

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu Kawęczyna Zachodniego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 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 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 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Kawęczyna Zachodniego, 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 literowych i liczb;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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 obszaru ograniczonego użytkowania wokół składowiska odpadów komunalnych "Łubna";
- 3) granica terenów występowania melioracji szczegółowych;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV

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) **teren** – 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 pomieszczeniaw 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 m², 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 apartotel 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, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **1U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem **1RM**;
- 4) tereny lasu – oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL**;
- 5) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **1ZP**;

- 6) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS**;
- 7) tereny rolne – oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 10) tereny gminnych dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład 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 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 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 nie może być mniejsza niż 6 m.

8. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej 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. 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;

§ 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 terenie całego obszaru objętego 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.

Szczegółne 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 ogrodnich;
- 2) dla zabudowy usługowej – 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

3. Ustala się nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów 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 $\varnothing 32$ 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 $\varnothing 40$ 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, U, 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 wpływem 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 §31;
- 3) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$ 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 §31.

§ 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, 1U, 1RM;
- 2) 0% – dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

§ 37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 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: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN – nie mniej niż 1500 m²,

- dla terenów: **8MN** – nie mniej niż 1200 m²;
 - b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5;
 - c) udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów: **1MN, 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: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** – nie mniej niż 1500 m²,
 - dla terenów: **8MN** – nie mniej niż 1200 m²;
 - 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 usługowej, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa oraz magazyny;
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - c) dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garaże,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniej niż 10000m²;
 - b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 45%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12 m,
 - dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 12 m,
 - dla budynków innych niż wymienione – nie więcej niż 8 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 10000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

§ 39. 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 10000m²,
- 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 budynków związanych z rolnictwem – nie więcej niż 12m;
- f) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- g) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 10000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 40. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R** 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.

§ 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.

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- 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** 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** 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 terenudrogi 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 10 m do 36 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: 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.

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia.....2025 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 (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.).