



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 marca 2026 r.

Poz. 2193

UCHWAŁA NR 326/IX/28/2026 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 18 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 53/VIII/5/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie w ich granicach geodezyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu- określone za pomocą symboli cyfrowo-literowych;
- 6) drzewa do zachowania.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zabytek nieruchomy – willa murowana, przy ul. Szpitalnej 14/16 w Konstancinie-Jeziornie wpisana do rejestru zabytków pod Nr 1166 decyzją z dnia 05.08.1991 r;
- 2) zabytek nieruchomy – działka, przy ul. Szpitalnej 14/16 w Konstancinie-Jeziornie wpisana do rejestru zabytków pod Nr 1166 decyzją z dnia 05.08.1991 r.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust 1 i 2, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:
 - a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1,5 metra: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego rodzaje budowli nadziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenu

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług kultury, zdrowia i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**;
- 2) teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy

§ 8. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Przepisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustala się linie zabudowy obowiązujące oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Nakaz dostosowania lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej do istniejącej cennej zieleni oraz do charakteru leśnego działki.

6. Zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem ochronie podlega:

- 1) zabytek nieruchomy – willa murowana, przy ul. Szpitalnej 14/16 w Konstancinie-Jeziornie wpisana do rejestru zabytków pod Nr 1166 decyzją z dnia 05.08.1991 r., oznaczona zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zabytek nieruchomy – działka przy ul. Szpitalnej 14/16 w Konstancinie-Jeziornie wpisana do rejestru zabytków pod Nr 1166 decyzją z dnia 05.08.1991 r., oznaczona zgodnie z rysunkiem planu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanych do rejestru zabytków pod Nr 1415-A.

3. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy obiekcie o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i w obszarach o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 2 ustala się nakaz ekspozycji budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i nakaz powiązań przestrzennych z otoczeniem.

5. W odniesieniu do terenu 2U, w przypadku realizacji urządzeń technicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, należy uwzględnić ustalenia § 18 ust. 8 oraz zakazuje się montażu urządzeń technicznych:

- 1) na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach;
- 2) na dachu budynku, w sposób prowadzący do zakłócenia charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego.

Rozdział 7.

Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustanowione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Konstancin -1.

2. Projektowane inwestycje związane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

3. Projektowane inwestycje niezwiązane z ruchem zakładu górniczego w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymagają trybu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”, nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 215 A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 15. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych, w związku z funkcjonowaniem lotniska Chopina, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 173,0 m n.p.m.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16. 1. Ustala się dla terenów 1U i 2U następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 3000m²;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 17. Ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej z zakresu usług kultury – nie mniej niż 6 miejsc do parkowania, w tym miejsce do parkowania, o którym mowa w lit c,
 - b) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i wypoczynku – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
 - d) należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 2U i nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

3. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż $\varnothing 32$.

4. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacyjnej - nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

5. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.

6. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej - nie mniej niż $\varnothing 32$;
- 3) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9;

7. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących

w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

8. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Zakazuje się montowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na budynku zabytkowym, w granicach terenu 1U”.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów lokalizowanych na czas trwania wydarzeń takich jak: wystawy, pokazy;
- 2) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 11.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów 1U i 2U - w wysokości 20%;
- 2) dla terenu 1KDD - w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

§ 21. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, zdrowia i wypoczynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12m,
 - c) ustalenie dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%,
- e) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 15%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
- g) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
- h) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku o funkcji usługowej,
- i) geometria dachów - dachy: dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°;
- j) w granicach terenu 1U znajduje się budynek murowany wraz z działką wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zgodnie z § 11.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, zdrowia i wypoczynku,
- b) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- c) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 3000m²,
- b) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 12m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - nie więcej niż 7 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, o których mowa w lit b nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 85%, przy zachowaniu powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej nie więcej niż 900 m²,
- e) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 18%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
- g) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
- h) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działce o nr ew. 83 z obrębu 03-09 bezpośrednio w granicy z działką o nr ew. 51/6 z obrębu 03-09,
- i) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku o funkcji usługowej,
- j) geometria dachów - dachy: dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°, dachy płaskie,
- k) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wskazanych na rysunku planu.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) ustala się południowo-zachodnią linię rozgraniczającą drogi - trójkąt widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 24. Na terenie objętym planem traci moc 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. (Dz. Urz. Woj. Maz. 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. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 lipca 2013 r., poz. 7620) oraz uchwałą Nr 453/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 31 maja 2017 r., poz. 5058) oraz Uchwałą Nr 812/VIII/68/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 kwietnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 23 kwietnia 2024 r., poz. 4617).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin Jeziorna.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

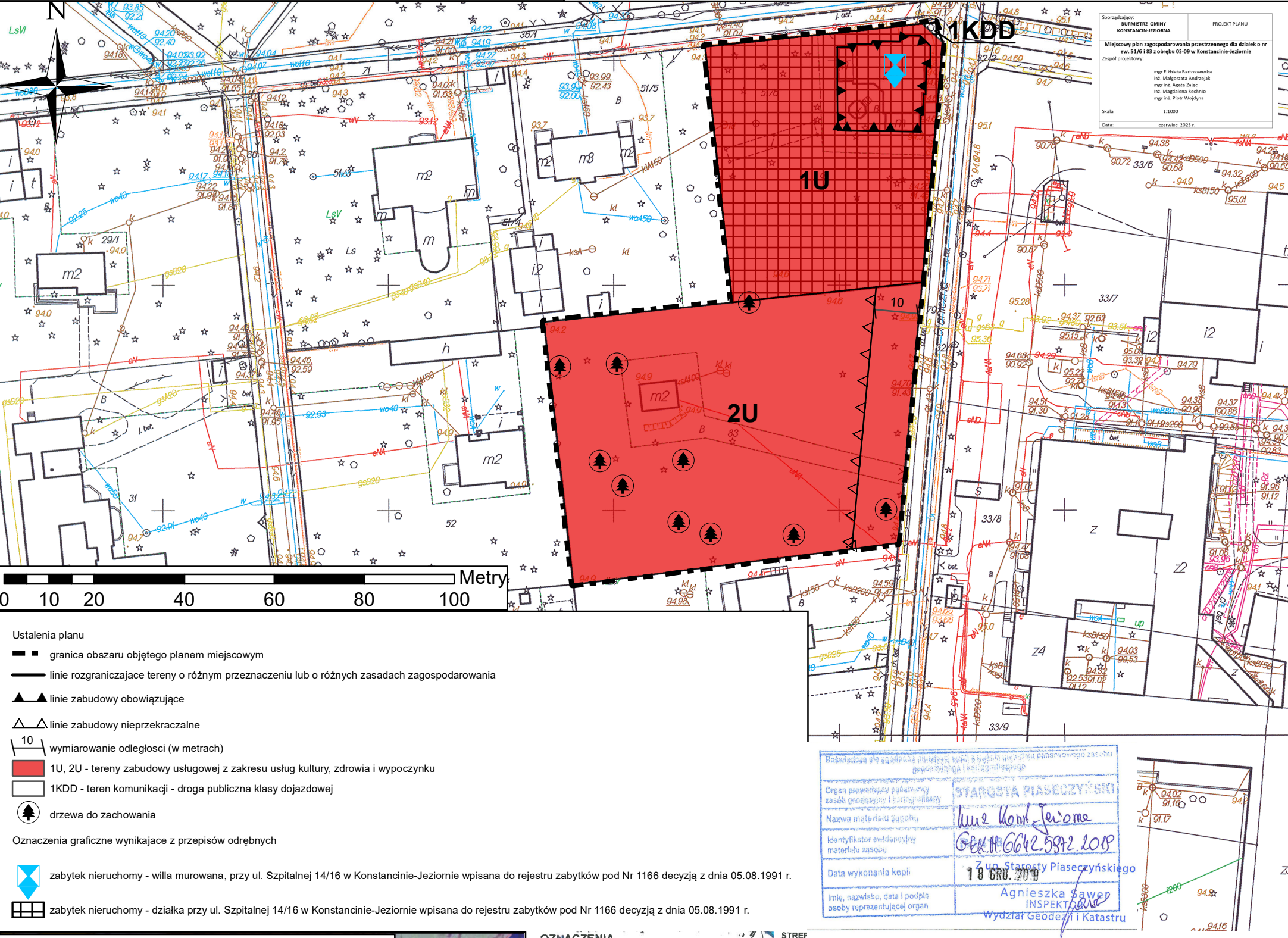
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Karolina Komar-Osińska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 51/6 i 83 z obrębu 03-09 w Konstancinie-Jeziornie

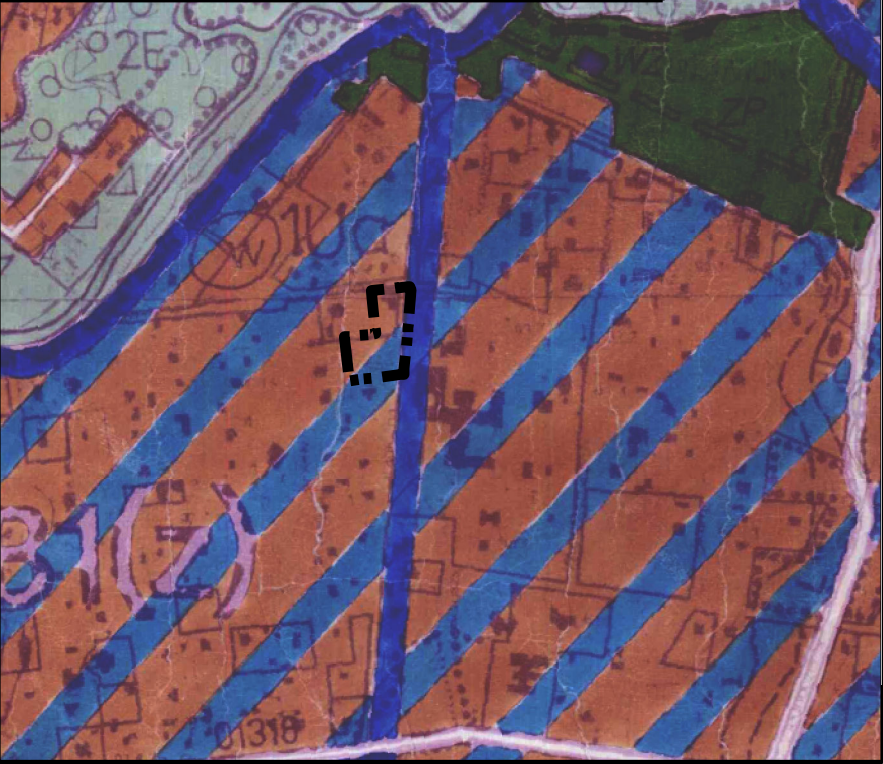
Skala 1:1000
Układ współrzędnych PL-2000 strefa 7

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 326/IX/28/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 lutego 2026 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

Skala 1:10 000



- OZNACZENIA**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE**
- GRANICE MIASTA
 - GRANICE GMINY
 - GRANICE SOŁECTW
- OCHRONY WARTOŚCI UZDROWISKOWYCH**
- STREFA A I B11b, B11m OCHRONY UZDROWISKOWA
 - STREFA B OCHRONY UZDROWISKOWA
 - STREFA C OCHRONY UZDROWISKOWA OBEJMUJĄCA SWYM ZAKŁĘCIEM CAŁY OBSZAR GMINY I CZĘŚĆ GMINY PIASECZNY
- OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH**
- SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WISŁY WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WODNIK
 - WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WODNIK
 - CHODŹNIOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO KCHPK
 - OTULIN CHODŹNIOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBZARÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- ZESPOŁU BUDOWLANEGO W KONSTANCINIE / WPISANEGO DO REJESTRU /
 - CHRONY ROZPŁANOWANIA PARCELACJI, CHARAKTERU DZIAŁEK LEŚNO-OSRODOWYCH, TYPU ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ W ZIELENI / WPISANY DO REJESTRU /
 - CHRONY HISTORYCZNEJ PARCELACJI LETNISKOWEJ / PROJEKT /
 - CHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LĘG, SKŁONICZYN TURIOWICE / PROJEKT /
 - CHRONY KRAJOBRAZU I ALEJA LIPOWA W BIELAWIE /
 - PROJEKT DOLINY RZ. JEZIORNY /
 - CHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - POZOSTAŁE TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- ZAGROZENIA ŚRODOWISKA**
- SANTARNE STREFY OCHRONNE
 - STREFA OCHRONY AKUSTYCZNEJ / NORMATYWNE / DLA PROJEKTOWANYCH TRAS RUCHU SZYBKIEGO

- STREFA**
- STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ „E”**
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WODNIK
 - OBZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ / RZĘKA WISŁA Z OBRZEŻEM /
 - OBZAR OBRZEŻA PRADOLINNYCH I STARORZECZY W OBRĘBIE TERENY ZALEWOWEJ I NADZALEWOWEJ RZ. WISŁY, DOLINA RZ. JEZIORNY / W WIEKŚCZOŚCI OBSZAR WODNIK /
 - POZOSTAŁE LOKALNE DOLINY CIEKÓW I OBNIEŻENIA TERENOWE
 - OBZAR CHODŹNIOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WRAZ Z OTULINĄ, w tym:
 - REZERWATY LEŚNE Z OTULINAMI I OBORY, SKARPA OBORSKA, LEGI OBORSKIE, ŁYCZKISKIE OLSZYNY /
 - POZOSTAŁE ODCINKI SKARPY WARSZAWSKIEJ Z OTULINAMI
 - TERENY PROJEKTOWANYCH POWAŻAN EKOLOGICZNYCH
 - OTULINA REZERWATU „LAS KABACKI”
 - OBZAR BUFOROWE „LASU KABACKIEGO” I OGRODU BOTANICZNEGO
 - ODCINEK SKARPY W REJONIE KLARYSEWA
 - PARKI i w tym PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ /
 - CMENTARZE
- STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH „R”**
- ROLNICZE PRZESTRZENIE PRODUKCYJNE
- STREFY OBSZARÓW URBANIZACJI „U”**
- TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA DAJĄCE SIĘ ZDEFINIOWAĆ PRZESTRZENNIE, ZAWIERAJĄCE RÓWNIEŻ REZERWY NA UZUPELNIENIE ZABUDOWY
 - STREFY ROZWOJU UKŁADU PRZESTRZENNEGO - REZERWY TERENOWE O STOSUNKOWO NAJMNIEJSZEJ LOSCI OGRANICZENI / PRZESADZONE DO REALIZACJI
- STREFY O WYRÓŻNIENIACH POLITYKACH PRZESTRZENNYCH**
- NA OBSZARZE SZEROKO POJĘTJ DZIELNICY UZDROWISKOWEJ - TEREN ZURBANIZOWANY, ZALESIONY
 - OBZAR ZAINWESTOWANY W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ / W DOLINIE RZ. JEZIORNY /
 - TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
 - NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH
 - NA OBSZARACH PRZEWIDZANYCH DO URBANIZACJI
 - STREFA USŁUG „CENTRUM MIASTA I GMINY”

- PREFEROWANE FUNKCJE PODSTAWOWE**
- (M) MIESZKALNICTWO
 - (U) USŁUGI / UT - OBSŁUGA TURYSTYKI I REKREACJI /
 - (P.S.B.) PRZEMYSŁ, SKŁADY, BAZY
- TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:**
- ZAPOTRZEBOWANIE W WODĘ
 - ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
 - ELEKTROENERGETYKI
 - ZAPOTRZEBOWANIE W GAZ
 - ENERGETYKI CIEPŁEJ
 - ELEMENTY LINIOWE URZĄDZENIA WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- KOMUNIKACJA**
- KK TEREN ISTNIEJĄCEJ BOCZNYCH KOLEJOWEJ
 - G PROJEKTOWANE OBYWODNICE: POŁNOĆNO - WISZCZONA - WISZCZONA - WISZCZONA - WISZCZONA
 - NR 724 DROGI KRAJOWE
 - 01313 DROGI WOJEWÓDZKIE
 - GM DROGI GMINNE
 - (P) PROJEKTOWANE PARKINGI STRATEGICZNE / REJONY LOKALIZACJI /

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 326/IX/28/2026

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 18 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, a także budowy dróg.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 326/IX/28/2026

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 18 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę