

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon  
ul. Wypoczynkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 355/VII/22/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, przyjętego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:, Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, 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.** 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 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;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

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

## **Rozdział 2.** **Objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 6. W rozumieniu niniejszej uchwały:

- 1) **linia rozgraniczająca** - oznacza linię, wyznaczającą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) **uciążliwość dla środowiska** - oznacza przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności poprzez emisję substancji lub energii.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i cyfrowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1 i MN2**;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej.

3. Ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej – nie więcej niż 30 m.

§ 9. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.  
2. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną wzdłuż niej nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

§ 11. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

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

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

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

§ 13. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, że teren MN należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**

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

2. Dla terenów wymienionych 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.

§ 15. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 215A „Subniecka Warszawska - część centralna”.

2. W celu ochrony obszaru, o którym 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.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

2. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych - również ich skrajnie, zgodnie z par. 3 ust. 1 ww. rozporządzeniem.

3. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, dopuszczalne wysokości zabudowy, zgodnie z par. 4 ww. rozporządzenia, powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m. tj. ich wysokość nie może być większa niż 247 m nad poziom morza.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) powierzchnia działek - nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek – nie mniej niż 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 90° do 120°.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej KDD (ul. Wypoczynkowa) oraz drogę publiczną klasy dojazdowej KDL (ul. Partyzantów) znajdującą się w większej części poza granicami planu;
  - 2) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji usługowej - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy.
2. 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 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 19.** 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oraz w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenów MN1 i MN2 i nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu.

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej - nie mniej niż  $\varnothing 32$  mm;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\varnothing 40$  mm;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolem MN1 i MN2 w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 5) 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;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych 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 ust. 7. Projekt Strona 5

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\varnothing 32$  mm;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska oraz ochrony przyrody.

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

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

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

2. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 11.**

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

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

- 1) MN1, MN2 - w wysokości 20%,
- 2) KDL, KDD - w wysokości 0%

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1 i MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
  - c) miejsca do parkowania.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,

- d) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>,
- e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, garażowej, dla której ustala się nie więcej niż 5 m,
- f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- h) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) materiały i kolorystyka elewacji - nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów takich jak cegła, drewno, tynk z wykluczeniem okładzin blaszanych i plastikowych,
- j) kolorystyka pokryć dachowych - zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki, w szczególności wszelkich odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego i różowego.

**§ 23.** Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – lokalna,
  - b) w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe.**

**§ 25.** Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna zatwierdzony Uchwałą Nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z dnia 15 listopada 2005 r. poz. 8225).

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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



## UZASADNIENIE

### sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, 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 części w granicach strefy urbanizacji 6Ua (adaptowanej zabudowy) oraz w granicach strefy rozwoju 1Ur (projektowanej zabudowy).

W strefie 6Ua obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnienie w ramach siedliska, również wydzielanie - wzdłuż drogi - nowych działek budowlanych. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej - zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

Strefa 1Ur obejmuje 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".

Odnosząc się do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, w świetle rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w studium.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie m.in. nieprzekraczalnej linii zabudowy

Jeśli chodzi o uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych, to wykładni pojęcia walorów krajobrazowych można doszukiwać się w przepisach ustawy o ochronie przyrody, gdzie zostało zdefiniowane pojęcie „ochrona krajobrazowa” Ponadto w tej ustawie zostały wymienione prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszaru opracowania to nie dotyczy.

W planie wprowadzono zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 11 m dla zabudowy mieszkaniowej i 5 m dla zabudowy gospodarczej. Pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe będą oddziaływały także przepisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu.

W przygotowanym planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

W projekcie planu znajdują się ustalenia korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o korzystaniu z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozytywne efekty przyniosą także ustalenia mówiące o obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich

powstania, wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych regulowana jest przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przepisy w /cyt ustawy wprowadzają zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zostały uzyskane w trakcie prowadzenia procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna zakończonej podjęciem przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwały Nr 408/IV/24/2005 z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z dnia 15 listopada 2005 r. poz. 8225).

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest regulowana przepisami zawartymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pojęcie zabytku zostało zdefiniowane jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Na terenie objętym projektem planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, nie występują także dobra kultury współczesnej.

Aspekty ochrony zdrowia w planowaniu przestrzennym regulowane są na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Natomiast aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Potrzeby osób niepełnosprawnych regulowane są przepisami w/w ustawy, która nakłada obowiązek zapewnienia w każdym obiekcie użyteczności publicznej oraz budynku mieszkaniowym wielorodzinnym warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, co wiąże się z koniecznością uwzględnienia na etapie planowania przestrzennego odpowiednich podjazdów, obsługi komunikacyjnej.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza na przedmiotowym terenie usług zdrowia, zatem nie ma potrzeby uwzględniać aspektów zdrowia, które reguluje Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- budowy zakładów przemysłowych;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych oraz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Jeżeli chodzi o bezpieczeństwo ludzi i mienia, to należy wskazać, że projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć m. in. w ten sposób, że zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni to należy stwierdzić, że pojęcie to jest niedookreślone. W aspekcie rozstrzygnięć planistycznych – przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego terenu. Na terenie części działek objętych planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz gospodarcza. Pozostały teren nie jest zainwestowany. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, przez teren objęty projektem planu, w szczególności przez działkę nr ew. 23, przebiega projektowana droga dojazdowa. Zaprojektowane rozwiązanie uniemożliwia właścicielowi działki, będącego jednocześnie wnioskodawcą, wykorzystanie jej w optymalny sposób. Intencją sporządzenia planu jest dokonanie takich zmian w stosunku do obecnie obowiązujących ustaleń, które umożliwią wnioskodawcy wykorzystanie działki w sposób maksymalny, zgodnie z zapisami planu. Zatem, w analizowanej sytuacji, w przygotowanym planie w sposób optymalny zostały wykorzystane istniejące zasoby.

Obowiązek uwzględnienia prawa własności wynika z regulacji konstytucyjnych, w szczególności z art. 21 Konstytucji, gwarantującego ochronę własności. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej został sporządzony z uwzględnieniem intencji właściciela, który złożył wniosek o wprowadzenie zmiany w obowiązującym planie.

Potrzeba uwzględnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa w planowaniu przestrzennym jest regulowana przepisami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu zostanie uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej przeznacza przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie ze stanem istniejącym. Zatem należy uznać, że projekt planu ze względu na określone przeznaczenie uwzględnia potrzeby interesu publicznego.

Uwzględniając potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wprowadzono w planie odpowiednie ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

Udział społeczności w planowaniu ładu przestrzennego odbywa się w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez:

- 1) składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku rozpoczęcia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo organ ma obowiązek powiadomienia mieszkańców – poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie. Organ sporządzający plan jest również zobowiązany do określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego.

Wnioski w sprawie planu miejscowego mogą także składać organy administracji publicznej, w tym opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Kolejnym krokiem, uwzględniającym partycypację społeczną jest publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna ma miejsce w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i jest ogólnie dostępna oraz każdy może podczas niej zabrać głos. Przeprowadzona dyskusja publiczna musi być udokumentowana w formie protokołu, zgodnie z określonym wzorem.

Ponadto organ sporządzający plan wyznacza termin nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym każdy może zgłosić uwagi do projektu planu miejscowego, bez konieczności wykazywania istnienia lub naruszenia własnego interesu prawnego.

Uwagi do planu miejscowego mogą być zgłoszone również w postaci elektronicznej. W opracowanym projekcie planu zapewniony został udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Skowronka zapewniono udział społeczeństwa w pracach planistycznych oraz zachowano jawności przejrzystość procedury planistycznej.

W przygotowanym projekcie planu uwzględniono interes publiczny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła uchwałę Nr 749/VIII/60/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna. Dla terenu objętego planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna zatwierdzony Uchwałą Nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z dnia 15 listopada 2005 r. poz. 8225). Obowiązujący plan przeznaczają przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną–MN.

Z treści w/cyt analizy wynika, że obowiązujący plan został sporządzony pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zatem zakres ustaleń planu odbiega od wymaganego obecnie. Ponadto plan wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie dotyczącym w szczególności:

- uzdrowisk – brak aktualnych ustaleń dotyczących zasad ochrony uzdrowiskowej, w tym brak aktualnego oznaczenia przebiegu stref ochrony uzdrowiskowej oraz brak ustaleń dotyczących reklam wynikających z obowiązującego statutu uzdrowiska,
- ochrony przyrody – konieczna jest aktualizacja ustaleń dotyczących CHPK i WOCHK,
- przepisów dotyczących nieistniejących zewnętrznych stref ochronnych ujęć wód podziemnych „Warecka” i „Nowe Wierzbnó”,

- umieszczenia informacji o położeniu części obszaru w granicach strefy ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej spowoduje powstanie kosztów dla Gminy Konstancin-Jeziorna, ponieważ należy przeprojektować ustalony w obowiązującym planie układ komunikacyjny, co może skutkować koniecznością dokonania wykupu czy zamiany, w oparciu o art. 36 ust. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, Gmina poniesie koszty doprowadzenia sieci wodno-kanalizacyjnej do obszaru objętego planem.

Ewentualne korzyści finansowe, które Gmina może uzyskać w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czarnów - rejon ul. Wypoczynkowej, mogą wynikać jedynie ze zwiększenia kwoty podatku od nieruchomości, związanego z możliwością większej zabudowy części terenu dotychczas znajdującego się w liniach rozgraniczających zaprojektowanej w obecnie obowiązującym planie drogi.