

UCHWAŁA nr 383/IV/23/2005
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA
z dnia 4 lipca 2005 r.

w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna i uchwałą nr 75/II/XV/95 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 kwietnia 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów zmienionej uchwałą nr 213/IV/14/2004 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 czerwca 2004 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do Uchwały nr 383/IV/23/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 4 lipca 2005 r.

w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów wsi Czarnów z ustaleniami studium uwarunkowań i
kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy
Konstancin-Jeziorna

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów zgodnie z Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się w następujących strefach:

- w strefie urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy) obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.
W ustaleniach szczegółowych dla strefy Ua obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wyznacza na terenie wsi Czarnów – strefę 6Ua.
W strefie tej znajdują się tereny (częściowo zalesione) istniejącego zainwestowania w granicach obszaru chronionego krajobrazu: Nowe Wierzbno i Czarnów. Obowiązuje: realizacja zabudowy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pełne, bezpieczne ekologiczne uzbrojenie oraz maksymalne zadrzewienie działek;
- w strefie rozwoju Ur (projektowanej zabudowy), gdzie dla obszaru objętego granicami opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów wyznaczono strefę 1Ur – tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbno, Czarnów, Łyczyn-Parcela, Kawęczynek-Borowina, osiedle „Witaminowa”.
Studium ustala, że dla tej strefy obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. Pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie.
- w strefie ochrony ekologicznej – E, gdzie dla obszaru znajdującego się w granicach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów przewidziano strefę 3E.
 - 1 Strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.
 - 2 W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r. – aktualnie postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (DZ. Urz. Woj. Maz. z dnia 9 kwietnia 2005 r., nr 75, poz. 1976)
- oraz na terenach obsługi technicznej w zakresie odprowadzania ścieków, dla którego w części graficznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przewidziano symbol NO.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów strefy 6Ua i 1Ur przewiduje pod:

- zabudowę mieszkaniową ekstensywną (MN) – na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m², 2500 m² i 3000 m²;
- zabudowę mieszkaniową ekstensywną jednorodzinna na gruntach leśnych i zadrzewionych (MN_{ZL}) – na działkach o powierzchni 1500 m², 2500 m² i 4000 m²;
- tereny osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji – US;
- tereny osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji oraz tereny ośrodka duszpasterskiego na gruntach leśnych i zadrzewionych - UK_{ZL};
- tereny zabudowy usługowej – U;
- oraz układ komunikacyjny.

Dla strefy 3E oraz dla terenów obsługi technicznej w zakresie odprowadzania ścieków projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów przewiduje zabudowę zagrodową na gruntach leśnych i zadrzewionych - RM_{ZL} oraz tereny leśne – ZL.

Zabudowa zagrodowa przewidziana została na terenach położonych w Chojnowskim Parku Krajobrazowym, na działkach o powierzchni co najmniej 10.000 m² (1ha). Proponowany sposób zagospodarowania jest zgodny z Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (DZ. Urz. Woj. Maz. z dnia 9 kwietnia 2005 r., nr 75, poz. 1976).

Z uwagi na ustalenia zawarte w projekcie planu dotyczące pełnego uzbrojenia w infrastrukturę miejską obszaru objętego granicami opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniające zagospodarowanie i utylizację ścieków z tego terenu w ramach kompleksowej gospodarki ściekami całej gminy, nie ma potrzeby realizacji lokalnej oczyszczalni dla Czarnowa. Tereny wskazane w studium jako tereny obsługi technicznej w zakresie odprowadzania ścieków a zlokalizowane w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego przeznaczono analogicznie jak sąsiednie pod zabudowę zagrodową na gruntach leśnych i zadrzewionych - RM_{ZL}. Ponadto należy zaznaczyć, że lokalizacja oczyszczalni ścieków o danych technicznych wynikających z wielkości obszaru obsługiwanego byłaby sprzeczna z aktualnie obowiązującą Ustawą o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że projekt ten jest zgodny z ustaleniami zawartymi w tym studium.