

# KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA KĘPA OKRZEWSKA ORAZ SOŁECTWA KĘPA OBORSKA

## KONSULTACJE SPOŁECZNE

---

Opracowanie:

**Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**

Ewa Klimkowska-Sul  
Małgorzata Andrzejak  
Agata Jędra

# PODSTAWOWE INFORMACJE O KONSULTACJACH

**Konsultacje trwają od 10 marca 2022 r. do 25 marca 2022 r.**

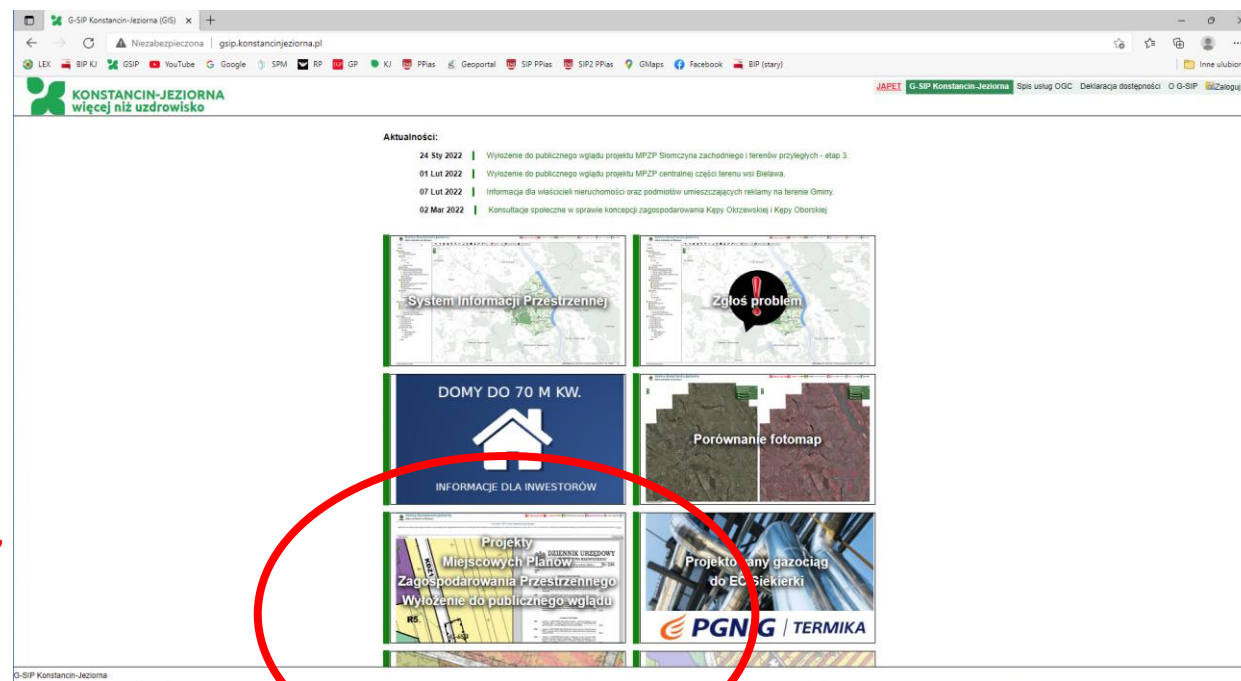
Z koncepcją zagospodarowania przestrzennego można się zapoznać:

- 1) na stronie internetowej [bip.konstancinjeziorna.pl](http://bip.konstancinjeziorna.pl) w zakładce Planowanie Przestrzenne
- 2) w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przy ul. Piaseczyńskiej 77 w Konstancinie-Jeziornie, od poniedziałku do piątku w godz. od 9<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>, po uprzednim umówieniu spotkania (tel. 22 48 42 411 lub 22 48 42 392).
- 3) na stronie gminnego systemu informacji przestrzennej [gsip.konstancinjeziorna.pl](http://gsip.konstancinjeziorna.pl)

## **UWAGA:**

**W trakcie opracowania projektu MPZP przetwarzamy Państwa dane osobowe, a w przypadku transmisji spotkań wykorzystujemy również Państwa wizerunek.**

**Działania te podejmujemy wyłącznie w celu sporządzenia projektu MPZP.**



# DYSKUSJA PUBLICZNA – 10 MARCA 2022 R.

Dyskusja odbywa się w sali posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przy ul. Piaseczyńskiej 77

Dyskusja będzie transmitowana na żywo na stronie [www.esesja.tv](http://www.esesja.tv). Niestety nie można za pomocą tej strony bezpośrednio zabrać głosu ani zadać pytania.

Dyskusja będzie prowadzona za pomocą aplikacji MS Teams.

## Jak zabrać głos w dyskusji publicznej:

- Po dołączeniu do spotkania Twój mikrofon zostanie automatycznie wyciszony.
- W celu zabrania głosu w dyskusji, wybierz opcję **podnieś rękę**.



- Zaczekaj aż Organizator udzieli Ci głosu. Gdy to nastąpi upewnij się, że masz włączony mikrofon i zabierz głos w dyskusji.

# JAK SKŁADAĆ OPINIE, WNIOSKI I UWAGI?

## FORMA PAPIEROWA

- 1) w kancelarii Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77 w godzinach 9<sup>00</sup> - 15<sup>00</sup>, ~~po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty telefonicznie: (22) 48 42 305, (22) 48 42 306, (22) 48 42 307~~
- 2) ~~w zamkniętej kopercie pozostawiając w skrzynce podawczej, która znajduje się w holu urzędu (wejście od ul. Kolejowej)~~
- 3) drogą korespondencyjną na adres: Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna.

## FORMA ELEKTRONICZNA

- 1) za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP: /4576mqsekc/SkrytkaESP,
- 2) za pomocą poczty elektronicznej (e-mail) – adres [urząd@konstancinjeziorna.pl](mailto:urząd@konstancinjeziorna.pl)

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. opinii, wniosków i uwag jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.

# PODSTAWA PROWADZENIA PROCEDURY SPORZĄDZENIA MPZP

**RADA MIEJSKA**  
**Konstancin-Jeziorna**

**UCHWAŁA 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 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>2)</sup>) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach obrębu ewidencyjnego (0012) Kępa Okrzewska.

3. Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

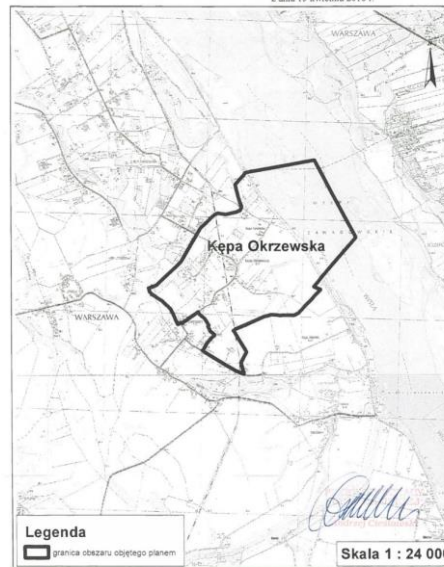
§ 2. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1, przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego planem.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*[Podpis Burmistrza]*  
BURMISTRZ  
GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA  
CIESIŃSKI

Załącznik do Uchwały Nr 273/VII/19/2016  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 13 kwietnia 2016 r.



Id: 096805E8-F351-4CDB-9677-BEDE02EB49F7. Uchwalony

Strona 1

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1045 i 1890.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

**RADA MIEJSKA**  
**Konstancin-Jeziorna**

**UCHWAŁA 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 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>2)</sup>) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna.

2. Planem obejmuje obszar położony w granicach obrębu ewidencyjnego (0011) Kępa Oborska.

3. Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

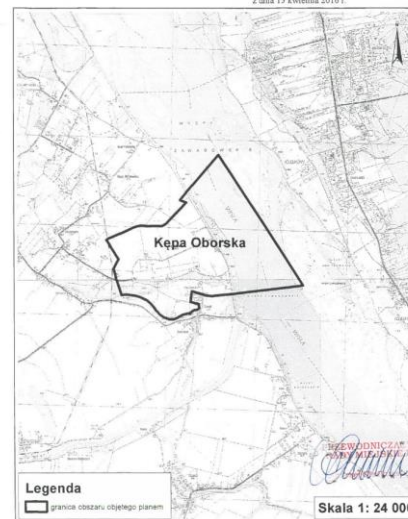
§ 2. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1, przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego planem.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*[Podpis Burmistrza]*  
BURMISTRZ  
GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA  
CIESIŃSKI

Załącznik do Uchwały Nr 275/VII/19/2016  
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna  
z dnia 13 kwietnia 2016 r.



Id: F056312A-88AE-42AF-91E8-594038EAF5C0. Uchwalony

Strona 1

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1045 i 1890.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

# STAN ZAAWANSOWANIA PRAC NAD PROJEKTAMI MPZP (OBA SOŁECTWA)

TU JESTEŚMY



# WNIOSKI DO PLANU

Konstancin-Jeziorna, 17.05.2016 r.

## OBWIESZCZENIE

BURMISTRZA GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 w związku z art. 54 ust. 3 ustawy 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwały Nr 273/VII/19/2016 z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Okrzewska w gminie Konstancin-Jeziorna.**

Sporządzanym planem objęto obszar w granicach sołectwa Kępa Okrzewska.

Z niezbędną dokumentacją sprawy można się zapoznać w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna ul. Mirkowska 39a, od poniedziałku do piątku w godzinach od 9<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>.

Zainteresowani mogą składać wnioski do ww. planu miejscowego na piśmie, w terminie do dnia 10 czerwca 2016 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Warszawska 32, 05-520 Konstancin-Jeziorna.

Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. wniosków jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.

BURMISTRZ

/...../  
Kazimierz Jańczuk

Konstancin-Jeziorna, 17.05.2016 r.

## OBWIESZCZENIE

BURMISTRZA GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 w związku z art. 54 ust. 3 ustawy 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwały Nr 275/VII/19/2016 z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kępa Oborska w gminie Konstancin-Jeziorna.**

Sporządzanym planem objęto obszar w granicach sołectwa Kępa Oborska.

Z niezbędną dokumentacją sprawy można się zapoznać w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna ul. Mirkowska 39a, od poniedziałku do piątku w godzinach od 9<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>.

Zainteresowani mogą składać wnioski do ww. planu miejscowego na piśmie, w terminie do dnia 10 czerwca 2016 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Warszawska 32, 05-520 Konstancin-Jeziorna.

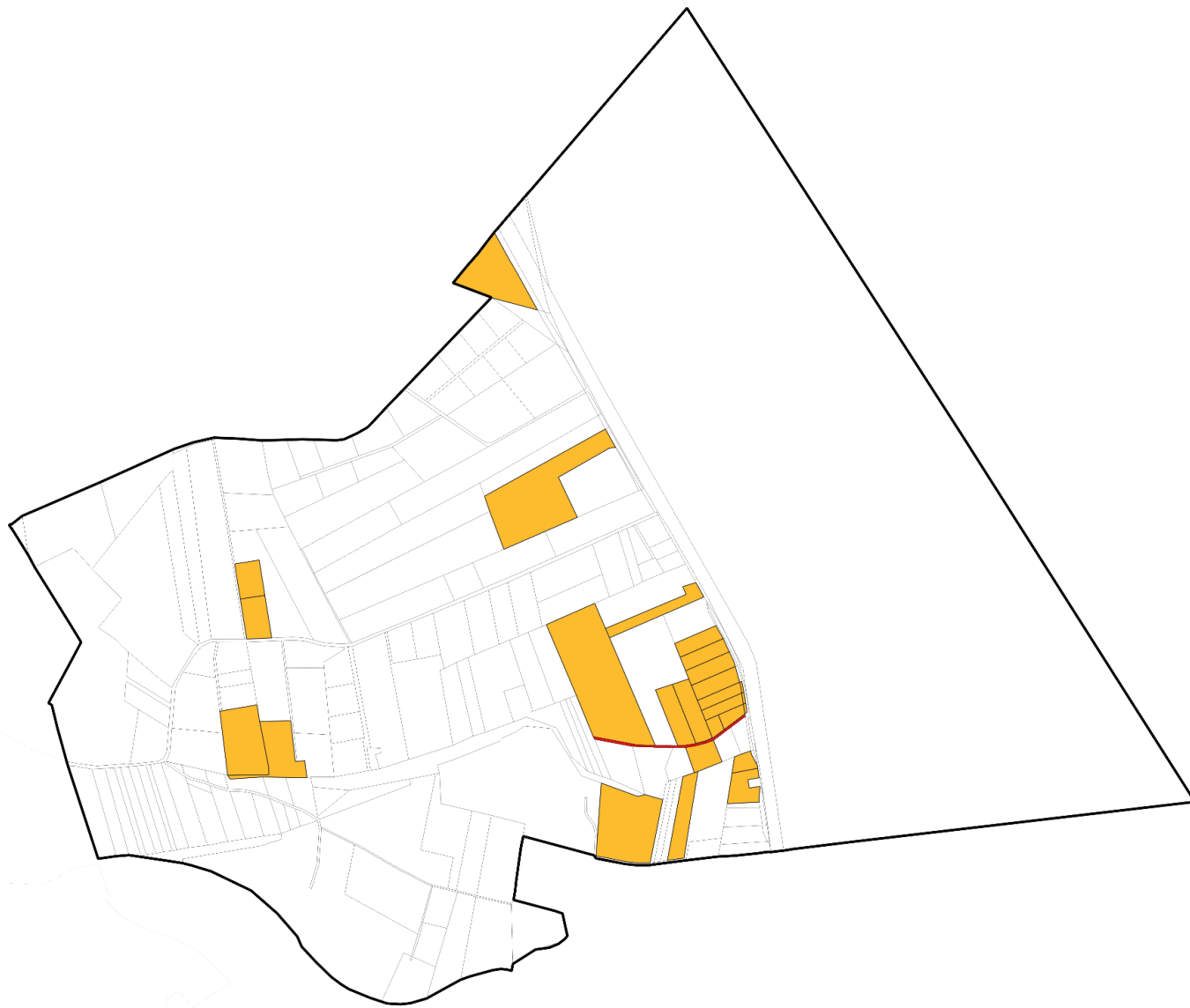
Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. wniosków jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.



BURMISTRZ

/...../  
Kazimierz Jańczuk

# WNIOSKI DO PLANU – KĘPA OBORSKA

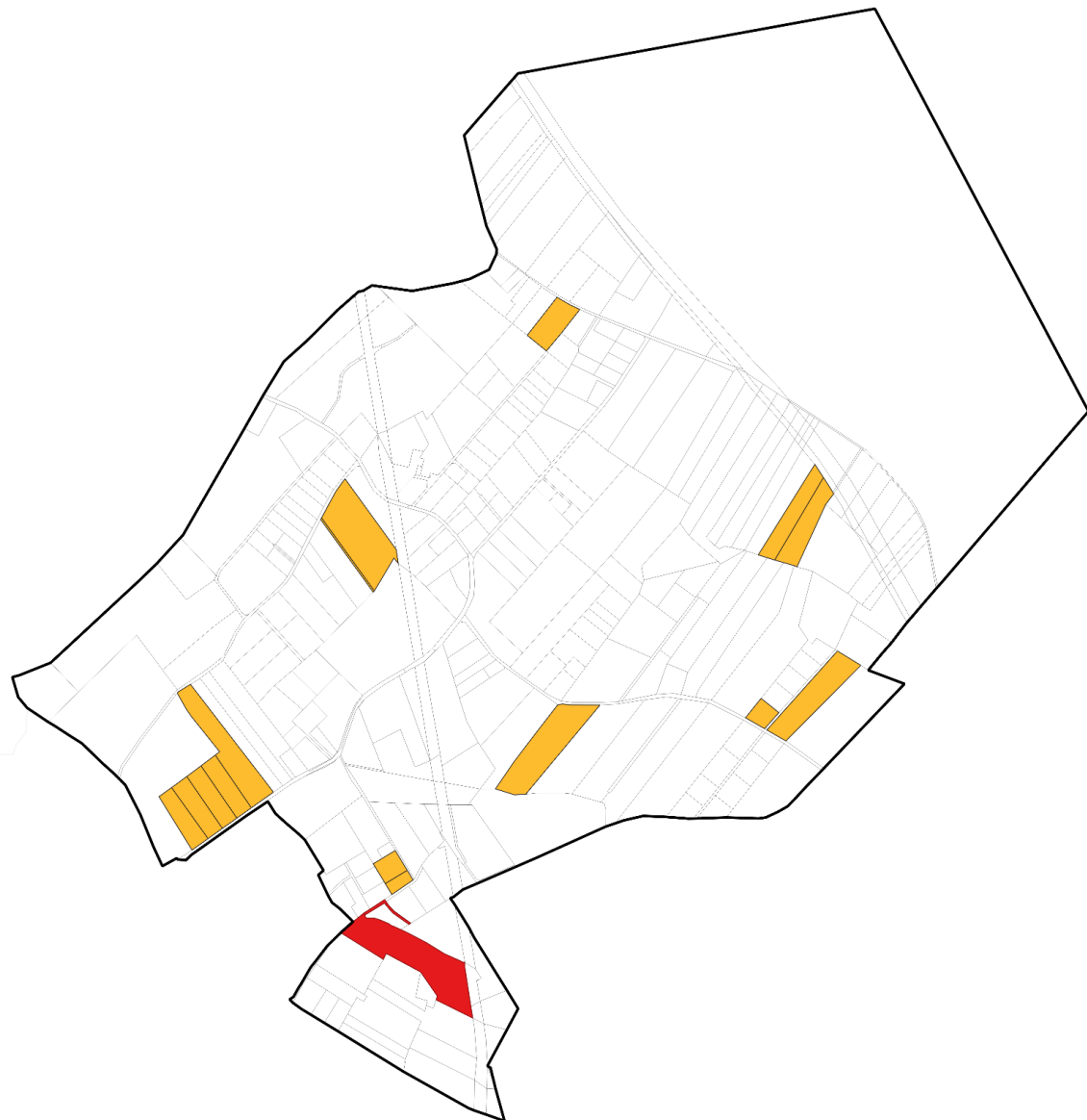


## LEGENDA



-  ZMIANA PRZEZNACZENIA DZIAŁKI ROLNEJ NA BUDOWLANĄ (26)
-  INNE (1)



# WNIOSKI DO PLANU – KĘPA OKRZEWSKA

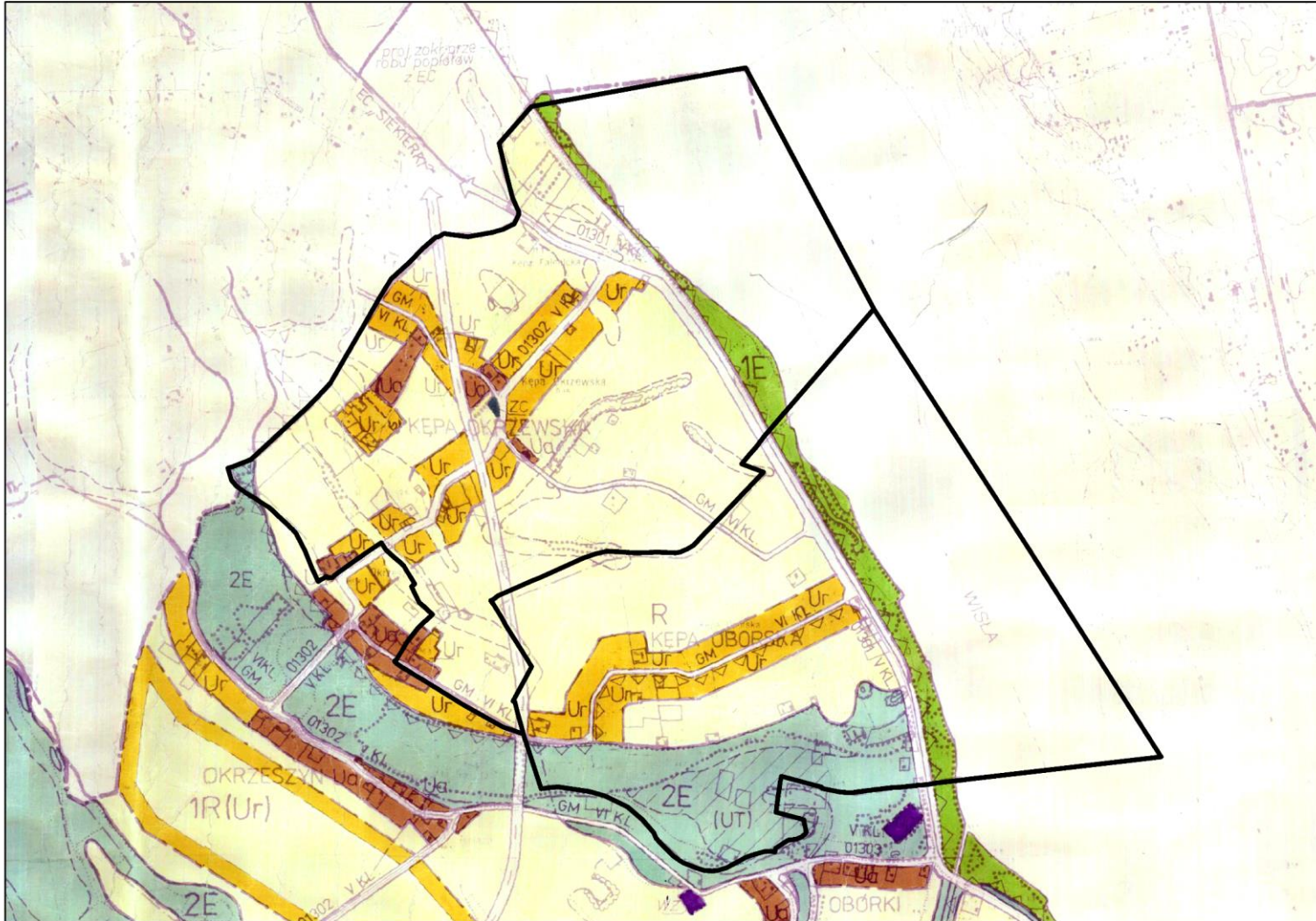


## LEGENDA

-  ZMIANA PRZEZNACZENIA DZIAŁKI ROLNEJ NA BUDOWLANĄ (11)
-  INNE (2)

# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



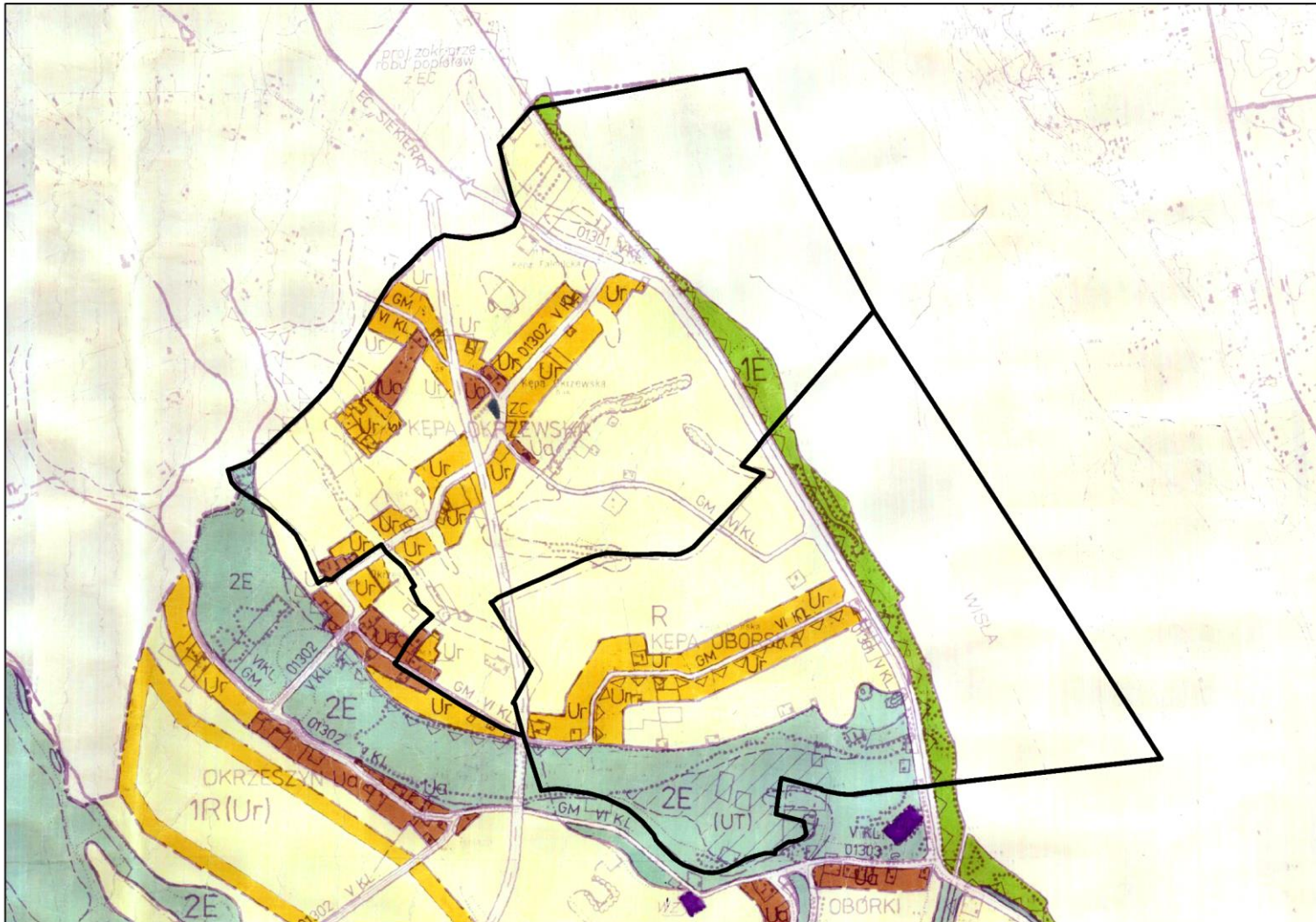
**Strefa urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy)**, gdzie obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy, (w wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych); w obrębie tej strefy dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

**Strefa rozwoju – Ur (projektowanej zabudowy)**, uzupełniającej istniejącą zabudowę w mieście i na terenach wiejskich;

**Strefa ochrony wartości rolniczych – R** obejmująca tereny upraw rolnych, bez prawa zabudowy. W strefie tej dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej i letniskowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska). Na terenach użytkowanych rolniczo, położonych w sąsiedztwie rzeki Wisły, dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji programu ogólnodostępnego, sportowo - rekreacyjnego wraz z obiektami kubaturowymi, bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



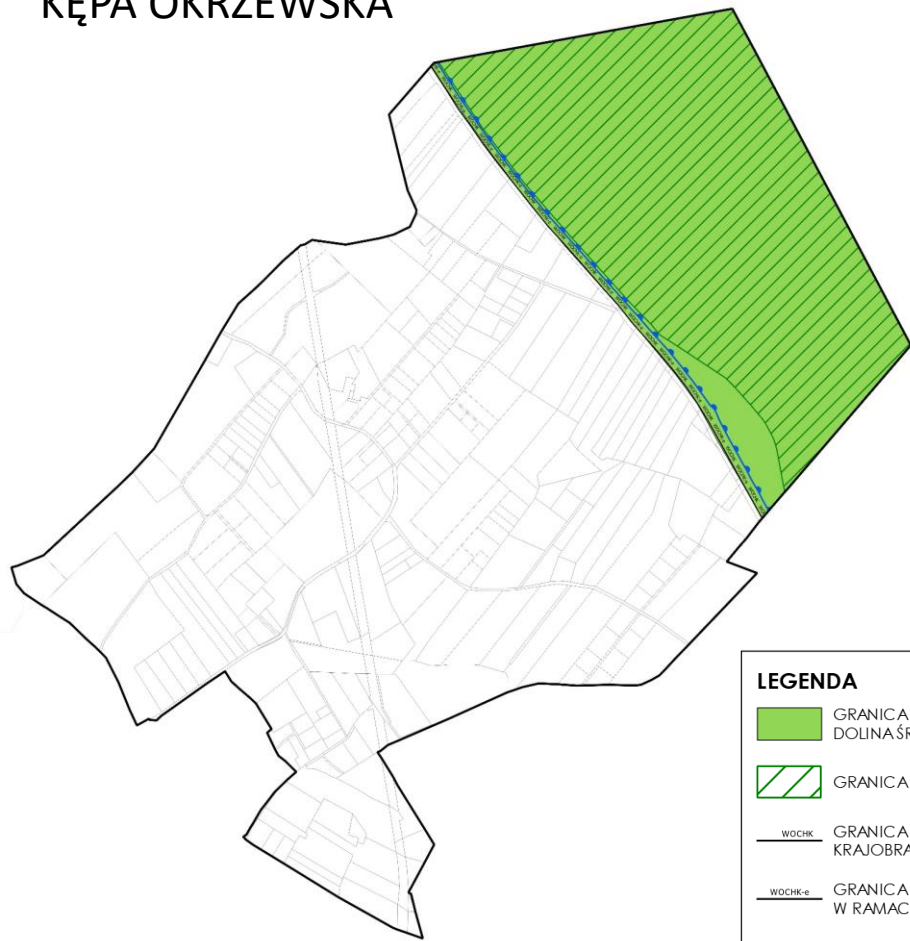
**Strefa ochrony ekologicznej 1E** - obszar szczególnej ochrony ekologicznej – strefa obejmująca Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – teren szczególnej ochrony ekologicznej oraz koryto rzeki Wisły z obrzeżem, o bogatej roślinności wodnej i łąkowej oraz stanowiskami fauny – o znaczeniu ponadkrajowym. W strefie tej obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, w szczególności: bezwzględny zakaz zabudowy. Dopuszcza się działania wspomagające ochronę wód i żeglugi oraz turystykę i wypoczynek – przystanie, plaże, ścieżki zdrowia itp. bez obiektów kubaturowych, trwale związanych z terenem. Maksymalne zachowanie stanu istniejącego użytkowania terenu.

**Strefa ochrony ekologicznej 2E** – obejmująca tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Tereny nie budowlane. W strefie tej obowiązuje: zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska), dopuszcza się lokalizacje urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

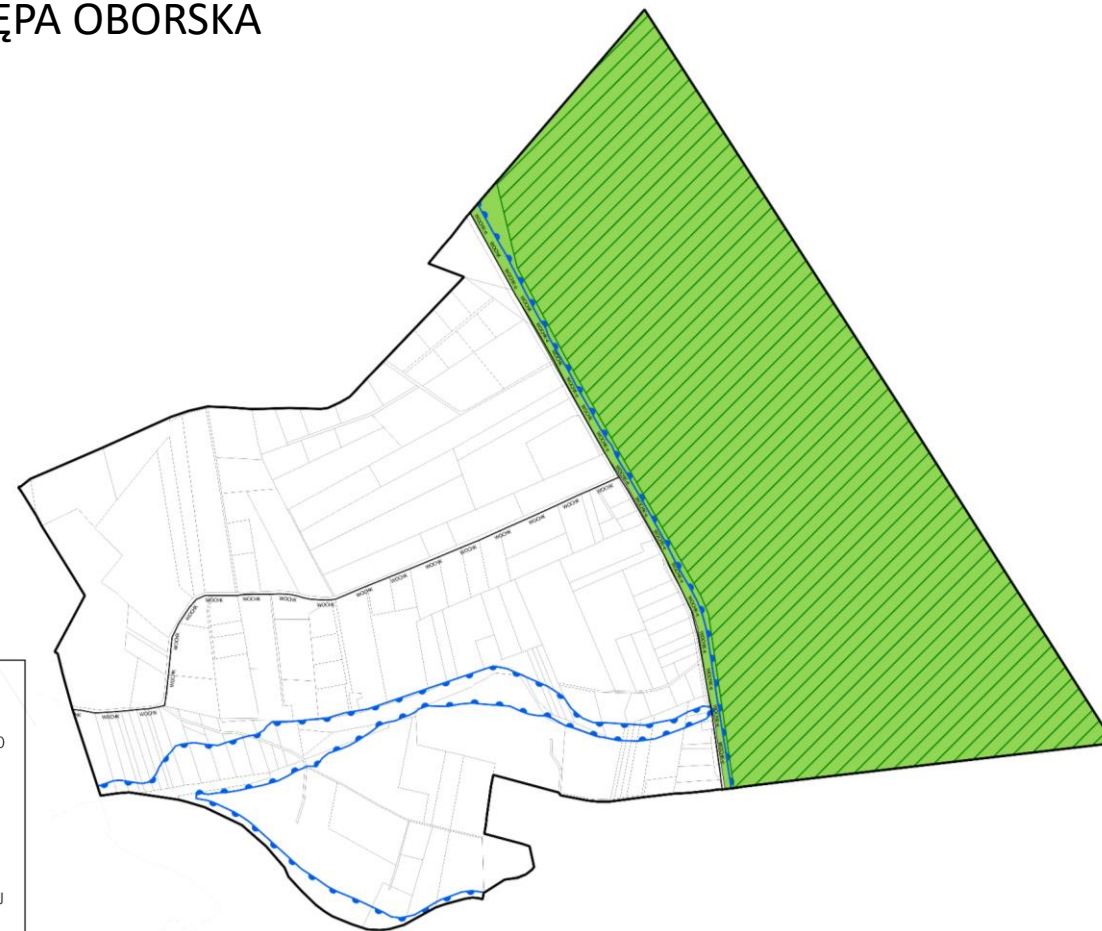
# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## NATURA 2000 i inne uwarunkowania środowiska przyrodniczego






KĘPA OKRZEWSKA



KĘPA OBORSKA



### LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW  
DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY W RAMACH SIECI NATURA 2000
-  GRANICA REZERWATU WYSPI ZAWADOWSKIE
-  WOCHK GRANICA STREFY ZWYKŁEJ OBSZARU CHRONIONEGO  
KRAJOBRAZU W RAMACH WOCHK
-  WOCHK-e GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKologiczNEJ  
W RAMACH WOCHK
-  GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO  
ZAGROŻENIA POWODZIĄ

# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP NATURA 2000 i inne uwarunkowania środowiska przyrodniczego



Nawiązując do pisma znak: WA-7322/Studium/104/06 z dnia 15 listopada 2018 r. (data wpływu: 21 listopada 2018 r.) w sprawie uzgodnienia projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie działając na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1, 7 i 25, art. 17 ust. 1 pkt 5 i 6, art. 24 ust. 1 pkt 5 i 6, art. 33 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614) **nie uzgadnia ww. projektu Studium.**

W granicach Gminy Konstancin-Jeziorna znajdują się:

1. Rezerwaty przyrody: „Łęgi Oborskie”, „Obory”, „Olszyna Łyczynska”, „Skarpa Oborska”, „Wyspy Zawadowskie”, „Wyspy Świderskie”, w których obowiązują przepisy art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.  
Dla rezerwatu przyrody „Wyspy Zawadowskie” wydano rozporządzenie Nr 60 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Wyspy Zawadowskie” (Mazow.2003.306.8148).  
Dla rezerwatu przyrody „Wyspy Świderskie” wydano rozporządzenie Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Wyspy Świderskie” (Mazow.2003.306.8149).  
Teren gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego” wyznaczonej Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego”. Dla rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego” wydano Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego” (Dz.Urz.Woj.Maz.2016.8576).
2. Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, w którym obowiązują przepisy art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.  
Dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 wydano Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004.
3. Chojnowski Park Krajobrazowy, w którym obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
4. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.



Spełniamy wymagania EMAS – zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo  
ul. Henryka Sienkiewicza 1, 05-015 Warszawa tel. 22 556 56 90 fax 22 556 56 92, obs.warszawa@dos.gov.pl warszawa.rdo.gov.pl

## FRAGMENT PISMA RDOŚ

wykluczyć co najmniej w przypadku 3 gatunków: nurogęsia, brodzca piskliwego oraz brzegowki.

Przewidziana w projekcie Studium intensyfikacja zabudowy w północno-wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 może

4

znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony ww. obszaru. Wzrost liczby mieszkańców będzie skutkował zwiększoną presją człowieka na obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oraz tereny położone w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Bezpośrednią konsekwencją rozwoju zabudowy na przedmiotowym terenie będzie utrata części siedlisk łągowych ptaków (zwłaszcza piaszczystych łąwic położonych przy lewym brzegu Wisły) oraz spadek sukcesu łągowego. Należy zaznaczyć, iż w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych i zalania terenów mieszkalnych zwiększy się ryzyko skażenia wód powodziowych, a w konsekwencji obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004.

# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Ochrona gruntów rolnych i leśnych

### Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 3)

#### 1. Ochrona gruntów rolnych polega na:

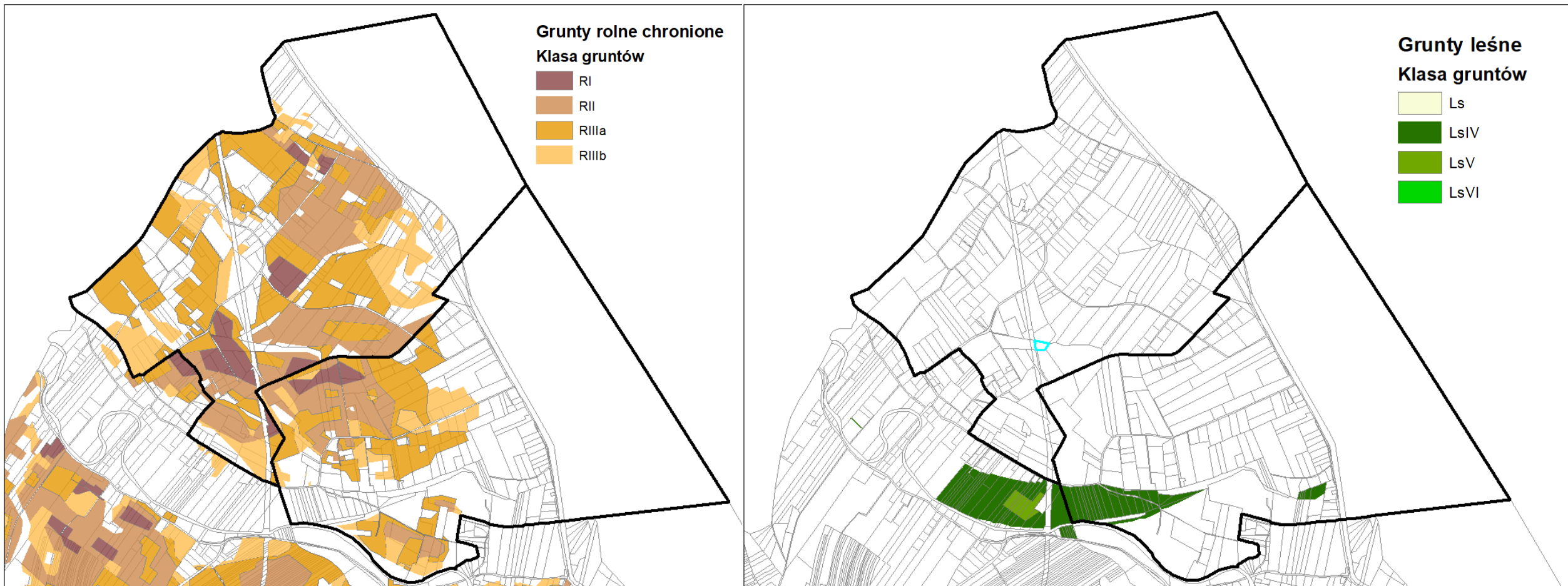
- 1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
- 2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi;
- 3) rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
- 4) zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
- 5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

#### 2. Ochrona gruntów leśnych polega na:

- 1) ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze;
- 2) zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi;
- 3) przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej;
- 4) poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności;
- 5) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Ochrona gruntów rolnych i leśnych



# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Ochrona gruntów rolnych i leśnych

### Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 7 ust. 1 i 2)

1. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:
  - 1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi,
  - 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby,
  - 3) pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.



# UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Ochrona gruntów rolnych i leśnych



Natomiast nie zasadne są zarzuty Gminy, iż negatywne dla niej orzeczenie uniemożliwia realizację racjonalnej polityki gospodarowania przestrzeni. Sam brak zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na inne cele nie niweczy zasadności uchwalenia planu zawierającego np. całkowite zakazy odnośnie zabudowy określonych kompleksów gruntów (całkowity zakaz zabudowy) ze wskazaniem możliwości inwestowania wyłącznie dla celów rozbudowy, czy sytuowania nowych siedlisk dla gospodarstw rolnych na innych wyznaczonych w planie terenach (np. planowanych obecnie dla zabudowy mieszkaniowej). Ewentualny brak zainteresowania dla przyjęcia tego rodzaju rozwiązań planistycznych społeczności lokalnej (sołectwa) nie przesądza o braku ich zasadności z punktu widzenia realizacji polityki przestrzennej całej gminy.

Również bez znaczenia jest w sprawie kwestia, iż przeznaczenie na inne cele niż rolne wnioskowanych gruntów byłoby zasadne z punktu widzenia racjonalnego planowania w pewnych kontekstach (dostęp komunikacyjny, media, uzupełnienie zabudowy). Przed względami tymi pierwszeństwo ma bowiem ustawowa zasada ochrony gruntów rolnych wysokiej jakości (bezwzględny obowiązek uwzględnienia tych kwestii – art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na ochronę tego dobra samodzielność gminy w


10

sygn. akt IV SA/Wa 2029/09

gospodarowaniu przestrzeni podlega w tym zakresie ograniczeniu.

# UWARUNKOWANIA WPLYWAJĄCE NA USTALENIA MPZP

## Ochrona gruntów rolnych i leśnych

  
**MINISTER ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**

*p. Klimiowska - Sul pp. p. M. Andruszale 08.04.2013*

**URZĄD MIASTA I GMINY**  
Konstancin-Jeziorna

dnia: 2013-04-02

WPLYNĘŁO: *2013-04-03*

Nr dz. 5223  
Warszawa, 28 marca 2013 r.

GZ.tr.057 – 602 – 123/13

*604*

### DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 w związku z art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kpa (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 267), oraz w związku z art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jedn. tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) – po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 28 lutego 2013 roku, znak: WA.7322.Kępa Oborska.6.2.2012.MA, skorygowanego przy piśmie z dnia 18 marca 2013 roku, znak: WA.7322.Kępa Oborska.6.3.2012.MA, o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 lutego 2013 roku, znak: GZ.tr.057–602–220/10, mocą której w części dotyczącej 14,8403 ha gruntów rolnych nie wyrażono zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, natomiast w części dotyczącej 0,0600 ha gruntów rolnych umorzono postępowanie administracyjne,

- 1) uchylam zaskarżoną decyzję w całości;
- 2) wyrażam zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas II-III o powierzchni 0,9397 ha, położonych w granicach obrębu Kępa Oborska, w granicach konturów urbanistycznych ozn. symbolem: 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KPJ, 7KPJ i 8KPJ, na załączniku graficznym stanowiącym integralną część wniosku z dnia 18 marca 2013 roku,
- 3) nie wyrażam zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas II-III o łącznej powierzchni 13,9006 ha, położonych w granicach obrębu Kępa Oborska, w granicach konturów urbanistycznych ozn. symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 9KPJ, wg. załącznika tabelarycznego nr 1 do wniosku z dnia 24 kwietnia 2009 roku,
- 4) umarzam postępowanie administracyjne w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze, 0,0600 ha gruntów oznaczonych jako Lz-III, położonych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna, w obrębie ewidencyjnym Kępa Oborska,

  
**MINISTER ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**

*p. M. Andruszale 07.03.2014*  
*Andruszale 14.03.2014*

**URZĄD MIASTA I GMINY**  
Konstancin-Jeziorna

dnia: 2014-03-06

WPLYNĘŁO

Nr dz. 3665

Warszawa, 3 marca 2014 r.

GZ.tr.057 – 602 – 142-1/13

*WS*

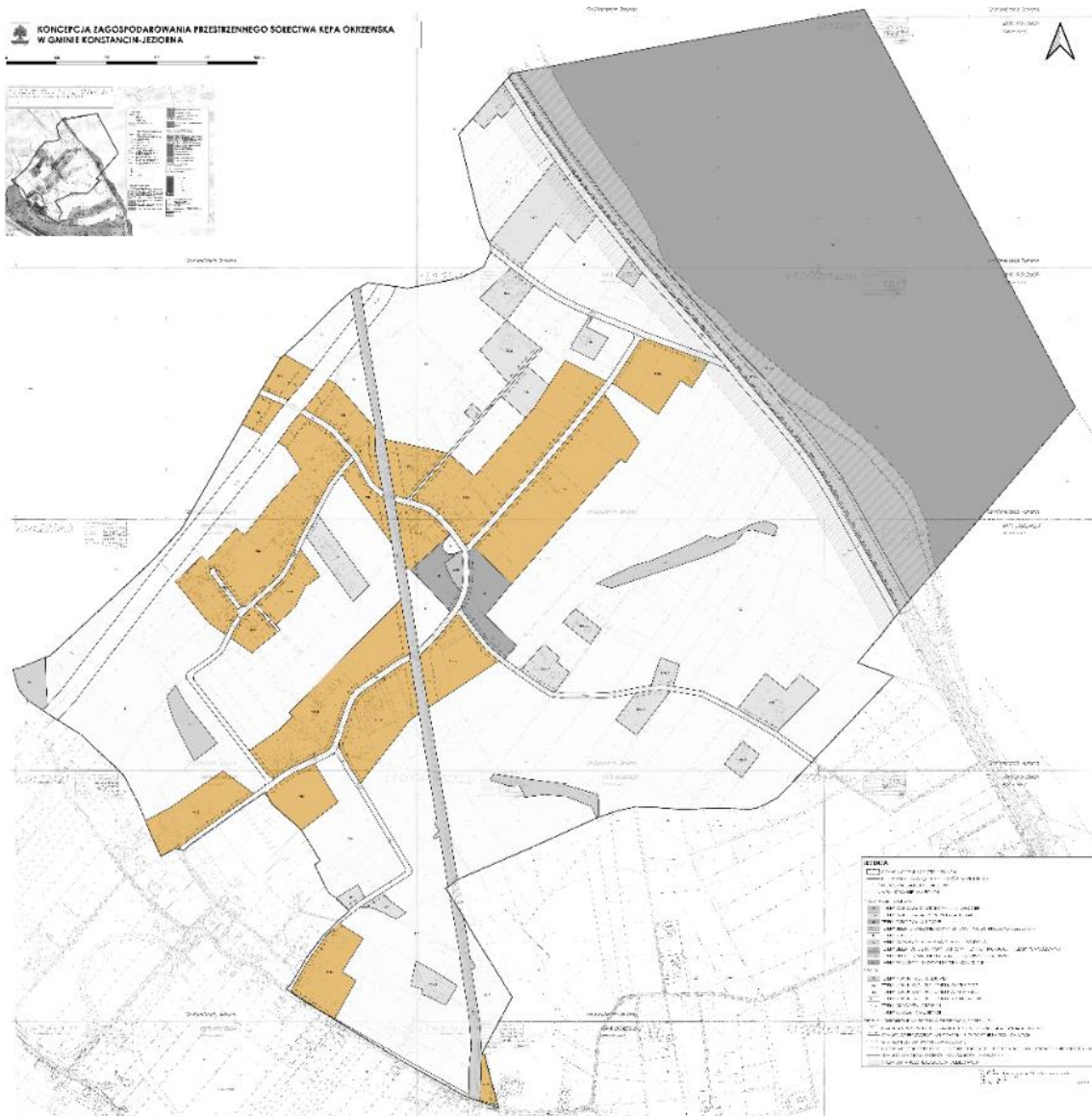
### DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 w związku z art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kpa (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205) – po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 10 czerwca 2013 roku, znak: WA/7321/5/2/2003, o ponowne rozpatrzenie sprawy w części zakończonej negatywnie decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 maja 2013 roku, znak: GZ.tr.057–602–142/13, mocą której wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia 1,4827 ha gruntów rolnych klas I-III, położonych w obrębie Kępa Korzewska (kompleksy: 1KDL - 8KDL, 1KDD, 2KDD, 4KPJ, 6KPJ, 1K), oraz nie wyrażono zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 9,8357 ha gruntów rolnych klas I-III, położonych w obrębie Kępa Okrzewska (kompleksy: 1MN, 2MN, 5MN-16MN, 1Up-3Up, 1U), a także umorzono w zakresie przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych ozn. jako LzIII o powierzchni 0,0500 ha, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych, stanowiących integralną część wniosku Burmistrza z dnia 31 grudnia 2012 roku,

- 1) uchylam zaskarżoną decyzję w całości;
- 2) wyrażam zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III o powierzchni 2,4591 ha położonych w obrębie Kępa Okrzewska w granicach konturów ozn. 1KDL - 8KDL, 1KDD, 2KDD, 4KPJ, 6KPJ, 1K, 1U i 3Up, oznaczonych na załączniku graficznym stanowiącym integralną część wniosku Burmistrza z dnia 10 czerwca 2013 roku, znak: WA/7321/5/2/2003 uzupełnionego przy piśmie z dnia 14 czerwca 2013 roku;
- 3) nie wyrażam zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III o łącznej powierzchni 7,7928 ha położonych w obrębie Kępa Okrzewska w granicach konturów ozn.: 2MN (dz. ozn. nr 104, 107, 113/3, 113/4, 113/5, 114, 115/1, 115/2, 116, 117/1, 117/2, 118, 119), 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN (dz. ozn. nr 126/5, 126/6), 12MN, 14MN (dz. ozn. nr 164), 15MN, 1Up, 2Up, oznaczonych na załączniku graficznym

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA KEPA OKRZEŃSKA  
W GMINIE KONSTANCJA-JEDLIÓBKA



Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych 6 m,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
  - g) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek o funkcji gospodarczej, garażowej lub gospodarczo – garażowej;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.



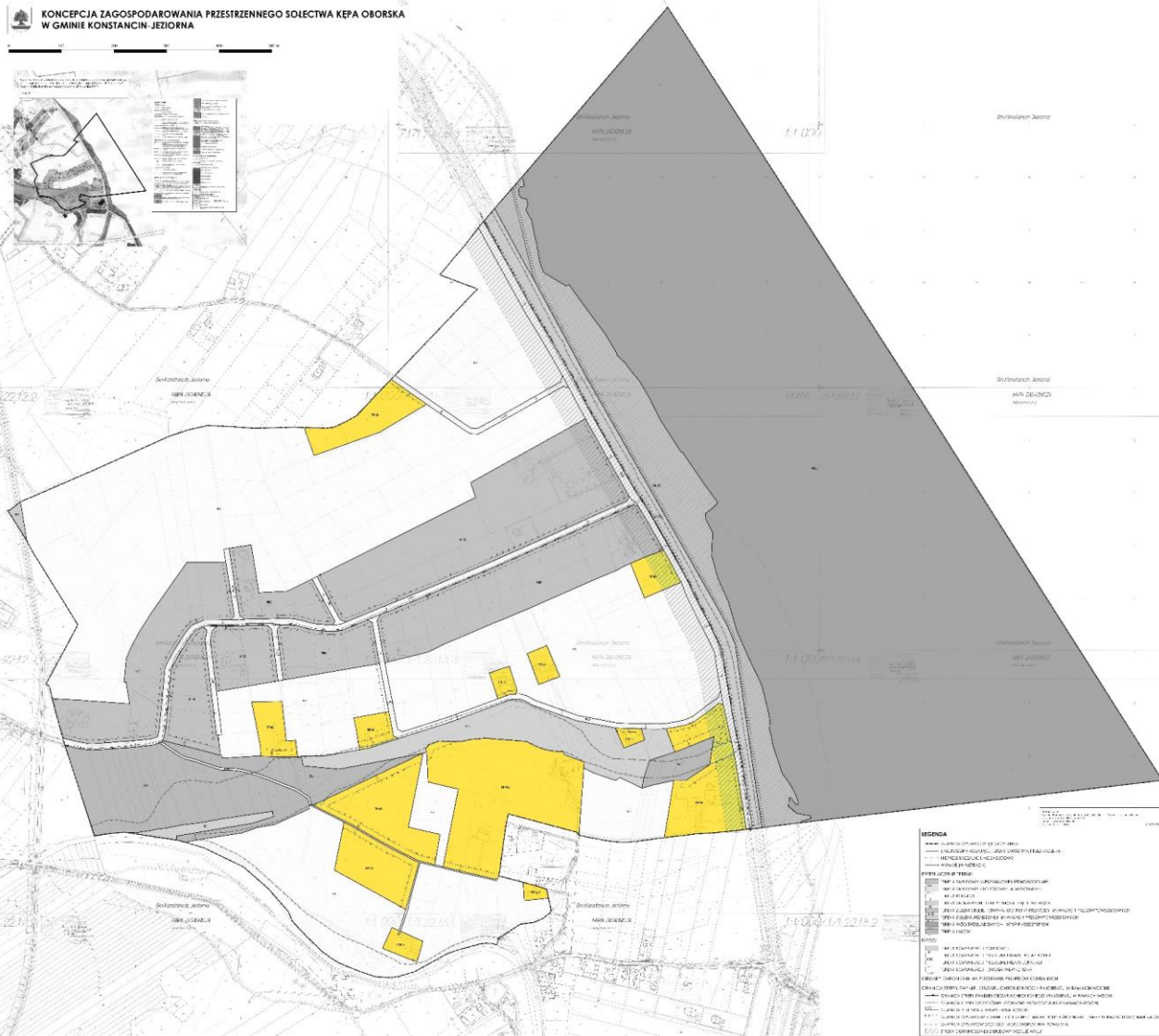
# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



Dla terenów zabudowy zagrodowej adaptowanej oznaczonych na rysunku planu symbolami RMa ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
  - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
  - g) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodinnym.

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



Dla terenów zabudowy zagrodowej adaptowanej oznaczonych na rysunku planu symbolami RMa ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%,
  - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
  - g) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodinnym.

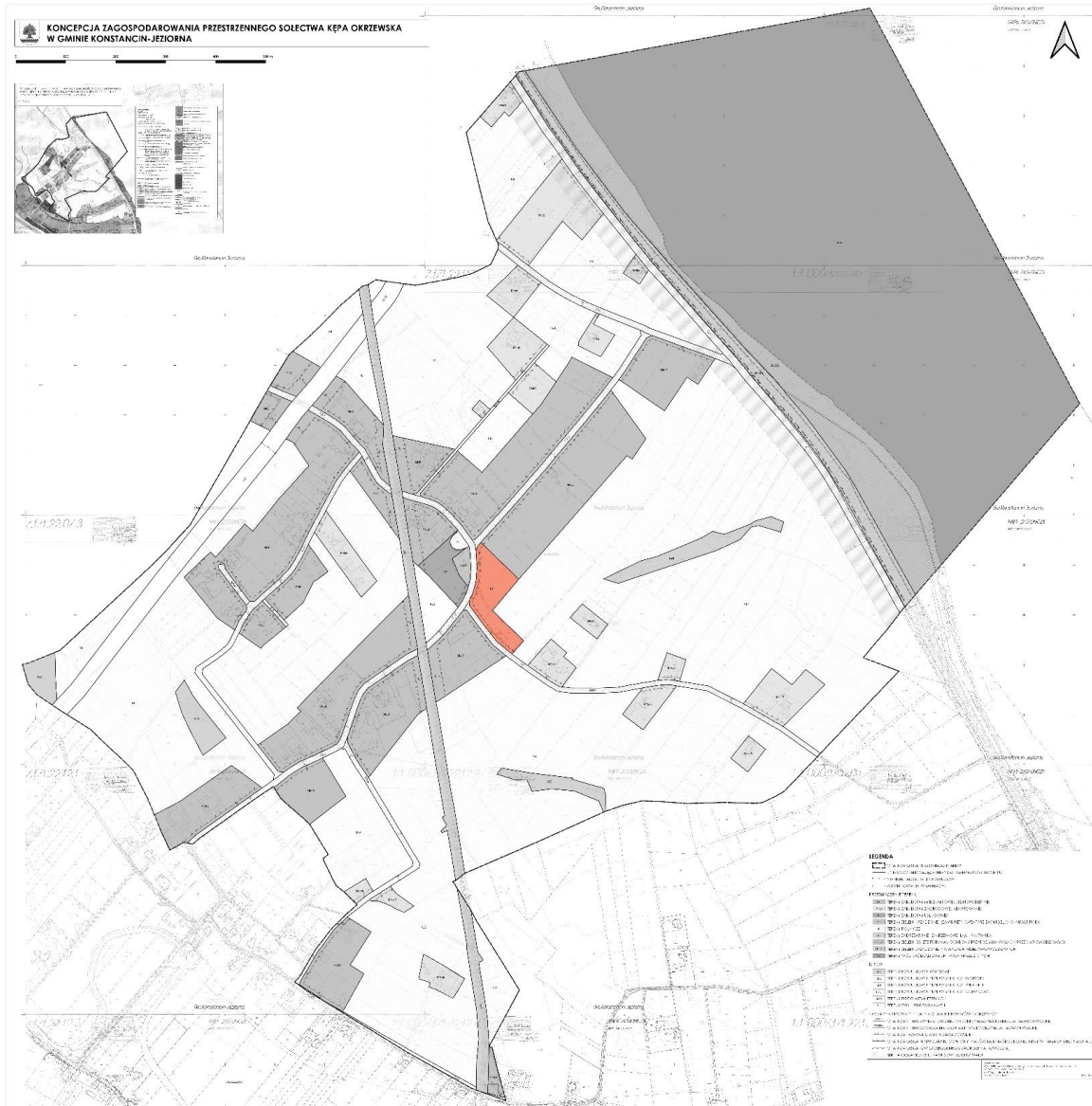
# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
    - zabudowaniami gospodarczymi i garażami (wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi),
    - obiektami małej architektury,
    - placem zabaw,
    - boiskiem rekreacyjnym,
    - zielenią urządzoną,
    - parkingami,
  - b) zabudowa usługowa towarzysząca usługom publicznym.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
  - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 %,
  - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
  - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie:  $22^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od  $70^{\circ}$  –  $110^{\circ}$ .

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



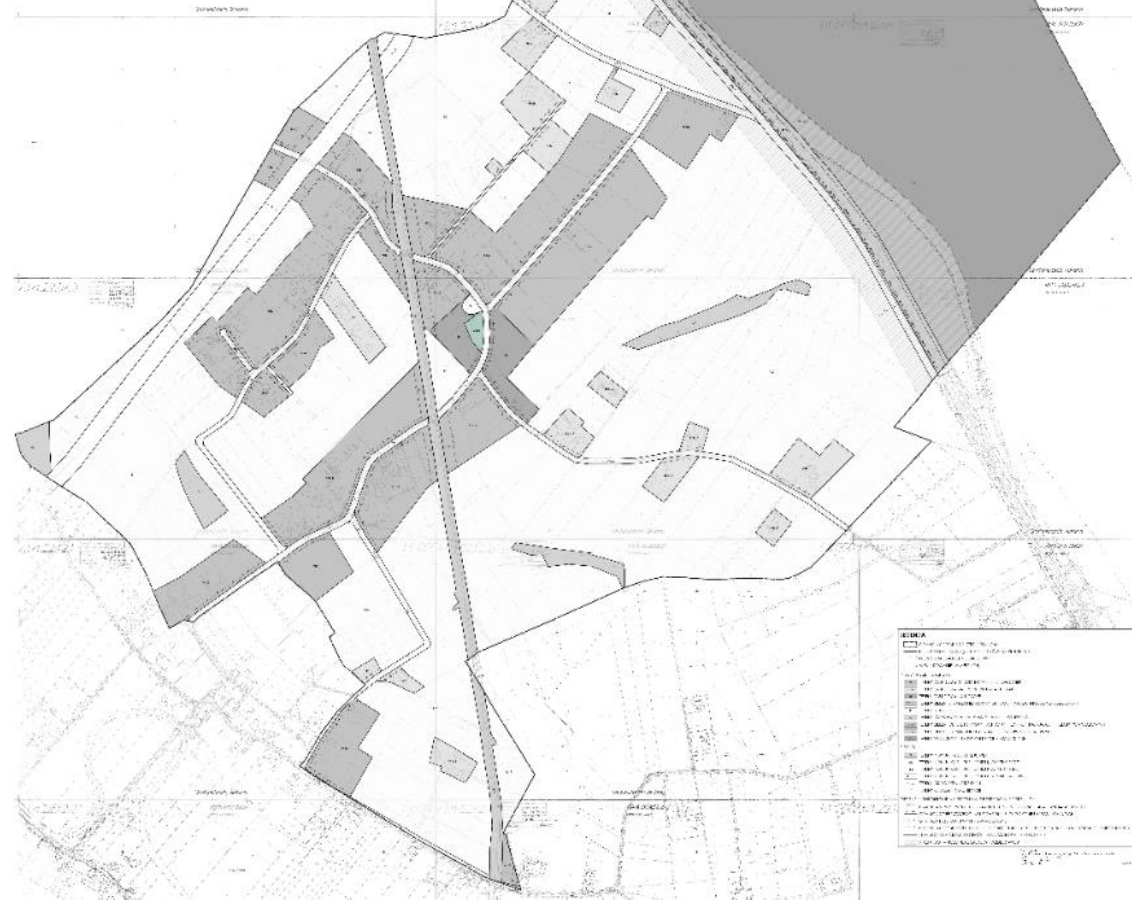
Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, obejmująca zadania samorządu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
    - zabudowaniami gospodarczymi i garażami (wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi),
    - obiektami małej architektury,
    - zielenią urządzoną,
    - parkingami,
  - b) zabudowa usługowa towarzysząca usługom publicznym,
  - c) place parkingowe.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m, bez podpiwniczenia,
  - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25 %,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 %,
  - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
  - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie pości głównych i nachyleniu w zakresie: 22° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110.°



# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU

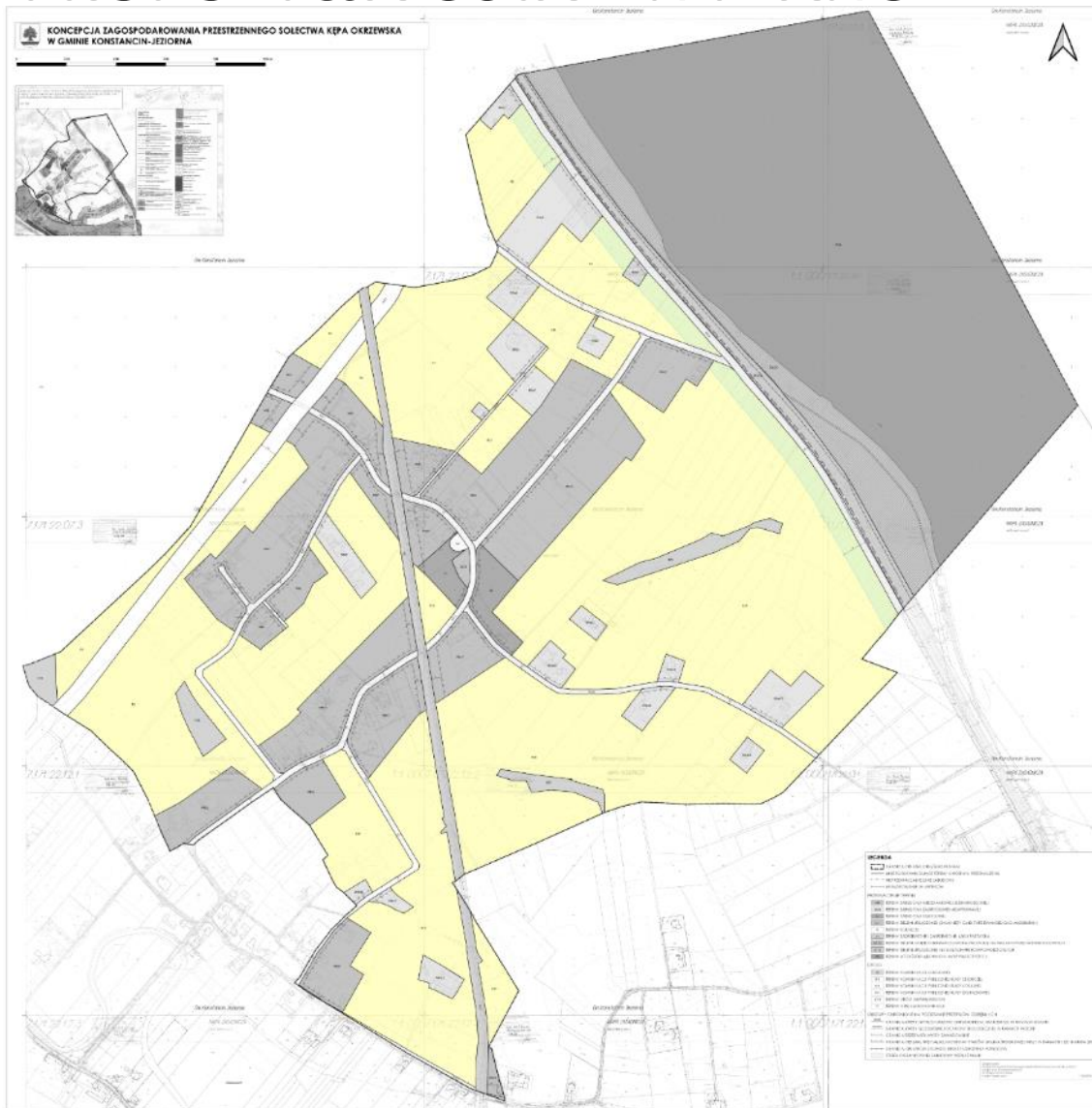
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPOŁECZWA KĘPA OKRZEŃSKA  
W GMINIE KONSTANCJA-JEZIOBNA



**Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZCn ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zamkniętego cmentarza:
  - a) adaptacja stanu istniejącego,
  - b) zieleń urządzona z towarzyszącymi obiektami małej architektury,
  - c) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość obiektów - nie więcej niż 5 m,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%,
  - c) intensywność zabudowy – nie można lokalizować obiektów o powierzchni większej niż 20 m<sup>2</sup>,
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) powierzchnię działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek – nie mniej niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° – 110°.

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU

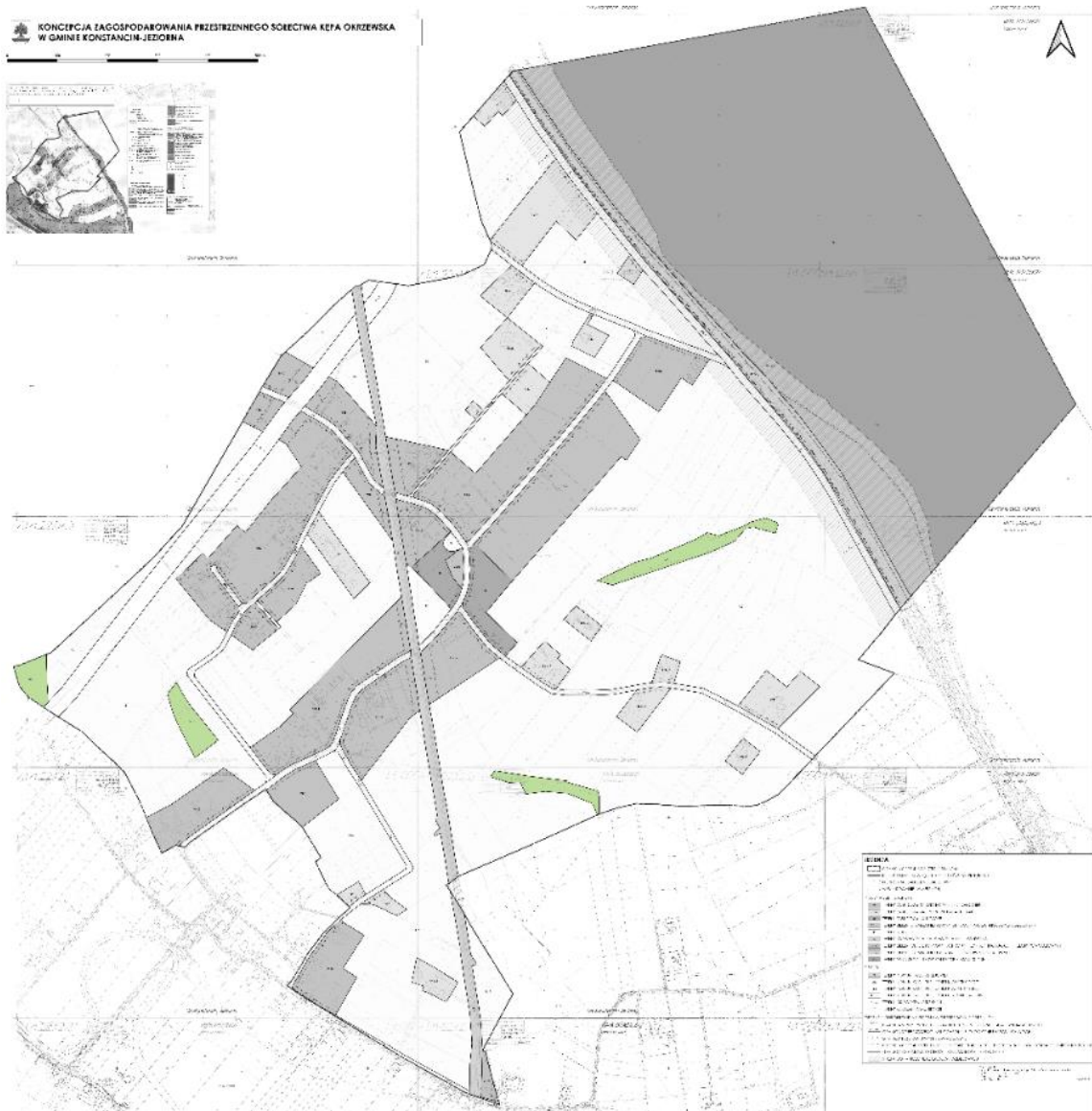


Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych;
  - b) możliwość remontu istniejących obiektów kubaturowych.



# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zadrzewione i zakrzewione,
  - b) łąki,
  - c) pastwiska,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych.



# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP,ZZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły,
  - b) ciąg pieszy,
  - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenu bez realizacji obiektów budowlanych.

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP,ZZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej na wałach przeciwpowodziowych rzeki Wisły,
  - b) ciąg pieszy,
  - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenu bez realizacji obiektów budowlanych.

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN,ZZ ustala się:**

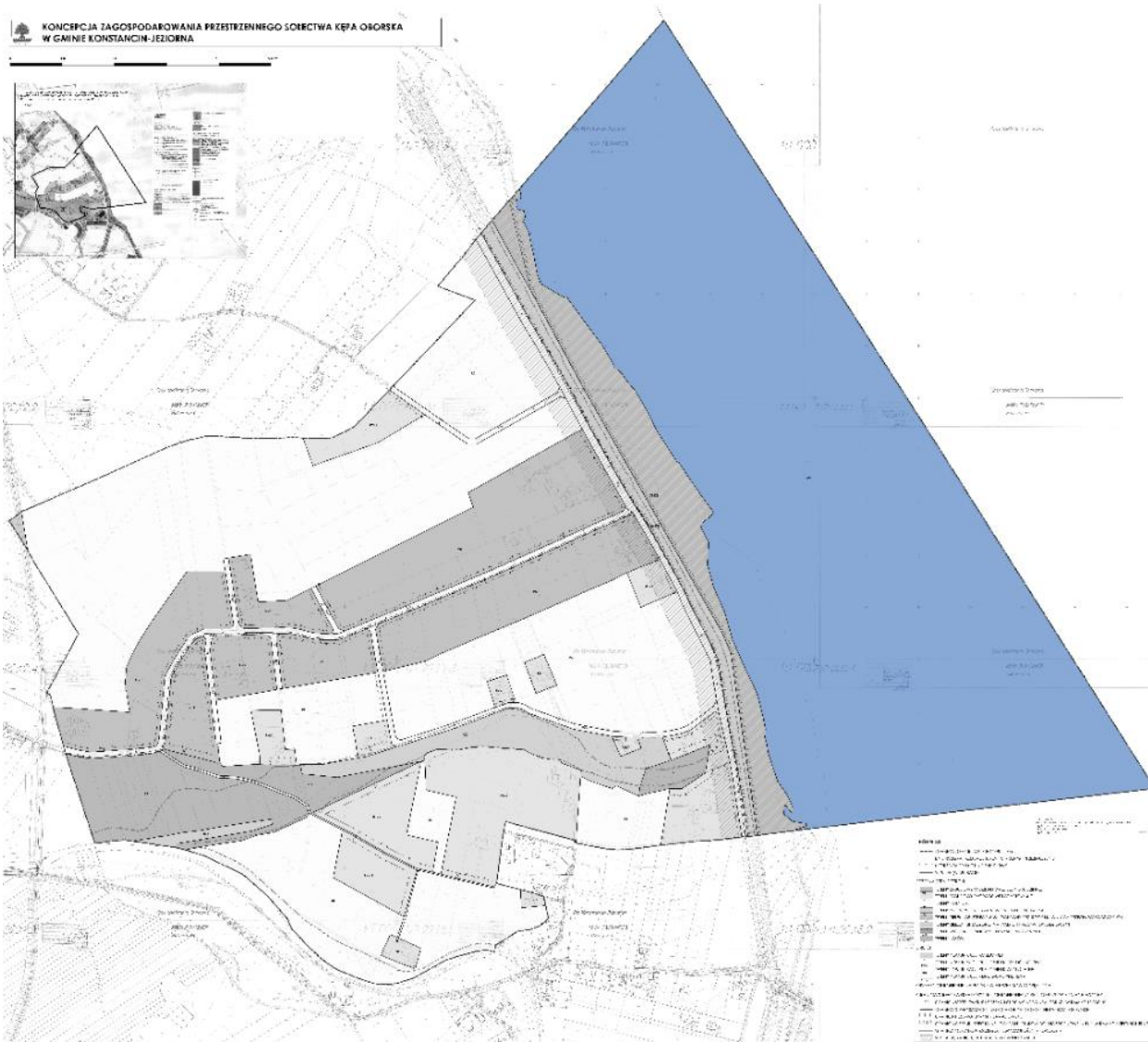
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni na obszarze objętym ochroną, między korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych.







# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



Dla terenu wód śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe rzeki Wisły,
  - b) piaszczyste wyspy,
  - c) zieleń nieurządzona towarzysząca wodom powierzchniowym;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU



Dla terenu wód śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe rzeki Wisły,
  - b) piaszczyste wyspy,
  - c) zieleń nieurządzona towarzysząca wodom powierzchniowym;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

# PROPOZYCJA USTALEŃ PLANU

**Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KK ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: adaptacja istniejącej boczniczy kolejowej z możliwością modernizacji i przebudowy.

**Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolami KDZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi: zbiorcza;
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolami KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi: lokalna;
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi: dojazdowa;
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji (teren istniejącej pętli autobusowej);
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie stanu istniejącego z możliwością modernizacji.

# KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA KĘPA OKRZEWSKA ORAZ SOŁECTWA KĘPA OBORSKA

## KONSULTACJE SPOŁECZNE

---

Opracowanie:

**Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**

Ewa Klimkowska-Sul  
Małgorzata Andrzejak  
Agata Jędra