzeczności z ustaleniami studium. Dla działki o nr ewid. 133/2 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. 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. 0012 Kępa Oborska 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 Oborska 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 275/VII/19/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska 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.