DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 lipca 2026 r.

Poz. 6362

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 06.07.2026 15:52:23

UCHWAŁA NR 404/IX/32/2026
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 18 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego - etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), w związku z Uchwałą Nr 482/VIII/36/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, zmienioną uchwałą Nr 383/IX/31/2026 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 20 maja 2026 r. stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 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 terenu Kawęczyna Zachodniego - 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. Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie 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, ustalonych 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) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

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

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów priorytetowych;

3) granic terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli cyfrowo-literowych;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zwymiarowane odległości (w metrach);

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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

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

2) granica terenów występowania melioracji szczegółowych;

3) granica obszaru ograniczonego użytkowania wokół składowiska odpadów komunalnych "Łubna".

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają 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 i skrótów.

§ 6. Ilekroć 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) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą 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, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, z wyłączeniem:

   a) wysuniętych poza ten obrys o nie więcej niż 1 m schodów, pochylni, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,

   b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów dozoru posesji oraz urządzeń i obiektów technicznych;

4) **zabudowie usługowej** – 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 terenów.

§ 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 ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m^2, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

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

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

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

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

2) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem **1RM;**

3) tereny lasu – oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL;**

4) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem 1**ZP**;

5) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN;**

6) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS**;

7) tereny rolne – oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R**;

8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **1KDZ**;

9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;**

10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR.**

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

§ 9. 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 malej 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 wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

6. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5:

1) w celu 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.

7. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej, niewyznaczonej na rysunku planu, nie może być mniejsza niż 6 m.

8. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej, niewyznaczonej na rysunku planu, bez przejazdu o długości powyżej 50 m albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

§ 10. W zakresie wymagań dotyczących kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych ustala się:

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

2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej i fałdowej;

3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, szarości oraz czerwieni, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) nakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji:

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

2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów, garaży;

4) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;

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

§ 12. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku 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) teren RM - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;

2) teren ZP - należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

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

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

2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz utrzymania ciągłości przepływu wód;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-67/41, AZP 61-67/40, AZP 61-67/29, AZP 61-67/14, AZP 61-67/42, AZP 61-68/14, AZP 61-68/13, AZP 61-68/7, AZP 61-68/6, AZP 61-68/5,AZP 61-68/3, AZP 61-68/4,AZP 61-68/1,AZP 61-68/2) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach stref, o którym mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.
Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

2. Dla terenów wymienionych 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. 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 głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 „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.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na obszarze objętym 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.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 19. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności wysokiej w pasie technologicznym o szerokości po 20 m po obu stronach osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 20. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi – w szczególności z ustawą Prawo wodne oraz ustala się:

1) przed realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami i powierzchniami utwardzonymi, w celu niedopuszczenia do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

2) nakaz ochrony systemu melioracyjnego w szczególności utrzymania wielkości przepływu.

§ 21. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół składowiska odpadów komunalnych „Łubna”.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się prowadzenia produkcji rolniczej;

2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, które mogłyby szkodliwie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z istniejących ulic i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem;

2) układ komunikacyjny, tworzą drogi publiczne, oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR.**

2. 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.

§ 23. 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją, 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;

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 – 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej;

4) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

3. Ustala się nakaz uwzględniania 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.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24. 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 również na pozostałym terenie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem §30.

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

1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;

2) przekrój przewodów sieci wodociągowej – nie mniejszy niż ø32 mm;

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

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

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) przekrój przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejszy niż ø40 mm;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MN, RM, ZP w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;

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

6) ustalenie o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy inwestycji drogowych, dla których zaleca się zrealizowanie systemu odwodnienia;

7) 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;

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

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt 2;

2) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §29;

3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż ø32 mm.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;

3) zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne 110 kV, z dopuszczeniem ich przełożenia, modernizacji, skablowania lub likwidacji;

4) 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 §29.

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

§ 30. Ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 31. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia 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, z tym, że dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 13.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 34. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokościach:

1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,7MN, 8MN, 1RM;**

2) 0% – dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,

c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca do parkowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla terenów: 1**MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** – nie mniej niż 1500 m^2,

- dla terenów: **8MN** – nie mniej niż 1200 m^2,

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

c) udział powierzchni zabudowy:

- dla terenów: 1**MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** – nie więcej niż 35%,

- dla terenów: **8MN** – nie więcej niż 40%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla terenów: 1**MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** – nie mniej niż 1500 m^2,

- dla terenów: **8MN** – nie mniej niż 1200 $m^{2,}$

b) minimalna szerokość frontu działki – 16m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

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

§ 38. Dla **terenu zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa,

b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniej niż 10000m^2,

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,

c) udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 45%,

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

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budynków – nie więcej niż 10 m,

f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie,

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 10000m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 39. Dla **terenów rolnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolne;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz elektroenergetyki;

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

§ 40. Dla **terenów zieleni naturalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni naturalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz elektroenergetyki;

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

§ 41. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) wody powierzchniowe,

c) infrastruktura techniczna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 90%,

b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m,

c) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 1, oraz infrastruktury technicznej o której mowa w § 30;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 42. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz elektroenergetyki.

§ 43. Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne,

b) tereny zieleni nieurządzonej,

c) dojazd do działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) budowle i urządzenia hydrotechniczne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 90%,

b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m,

c) 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.

§ 44. Dla **terenu drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: zbiorcza;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla **terenu drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Dla **terenu drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: dojazdowa;

3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 11 m , zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. Dla **terenu drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: lokalna;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla **terenu drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi: lokalna;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. Dla **terenu gminnej drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: gminna droga wewnętrzna;

2) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działki nr ewid. 80 obręb 00-09 (Kawęczyn) i zostały wyznaczone na rysunku planu.

§ 50. Dla **terenu gminnej drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działki nr ewid. 135 obręb 00-09 (Kawęczyn) i zostały wyznaczone na rysunku planu.

§ 51. Dla **terenu gminnej drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: gminna droga wewnętrzna;

2) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działki nr ewid. 224 obręb 00-09 (Kawęczyn) i zostały wyznaczone na rysunku planu.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

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

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

§ 54. W granicach obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1, zatwierdzony Uchwałą nr 644/VII/38/2017 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 25 października 2017 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 2 , zatwierdzony Uchwałą nr 341/VIII/25/2021 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 31 marca 2021 r.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Karolina Komar-Osińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 404/XX/22/2026
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 18 czerwca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU KAWĘCZYNA ZACHODNIEGO - ETAP 1

Układ współrzędnych PL-2000 strefa 7
Skala 1:1000

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.
1:10 000

LEGENDA

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJETEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 10 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (W METRACH)
- AZP 61-68/1 — GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PASY TECHNOLOGICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV

PRZEZNACZENIE TERENU:

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TERENY ROLNE
ZL	TERENY LASU
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KR	TERENY DRÓG GMINNYCH WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE OBSZARY OBJĘTE OCHRONA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- WSPÓLNY PRZEBIEG GRANIC- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA ORAZ GRANICA STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA KONSTANCIN-JEZIORNA
- GRANICA TERENÓW WYSTĘPOWANIA MELIORACJI SZCZEGÓŁOWYCH
- GRANICA OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WOKÓŁ SKŁADOWISKA ODPADKÓW KOMUNALNYCH "ŁUBNA"

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
- Strefie "C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna,
- Obszarze głównych zbiorników wód podziemnych:
  - nr 215 Subniecka warszawska,
  - nr 2151 Subniecka warszawska - część centralna

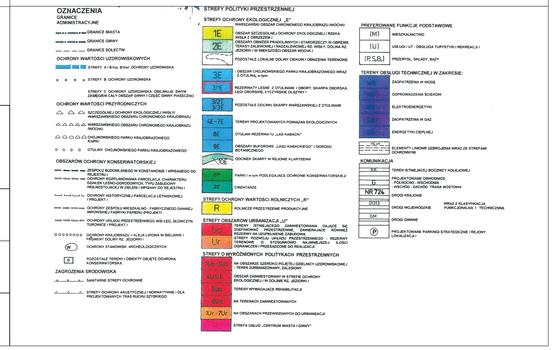
Wydział Planowania Przestrzennego
Urzędu Miasta i Gminy
Konstancin-Jeziorna

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1

Zespół autorski:
mgr Elżbieta Bartoszewska
mgr inż. Piotr Wojdyna
inż. Magdalena Rechnio
mgr inż. Agata Zając

Skala: 1:1000

Data opracowania: maj 2026



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 404/IX/32/2026
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 18 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU KAWĘCZYNA ZACHODNIEGO – ETAP 1

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego – etap 1 w daniach od 23 lutego 2026r. do dnia 30 marca 2026r.										
1	16.03.2026 r. 11.03.2026 r.	3 osoby fizyczne	Przeznaczenie całej działki 14/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	14/2	1MN, 2R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
2	27.03.2026 r.	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek 23, 89, 134, 179 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę siedliskową	23, 89, 134, 179	2R, 3R, 6R, 1KDZ		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
3	26.03.2026 r.	Osoba fizyczna	Przeznaczenie dziełek 88 i 22 pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną lub zabudowę zagrodową lub dopuszczenie zabudowy siedliskowej. Zmiana przeznaczenia działki 87 z terenu leśnego na ten nieleśny (MN, RM lub R) lub ograniczenie ternu 4ZL w sposób umożliwiający racjonalne zagospodarowania działki 88. Dopuszczenia zabudowy przynajmniej części działki nr 88.	88, 22, 87	2R, 1KDZ, 4ZL		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
4	30.04.2026 r.	Osoba fizyczna	Wpisano do mpzp dwie linie energetyczne 110 kV, które zostały wybudowane bez pozwolenia na budowę, a co ważniejsze bez uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością. Na zastrzeżenia, które zgłosiłem po opracowaniu projektu mpzp uzyskałem odpowiedź - w trybie dostępu do informacji publicznej - jakoby na późniejszym etapie będą rozpatrywane uwagi mieszkańców. Ponawiam więc pytania, jaka jest podstawa prawna wpisania do mpzp linii energetycznych? Dlaczego Urząd legalizuje komunistyczne samowole budowlane? Dlaczego wreszcie - w świetle wyroku TK z 2 grudnia 2025 r. - dokonuje się wywłaszczenia (lub raczej zawłaszczenia)	Cały teren objęty mpzp terenu Kawęczyna Zachodniego			nieuwzględniona		nieuwzględniona	

			gruntu z nielegalnie wybudowanymi liniami energetycznymi? Wprowadzony w mpzp zakaz budowy obejmuje znaczną część gruntów południowej części wsi Kawęczyn, rzekomo z powodu sąsiedztwa nieczynnego wysypiska odpadów. Czy są prowadzone badania (monitoring) wpływu wysypiska na otaczające je tereny? Jeśli tak, proszę o przedstawienie wyników badań/analiz. Jeśli ów monitoring nie jest prowadzony, proszę podać na jakiej podstawie ustalane są granice oddziaływania nieczynnego wysypiska odpadów? W projekcie mpzp nie ujęto kosztów zmiany przeznaczenia gruntów. W przypadku uchwalenia mpzp wprowadzającego strefy ochronne wzdłuż linii energetycznych, niektóre działki będą w połowie wyłączone z jakiegokolwiek użytkowania; czy Urząd jest przygotowany na wypłatę odszkodowań?							
5	30.03.2026 r.	8 osób fizycznych	W paragrafie 25 pkt 1 proszę o uwzględnienie możliwości zaopatrzenia w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia wody.	Cały teren objęty mpzp terenu Kawęczyna Zachodniego			nieuwzględniona		nieuwzględniona	
			W paragrafie 26 pkt 1 proszę o uwzględnienie możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych docelowo także do przydomowych oczyszczalni ścieków.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	
			W paragrafie 29, proszę 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.”				nieuwzględniona		nieuwzględniona	

*wszystkie działki znajdują się w obrębie 00-09

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr 404/IX/32/2026

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcia 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 (t.j. 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), 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 404/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