

UCHWAŁA NR 383/IX/31/2026
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 20 maja 2026 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego

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 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 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, po §1 dodaje §1a w następującym brzmieniu:

„§ 1a. 1. Dopuszcza się etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego.

2. Wyznacza się następujące granice obszaru stanowiącego etap 1 opracowania planu: obszar opracowania, którego granice zostały określone w § 1. ust. 2 uchwały nr 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, z wyłączeniem działek ewid. o nr ewid. 13, 31, 34, 35, 36, 37, 81, 84/1, 84/2, 99 101/1, 102/1, 103, 105, 116, 122, 130, 131, 132 z obrębu ewid. 0009 Kawęczyn.

3. Wyznacza się następujące granice terenu stanowiącego etap 2: działki ewid. o nr ewid. 13, 31, 34, 35, 36, 37, 81, 84/1, 84/2, 99, 101/1, 102/1, 103, 105, 116, 122, 130, 131, 132 z obrębu ewid. 0009 Kawęczyn.”.

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

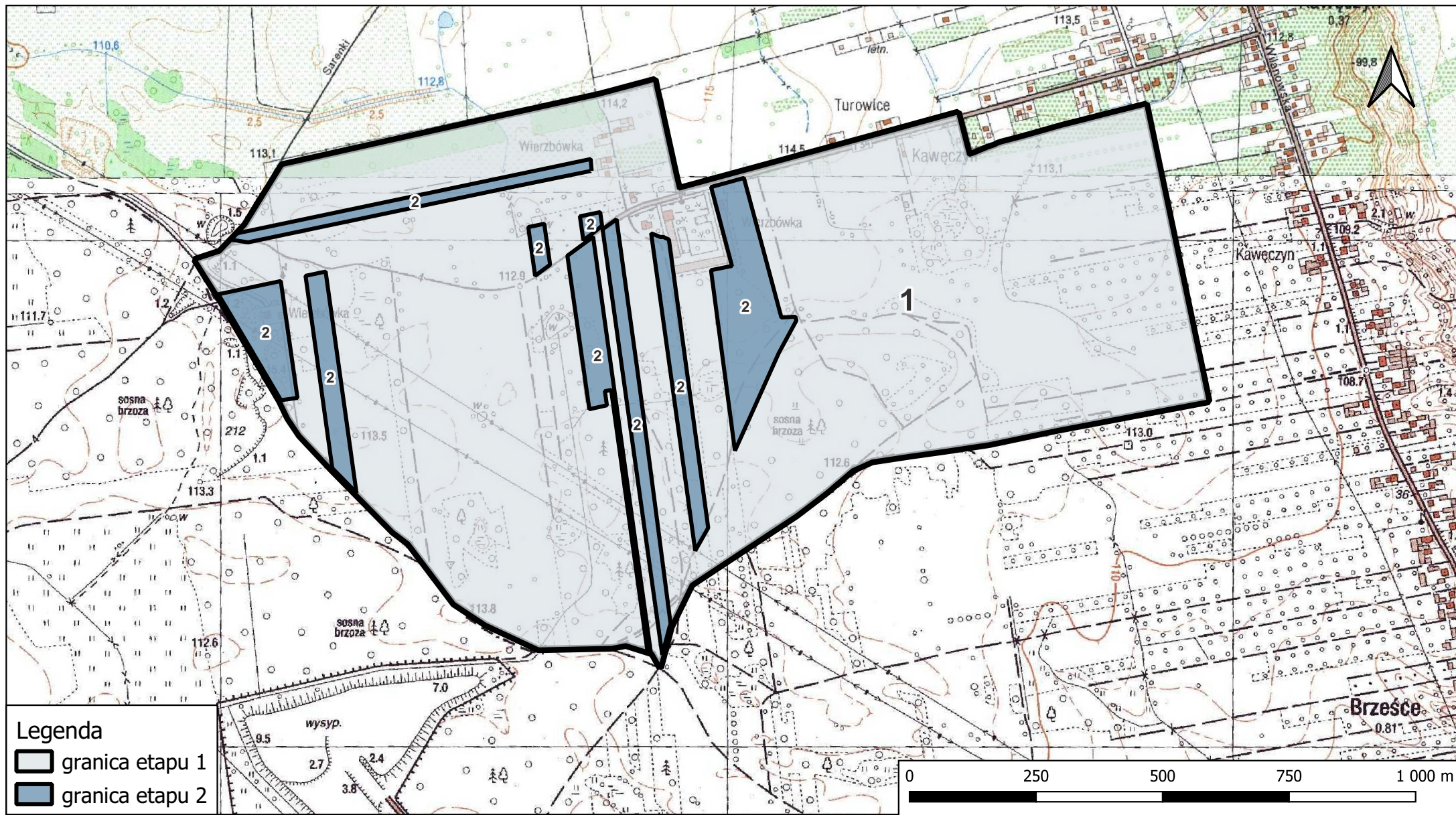
§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Karolina Komar-Osińska

Załącznik do uchwały nr 383/IX/31/2026
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 20 maja 2026 r.



Uzasadnienie

do uchwały nr 383/IX/31/2026 w sprawie zmiany uchwały nr 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego

W dniu 23 lutego 2022 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego. 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. 13, 31, 34, 35, 36, 37, 81, 84/1, 84/2, 99 101/1, 102/1, 103, 105, 116, 122, 130, 131, 132 z obrębu ewid. 0009 Kawęczyn 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. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, a które zgodnie z projektem planu zostały przeznaczone pod treny rolne z zakazem zabudowy. Konieczność etapowania wynika z braku możliwości uwzględnienia decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla działek ewid. o nr ewid. 13, 31, 34, 35, 36, 37, 81, 84/1, 84/2, 99 101/1, 102/1, 103, 105, 116, 122, 130, 131, 132 z obrębu ewid. 0009 Kawęczyn w przygotowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy zaznaczyć, że etapowanie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kawęczyn 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 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego. 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.