

UCHWAŁA NR LVIII/515/2018
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego na wschód od drogi powiatowej Nr 2724W we wsi Całowanie, gm. Karczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²), w związku z uchwałą Nr XXV/226/2016 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego na wschód od drogi powiatowej Nr 2724W we wsi Całowanie, gm. Karczew, Rada Miejska w Karczewie po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/308/2017 z dnia 29 marca 2017 r., uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego na wschód od drogi powiatowej Nr 2724W we wsi Całowanie, gm. Karczew, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1.000.

2. Granice planu obejmują obszar położony na wschód od drogi powiatowej Nr 2724W dla działek ewid.: 894/1, 894/2, 894/3, 894/4, 894/5, 894/6, 894/7, 894/8, 894/9, 894/10, 894/11, 894/12, 894/13, 894/14, 894/15, 894/16, 894/17, 894/18, 894/19, 894/20 i 894/21, położonych w obrębie Nr 2 Całowanie, gm. Karczew.

3. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

4. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary (w metrach);
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r., poz. 1000.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1566.

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzn elewacji nowo realizowanych budynków, poza tę linię mogą wykraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie, gzymsy, okapy dachów, daszki nad wejściami oraz istniejące budynki;
- 5) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną minimalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

§ 5. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) U/P – terenom zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 2) WŚr – terenom wód powierzchniowych;
- 3) KD-Z - terenom dróg publicznych zbiorczych.

§ 6. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

§ 7. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 60° – 120° ;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami dla terenu 1.U/P.

3. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach dla terenu 1.U/P;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

§ 9. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowi droga zbiorcza, wyznaczona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

4. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m.

§ 10. 1. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej oraz w drogach wewnętrznych.

3. Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z:
 - a) gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejących przewodów w drodze 1.KD-Z,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
 - c) indywidualnych ujęć wody;
- 2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

§ 12. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) do czasu objęcia terenu systemem zbiorowego zaopatrzenia w kanalizację dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w tym lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych;
- 2) po realizacji kanalizacji zbiorowej ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do:
 - a) sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane przewody w drodze 1.KD-Z,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;

z zastrzeżeniem możliwości zachowania odprowadzania ścieków do lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych.

§ 13. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane do gruntu, według przepisów odrębnych z zakresu podczyszczania ścieków oraz prawa wodnego.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) ustala się, że wszystkie noworealizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej, w tym dopuszcza się zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu, za pomocą:
 - a) projektowanych przewodów w drodze 1.KD-Z,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny.

§ 16. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się możliwość jednego wspólnego miejsca zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się :
 - a) stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
 - b) stosowanie sieci ciepłowniczych, w tym zarówno komunalnych jak i funkcjonujących w oparciu o lokalną kotłownię i grupowy węzeł cieplny;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, w tym dopuszcza się zasilanie obiektów ze odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie według przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.U/P są:

- a) usługi,
- b) obiekty produkcyjne,

c) składy i magazyny.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:

1) budynki zamieszkania zbiorowego, służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, realizowane pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 10% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej;

2) lokale mieszkalne służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, realizowane pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 10% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej;

3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m²;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;

5) zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

6) ustala się realizację nasadzeń zieleni izolacyjnej w postaci szpaleru drzew, 1 drzewo co 10 mb, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu.

4. Zasady ochrony dóbr kultury i zabytków: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, stanowiska Nr 61-69/52, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony dóbr kultury i zabytków.

5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m²;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;

4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;

5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1,3;

6) realizacja dachów o dowolnym kształcie połaci dachowych;

7) kolorystyka stosowana na elewacjach i dachu: zakaz stosowania kolorów odbłaskowych.

7. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1.500 m²;

9. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-Z, bezpośrednio sąsiadującej z terenem;
- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla obiektów produkcyjnych: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - b) dla usług: proporcjonalnie nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - c) dla hurtowni: proporcjonalnie nie mniej niż 10 miejsc postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla budynków zamieszkania zbiorowego: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal,z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.
11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 3%.

- § 20.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 2.WSr są wody powierzchniowe śródlądowe – rowy.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się zachowanie istniejącego urządzenia wodnego – rowu - jako cieku otwartego, z prawem do przebudowy i rozbudowy;
 - 2) zakazuje się realizacji budynków, wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;
 - 4) dopuszcza się realizację przejść pieszych i rowerowych w postaci kładek o maksymalnej szerokości 5 m.
 3. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70%.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: dopuszcza się obsługę terenów od dróg i terenów z nimi sąsiadujących.
 5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

- § 21.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu **1.KD-Z** jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi, z prawem do modernizacji i przebudowy;
 - 2) ustala się jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;
 - 3) ustala się klasę drogi zbiorczej.
 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków i kiosków.
 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) dla sieci wodociągowej ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) dla sieci kanalizacyjnej ustala się minimalną średnicę:
 - a) nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - b) nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm;
- 4) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania z dopuszczeniem wykorzystania kanalizacji deszczowej, według przepisów odrębnych z zakresu podczyszczania;
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 22. Niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/308/2017 z dnia 29 marca 2017 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

UZASADNIENIE

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla rejonu położonego na wschód od drogi powiatowej Nr 2724W we wsi Całowanie, gm. Karczew** jest uszczegółowienie ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Karczew* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "*Studium...*" polega na wskazaniu terenów dla rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew wskazuje obszar objętym planem jako teren aktywności gospodarczej AG1, w strefie III, czyli także strefie aktywności gospodarczej.

Studium wskazuje także zachowanie istniejącej drogi powiatowej w parametrach drogi zbiorczej.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około **11,62** ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P – 11,31 ha
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych Wsr – 0,17 ha
- 3) droga publiczna zbiorcza KD-Z – 0,14 ha

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów zabudowy i wprowadzenie ograniczeń w zakresie kolorystyki;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do historycznego zagospodarowania obszaru a także poprzez odsunięcie linii zabudowy od sąsiadującego historycznego zespołu parkowego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii a także zagwarantowanie braku niekorzystnego oddziaływania na sąsiadujące obszary objęte formami ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych -- poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów dla osób z karta parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach usługowo-produkcyjnych;
- 6) prawo własności - poprzez poszerzenie istniejącej drogi powiatowej do parametrów ustawowych oraz poprzez wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
- 7) potrzeby interesu publicznego - poprzez wytyczenie układu dróg publicznych oraz ochronę istniejących cieków wodnych będących elementami systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2018 r do 6 czerwca 2018r.;
- 10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej,

obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności (tego wymagające) były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad rozbudowy systemu wodociągowego od sieci istniejących w obszarze planu.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 4) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
- ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez zaprojektowanego optymalnego układu drogowego, ograniczenie intensywności zabudowy (poprzez wskazanie na przeważającej części obszaru działek o powierzchni 1.5000 m²) wynikające z położenie zespołu na obrzeżach terenów budowlanych.

Przeprowadzono analizy:

- 1) ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie wyraźnie niższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje nadal będą nieznaczne, zaś przychody będą rosły wraz z powstawaniem kolejnej zabudowy;
- 2) środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.); na obszarze objętym planem nie zaszła potrzeba występowania o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolne;
- 3) społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedztwie usług społecznych jak i dokonano bilansów przewidywanej liczby użytkowników w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że nie istnieje w rejonie objętym planem potrzeba realizacji usług oświaty, opieki społecznej czy usług zdrowia.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze historycznie zabudowanym, sąsiadującym bezpośrednio z terenami zabudowanymi, z rozwiniętą siecią drogową we wschodniej części gminy;
- 2) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci

komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy wsi Całowanie) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar pozwalają na obsłużenie znacznej części planowanej zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

Plan nie wskazuje terenów zabudowy mieszkaniowej.

Plan nie zawiera zapisów odnośnie zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ponieważ drogi publiczne w przeważającej części sąsiadujące bezpośrednio z obszarem objętym planem są drogami urządzonym a pas poszerzenia drogi powiatowej jest zbyt wąski i krótki dla formułowania tego typu przesądzeń.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Karczew za okres od 1 stycznia 2014 r do 31 stycznia 2018", zawierającej m.in. ocenę postępów w sporządzaniu planów miejscowych, sporządzonej w 2018r. i przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr LVII/501/2018 z dnia 24 maja 2018 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która to "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad opracowywanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

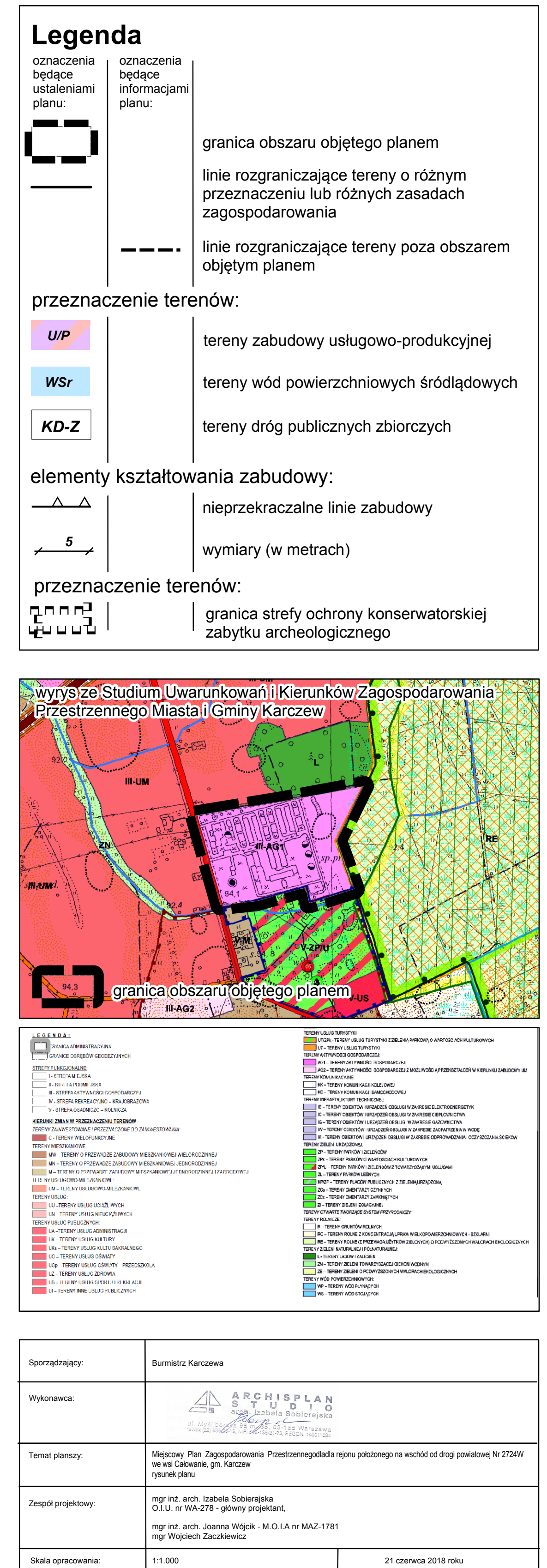
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miejskiej celem jego uchwalenia.

Reasumując: obszar objęty planem, położony we wschodniej części Gminy Karczew, na granicy obszarów osadniczych i przyrodniczych, na terenie o historycznych funkcjach produkcyjnych, obejmującym w znacznym stopniu działki zagospodarowane, w zespole terenów w których następuje stały rozwój zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowo - składowej, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania zabudowy usługowej i produkcyjnej z towarzyszeniem obiektów zamieszkania zbiorowego (mieszkania pracownicze).

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LVIII/515/2018
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 czerwca 2018 roku

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU POŁOŻONEGO NA WSCHÓD OD
DROGI POWIATOWEJ NR 2724W WE WSI CAŁOWANIE, GM. KARCZEW**

L p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres* zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag z dnia		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7		8		9
UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W trakcie wyłożenia nie złożono uwag do projektu planu										

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVIII/515/2018
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 czerwca 2018 roku

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych,
- b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, realizowana głównie jako budowa nowych dróg, wraz z urządzeniem tych dróg, przy czym ze względu na brak projektowanych dróg gminnych w obszarze objętym planem takich realizacji nie zakłada się;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drodze 1.KD-Z – drodze powiatowej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 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 2016 r. poz. 672, z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870) przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,

- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg 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 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 139, 1893), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

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 2017 r. poz. 220).

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska