DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 lipca 2026 r.

Poz. 6361

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 06.07.2026 15:51:55

UCHWAŁA NR 403/IX/32/2026
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 18 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą Nr 383/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia, zmienionej Uchwałą Nr 386/IX/31/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 maja 2026 r. oraz Uchwałą Nr 400/IX/32/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 2026 r. stwierdzając, że 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – etap 1 , 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;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 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 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym– załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar opracowania, którego granice zostały określone w § 1 i § 2 uchwały Nr 386/IX/31/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 maja 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr 383/VII/24/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn-część wschodnia.

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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;

13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowanie odległości (w metrach);

5) przeznaczenie terenu oznaczone za pomocą symboli cyfrowo-literowych;

6) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (AZP: 60-68/10, 61-68/25, 61-68/26 i 61-68/28).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) wspólny przebieg granic - granica administracyjna gminy Konstancin–Jeziorna oraz granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin–Jeziorna;

2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;

4) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;

5) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.
Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

1) **teren -** oznacza fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy –** oznacza linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;

3) **linia rozgraniczająca** – oznacza linię, ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **uciążliwość dla środowiska -** oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności poprzez emisję substancji lub energii;

5) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko -** oznacza zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

6) **usługi –** oznaczają samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe lub urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów typu aparthotel i condohotel.

4. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **1MN, 2MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**;

3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolami **1RM, 2RM, 3RM**;

4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **1U, 2U**;

5) tereny zieleni naturalnej na skarpie – oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN;**

6) tereny rolnicze – oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R**, **4R, 5R**;

7) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolami **1WS, 2WS**;

8) tereny drogi publicznej klasy głównej– oznaczone symbolami **1KDG**, **2KDG**, **3KDG, 4KDG**, **5KDG, 6KDG;**

9) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD;**

10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **1KR i 2KR.**

Rozdział 4.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m;

3) przepisy pkt 2 oraz przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz obiektów małej architektury;

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

3. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych linii.

4. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) są one usytuowane w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będą rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1:

1) w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

2) powstałej w wyniku podziałów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) powstałej w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu;

4) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

5) powstałej w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału jej powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, przy czym w ramach jednego podziału dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona dla danego terenu;

– przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

3. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się, że:

1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m;

2) droga wewnętrzna bez przejazdu, o długości powyżej 50 m albo obsługująca powyżej 5 działek budowlanych musi być zakończona placem do zawracania samochodów.

§ 10. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło;

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości, z tym że nakaz ten nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 5.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Część obszaru objęta planem położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

3. Ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych skarpy wiślanej poprzez ochronę naturalnej rzeźby terenu i istniejącej cennej zieleni.

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

1) inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;

4) zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych.

2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

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

§ 13. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

1) tereny MN - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny MN/U- należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny RM – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 14. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

2) obowiązek ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem oraz zachowanie wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych pasa terenu niezabudowanego i niegrodzonego o szerokości min. 4 m, do celów konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 15. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych: (stanowiska archeologiczne: nr ew. AZP 60-68/10, 61-68/25, 61-68/26 i 61-68/28), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 6.
Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. W obszarze objętym planem miejscowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;

2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 18. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych.

2. W graniach obszaru o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy;

2) zakaz przekształcania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych zniekształcających profil skarpy;

3) nakaz prowadzenia prac modernizacyjnych i ziemnych ze szczególnym uwzględnieniem stopnia skomplikowania warunków gruntowych;

4) nakaz utrzymania systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice osuwisk;

5) możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wyznaczonych na rysunku planu.

§ 19. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. W odniesieniu do obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działek:

a) nie mniejsza niż 1500 m^2 dla terenów: 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 2U,

b) nie mniejsza niż 1400 m^2 dla terenu 7MN/U,

c) nie mniejsza niż 3000 m^2 dla terenów: 1RM, 2RM, 3RM,

d) nie mniejsza niż 1000 m^2 dla terenu 1U;

2) szerokość frontu działek:

a) nie mniej niż 20 m dla terenów: 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 1U, 2U,

b) nie mniej niż 25 m dla terenów: 1RM, 2RM, 3RM;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 90° do 120°.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Konstancin-Jeziorna na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami 4KDG, 5KDG, 6 KDG, 1KDD, 2KDD.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach dróg:

1) urządzeń infrastruktury technicznej;

2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;

3) urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu w rowach melioracyjnych w miejscach skrzyżowań z drogami – przepusty, mosty.

§ 22. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenie, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach;

2) dla zabudowy zagrodowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca do parkowania dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

4) dla lokali gastronomicznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu;

5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług hotelarskich lub agroturystyki – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe;

6) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni terenu na którym dopuszczone są terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

7) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

3. W przypadku lokalizowania zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów, w dostosowaniu do potrzeb nie mniej jednak niż 2 miejsca.

4. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

6. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG i 3KDG.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ32;

3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ40;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, U w granicach własnej działki;

5) wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w razie potrzeby za pomocą urządzeń technicznych, jak: systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;

6) 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;

7) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem § 28.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 28;

3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ32.

§ 28. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 29. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 30. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;

2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów rolniczych w sposób dotychczasowy, na cele produkcji rolniczej, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Rozdział 12.
Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 1U, 2U, 1RM, 2RM, 3RM;

2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 1WS, 2WS, 1ZN, 2ZN, 3ZN.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) budynki gospodarcze i garażowe,

c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1 500 m^2,

b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10 metrów, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,

- nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,

c) udział powierzchni zabudowy:

- nie więcej niż 25%, dla terenu 1MN,

- nie więcej niż 30% terenu 2MN,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 70%, dla terenu 1MN,

- nie mniej niż 55% dla terenu 2MN,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

– nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2 dla terenu 1MN,

– nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4 dla terenu 2MN,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;

3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8 MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) budynki gospodarcze i garażowe,

d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działki o nr ew. 293 z obrębu Kawęczyn w granicach terenu 7MN/U, dla której ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na nie mniej niż 1400m^2,

b) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej,

- nie więcej niż 6 m dla zabudowy gospodarczej lub garażowej,

c) udział powierzchni zabudowy:

- nie więcej niż 25 % dla terenów oznaczonych symbolami 7MN/U, 8MN/U,

- nie więcej niż 45 % dla terenów oznaczonych symbolami 6MN/U,

- nie więcej niż 30 % dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami 7MN/U, 8MN/U,

- nie mniej niż 40% dla terenów oznaczonych symbolami 6MN/U,

- nie mniej niż 60% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,3 dla terenów oznaczonych symbolami 7MN/U, 8MN/U,

- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,5 dla terenów oznaczonych symbolami 6MN/U,

- nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,4 dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,4MN/U, 5MN/U,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°lub dachy płaskie;

3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 35. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa realizowana w rozumieniu przepisów odrębnych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) budynki gospodarcze i garażowe,

c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca do parkowania.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3 000 m^2,

b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m,

c) udział powierzchni zabudowy:

- nie więcej niż 40 %, dla terenu oznaczonego symbolem 1RM,

- nie więcej niż 25 %, dla terenów oznaczonych symbolami 2RM i 3RM,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniej niż 50% dla terenu oznaczonego symbolem 1RM,

- nie mniej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami 2RM i 3RM,

e) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°lub dachy płaskie;

§ 36. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb istniejącej zabudowy,

c) miejsca do parkowania dla potrzeb istniejącej zabudowy.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m^2

b) zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem przebudowy i remontów istniejącej zabudowy,

c) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, oraz nadsypywania gruntu,

d) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych,

e) prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do zniekształcenia profilu skarpy,

f) wysokość zabudowy- nie więcej niż 6 metrów,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,

h) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°lub dachy płaskie.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2,

b) wysokość zabudowy- nie więcej niż 9 metrów,

c) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40 %,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%,

e) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,04 i nie więcej niż 0,6,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°lub dachy płaskie.

§ 38. Dla terenów zieleni naturalnej na skarpie, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN i 3ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna,

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 29,

b) dopuszcza się użytkowanie rolnicze,

c) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,

d) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian koniecznych

związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, zabezpieczeniem terenu przed osuwaniem się mas ziemnych,

e) zakaz nadsypywania gruntu,

f) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych.

§ 39. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze - uprawy polowe, pastwiska, łąki wraz z drogami gospodarczymi, polnymi,

b) zieleń naturalna.

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 29,

b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację oraz przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,

c) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian koniecznych

związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, zabezpieczeniem terenu przed osuwaniem się mas ziemnych,

d) zakaz nadsypywania gruntu,

e) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarpy przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych.

§ 40. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS i 2WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) wody powierzchniowe,

b) tereny zieleni nieurządzonej,

c) budowle i urządzenia hydrotechniczne.

2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek.

§ 41. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi – główna;

3) dla drogi 1KDG szerokość w liniach rozgraniczających od 0 do 120,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla drogi 2KDG szerokość w liniach rozgraniczających od 0 do 29,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla drogi 3KDG szerokość w liniach rozgraniczających od 0 do 46,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla drogi 4 KDG szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 0 m do 35,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla drogi 5 KDG szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 10,7 m do 64,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla drogi 6KDG szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – zmienna od 11 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi – dojazdowa;

3) dla drogi 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla drogi 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 8,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 43. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) dla drogi 1KR szerokość w liniach rozgraniczających od 3,6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 2KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 44. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, zatwierdzony Uchwałą Nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin–Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz.z dnia 6 września 2006 r. Nr 178, poz. 6941).

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

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

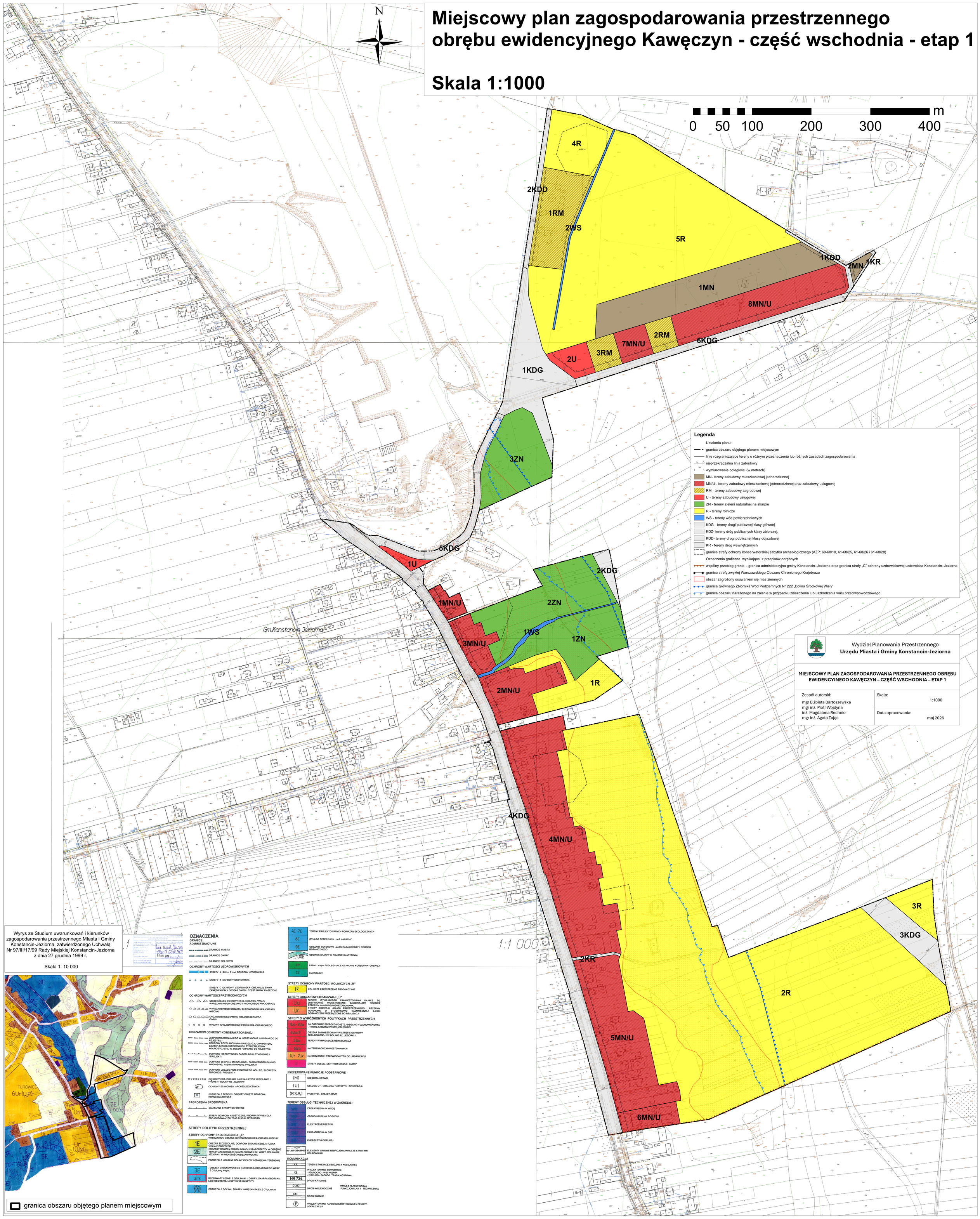
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Karolina Komar-Osińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 403/IX/32/2026
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 18 czerwca 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn - część wschodnia - etap 1

Skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 403/IX/32/2026
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 18 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kawęczyn – część wschodnia – etap 1

l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie rady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	09.03.2026 r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę zapisu w: - § 21 ust. 1 pkt 1 lit a na: „ nie mniejsza niż 1500m2 dla terenów: 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 2U przy czym dla terenu zabudowy oznaczonego symbolem 7MN/U za zgodne z planem uznaje się działki o powierzchni mniejszej do 5% od powierzchni wymaganej, - § 36 pkt 2 lit a na: „powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m^2, przy czym dla terenu zabudowy oznaczonego symbolem 7MN/U za zgodne z planem uznaje się działki o powierzchni mniejszej do 5% od powierzchni wymaganej	Działka o nr ew. 293 z obrębu Kawęczyn o pow. 2938m2	Teren 7MN/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	W projekcie planu proponuje się ustalenie dla terenu 7MN/U - powierzchni nowowydzielanej działki na 1400 m2
2.	25.03.2026 r.	Osoba fizyczna	Wnosi o nieprojektowanie drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 1KDD – kosztem działki o nr ew. 291 z obrębu Kawęczyn. Proponuje, żeby droga została zaprojektowana kosztem działki o nr ew. 274/1 z obrębu Cieciszew	Działka o nr ew. 291	Teren 1KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga 1KDD została zaprojektowana kosztem działek 291 z obrębu Kawęczyn i 274/1 i 271/1 z obrębu Cieciszew – w sposób symetryczny i sprawiedliwy

3.	30.03.2026 r.	Osoba fizyczna	Wnosi o rozważenie: 1/ zasadności budowy drogi 1KDD dla 3 posesji zabudowanych, które na obecną chwilę posiadają dojazd od strony Cieciszewa droga 324 oraz od strony dębówki droga 324 przechodząca w 202/1, 2/ rozważenie budowy drogi 1KDD po obecnym śladzie tj. dz. nr 300/2 przechodząca następnie w dz. nr 274/2, 3/ zmniejszenie szerokości ewentualnie planowanej drogi dojazdowej 1KDD do 5 m. Planowane posadowienie drogi znacząco uszczupli powierzchnię działki 299 z 1400 do 799 m2 co negatywnie wpływa na możliwość pobudowania w przyszłości budynku mieszkalnego.	Działka o nr ew. 299 z obrębu Kawęczyn	Droga 1KDD		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona 3/ nieuwzględniona		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona	
4.	30.03.2026 r.	6 Osób fizycznych	Wnoszą o: 1)W paragrafie 26 pkt. 1, o uwzględnienie możliwości korzystania z własnego ujęcia wody poprzez zapis: „zaopatrzenie w wodę — docelowo z gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody (studni);” 2) W paragrafie 27 pkt. 1, o uwzględnienie możliwości odprowadzania ścieków sanitarnych docelowo także do przydomowej oczyszczalni ścieków poprzez zapis: odprowadzenie ścieków sanitarnych —docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków;” 3)W paragrafie 30, o dopuszczenie możliwości korzystania z mikroinstalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 10kW poprzez zapis: Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 10kW	Ustalenia ogólne, dotyczące infrastruktury			1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona		1/ nieuwzględniona, 2/ nieuwzględniona, 3/ nieuwzględniona	Art.5 ust. 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – obowiązek właściciela przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w

										przydomową oczyszczalnię

Załączniki: Uwagi zamieszczone w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr 403/IX/32/2026

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 18 czerwca 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 2026 r. poz. 662) – 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 cieplną 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 2026 r. poz. 43 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 z późn. zm.), 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 2026 r. poz. 43 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 403/IX/32/2026

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.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