

UCHWAŁA NR LXIII/560/2018
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 19 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego na zachód od ul. Wyszyńskiego pomiędzy osiedlem Warszawska a zabudową usługowo-produkcyjną na działce nr ewid. 41 obr. 3 w Karczewie

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 ze 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 XVII/161/2016 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego na zachód od ul. Wyszyńskiego pomiędzy osiedlem Warszawska a zabudową usługowo-produkcyjną na działce nr ewid. 41 obr. 3 w Karczewie, Rada Miejska w Karczewie po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń 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:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego na zachód od ul. Wyszyńskiego pomiędzy osiedlem Warszawska a zabudową usługowo-produkcyjną na działce nr ewid. 41 obr. 3 w Karczewie, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały.

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

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

3. 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) granica strefy potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r., poz. 1000, 1349 i 1432.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1566 oraz Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 i 1544.

§ 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;
- 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) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych typu krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 5) 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;
- 6) 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) UMN– terenom zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) MN– terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ZI – terenom zieleni izolacyjnej;
- 4) KD-... - terenom dróg publicznych:
 - a) KD-Z – zbiorczych,
 - b) KD-L – lokalnych,
 - c) KD-D- dojazdowych,
- 5) KPP – terenom ciągów pieszych;

6) KDW - terenom dróg wewnętrznych.

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

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej poza 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.

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

§ 7. 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 szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 8. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się: minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych nr 60-68/18, 60-68/30 i 60-68/31, w których to strefach obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony dóbr kultury i zabytków.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) wskazuje się granice obszaru zagrożenia powodziowego – obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 4) wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu gazowych sieci przesyłowych;
- 5) ustala się strefę potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w której zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 11. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowi droga zbiorcza, drogi lokalne i dojazdowe oraz ciągi piesze a także drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

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

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

2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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.

§ 13. 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) projektowanych przewodów w drogach 2.KD-L, 3.KD-L, 4.1.KD-D, 4.2.KD-D, 5.KD-D, 6.1.KD-D i 7.KD-D, o minimalnej średnicy 80 mm,
 - c) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów,
 - d) indywidualnych ujęć wody;
- 2) dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) do czasu objęcia terenu systemem zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w tym lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych;
- 2) po realizacji kanalizacji zbiorowej ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez :
 - a) istniejące przewody w ul. Jagodne oraz drodze 1.KD-Z,
 - b) projektowane przewody w drogach 2.KD-L, 3.KD-L, 4.1.KD-D, 4.2.KD-D, 5.KD-D, 6.1.KD-D i 7.KD-D,
 - c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody,
z zastrzeżeniem możliwości zachowania odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni i obiektów kanalizacji przemysłowej.
- 3) dla sieci kanalizacyjnej ustala się minimalną średnicę:
 - a) nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - b) nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych 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.

§ 16. 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;
- 5) dopuszcza się zachowanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia z prawem do przebudowy i modernizacji.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu, za pomocą:
 - a) istniejących przewodów w ul. Jagodne oraz w drodze 1.KD-Z,
 - b) projektowanych przewodów w drogach 2.KD-L, 3.KD-L, 4.1.KD-D i 4.2.KD-D, o minimalnej średnicy 30 mm,
 - c) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny;
- 3) dopuszcza się zachowanie gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia z prawem do przebudowy i modernizacji.

§ 18. 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania odpadami.

§ 19. 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 ciepłny;
- 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.

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

2. Na terenach MN i UMN dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 21. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.UMN, 2.UMN i 13.UMN są usługi z zakresu:

- 1) biur i administracji;
- 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 1.000 m²;
- 3) gastronomii;
- 4) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiskach czy myjnie samochodowe;
- 5) turystyki i rekreacji;
- 6) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako pojedyncze lokale mieszkalne wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony drogi 1.KD-Z;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 60 m²;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem zapisów paragrafu 9;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1.2;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 42°;
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy o spadkach powyżej 25° przekryte blachą cynkowo-tytanową lub dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, oraz w kolorach naturalnych dla okładzin z kamienia i drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m².

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg lokalnych i dojazdowych sąsiadujących z terenami;
- 2) ustala się zbilansowanie i realizację parkingów i garaży dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 22. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN i 12.MN jest:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) usługi z zakresu usług oświaty typu żłobek, przedszkole;
- 3) usługi opieki społecznej i socjalnej typu dom dziecka, ośrodek opiekuńczo-leczniczy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 m²;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 700 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej,
 - b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej,
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem zapisów paragrafu 9;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy przekryte blachą cynkowo-tytanową lub dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnych dla okładzin z kamienia i drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 16 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej lub usług oświaty, opieki społecznej i socjalnej,
 - b) 13 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 700 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej lub usług oświaty, opieki społecznej i socjalnej,
 - b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg lokalnych i dojazdowych sąsiadujących z terenami;
- 2) ustala się zbilansowanie i realizację parkingów i garaży dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług wolnostojących – 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 usług wbudowanych w budynki mieszkalne – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 23. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.UMN są usługi z zakresu z zakresu:

- 1) gastronomii;
- 2) turystyki i rekreacji, w tym domów weselnych;
- 3) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako pojedyncze lokale mieszkalne wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 60 m²;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem zapisów paragrafu 9;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1.2;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 42°;
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy o spadkach powyżej 25° przekryte blachą cynkowo-tytanową lub dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, oraz w kolorach naturalnych dla okładzin z kamienia i drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m².

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg lokalnych i dojazdowych sąsiadujących z terenami;
- 2) ustala się zbilansowanie i realizację parkingów i garaży dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 24. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 8.ZI, 14.ZI, 15.ZI i 16.ZI jest zieleni urządzona.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym są sieci i niekubaturowe obiekty i urządzenia obsługi systemów inżynierskich.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym realizację komponowanych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację elementów małej architektury, murków oporowych, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia oraz linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia z prawem do przebudowy;
- 3) dopuszcza się realizację nowego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia w strefie kontrolowanej gazociągu istniejącego;
- 4) zakazuje się realizacji budynków z wyjątkiem urządzeń niezbędnych do funkcjonowania gazociągów przesyłowych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 70 m dla słupów linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - b) 5 m dla pozostałej zabudowy;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 500 m².

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną od dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenem.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 25. 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 zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, według rysunku planu;

3) ustala się klasę drogi zbiorczej;

4) powiązania z drogami 2.KD-L, 3.KD-L i 4.2.KD-D poprzez skrzyżowania.

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: ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 26. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.KD-L i 3.KD-L są drogi publiczne lokalne.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) ustala się zachowanie istniejących dróg z prawem do modernizacji i przebudowy;

2) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, według rysunku planu, w tym:

a) dla drogi 2.KD-L: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 30 m, z poszerzeniem narożnego ścięcia linii rozgraniczających 5 m na 5 m,

b) dla drogi 3.KD-L: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 22 m, z poszerzeniem narożnego ścięcia linii rozgraniczających 5 m na 5 m w rejonach skrzyżowań;

3) ustala się klasę drogi lokalnej;

4) powiązania z drogami dojazdowymi poprzez skrzyżowania.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenów:

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: ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 27. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 4.1.KD-D, 4.2.KD-D, 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D i 7.KD-D są drogi publiczne dojazdowe.

2. Warunki zagospodarowania terenów:

1) ustala się zachowanie istniejących dróg z prawem do modernizacji i przebudowy;

2) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zawrotek, według rysunku planu, w tym:

- a) dla drogi 4.1.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 22m, z poszerzeniem narożnych ścieg linii rozgraniczających 5 m na 5m w rejonie skrzyżowań,
- b) dla drogi 4.2.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20m,
- c) dla drogi 5.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m, z poszerzeniem narożnych ścieg linii rozgraniczających 5m na 5m w rejonie skrzyżowań,
- d) dla drogi 6.1.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 24m, z poszerzeniem narożnych ścieg linii rozgraniczających 5m na 5m oraz według rysunku planu w rejonie skrzyżowań,
- e) dla drogi 6.2.KD-D: u ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m, z poszerzeniem narożnych ścieg linii rozgraniczających 5 m na 5m w rejonie skrzyżowań,
- f) dla drogi 7.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m, z poszerzeniem narożnych ścieg linii rozgraniczających 5m na 5m w rejonie skrzyżowań;

3) ustala się klasę drogi dojazdowej;

4) powiązania pomiędzy sobą poprzez skrzyżowania.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenów:

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: ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 28. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW i 14.KDW są drogi wewnętrzne.

2. Warunki zagospodarowania terenów:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zawrotek, według rysunku planu, w tym:

- a) dla drogi 8.KDW: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14m,
- b) dla drogi 9.KDW: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- c) dla drogi 10.KDW: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14m,

- d) dla drogi 11.KDW: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- e) dla drogi 12.KDW: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14m,
- f) dla drogi 13.KDW: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- g) dla drogi 14.KDW: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14m.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenów:

- 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: ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 29. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 15.KPp jest ciąg pieszy.

2. Warunki zagospodarowania terenu: ustala się zmienną szerokości w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 5m, według rysunku planu.

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: ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 32. 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 zachód od ul. Wyszyńskiego pomiędzy osiedlem Warszawska a zabudową usługowo-produkcyjną na działce nr ewid. 41 obr. 3 w Karczewie** 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-mieszkaniowej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew wskazuje obszar objęty planem jako :

- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w strefie I, miejskiej.
- tereny zieleni izolacyjnej ZI, w strefie I, miejskiej.

Studium wskazuje także system dróg lokalnych i dojazdowych na obszarze objętym planem.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 17,61 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

1. UMN– tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną;
2. MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
4. KD-... - terenom dróg publicznych:
 - a) KD-Z – zbiorczych,
 - b) KD-L – lokalnych,
 - c) KD-D- dojazdowych,
 - d) KPp – ciągów pieszych;
5. KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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 sposób nie kolidujący z sąsiadującym od południa zespołem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenami usługowo-produkcyjnymi od północy i wschodu, a także poprzez odsunięcie terenów budowlanych i linii zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 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 miejskie Karczewa;
- 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 kartą parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach mieszkaniowo-usługowych;
- 6) prawo własności - poprzez wskazanie systemu dróg publicznych i wewnętrznych 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 elementów przesyłowych systemu gazowego oraz elektroenergetycznego;

- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady budowy nowych jak i 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 6 czerwca 2018 r. do 6 lipca 2018 r.;
- 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, ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem:

- 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) granic i sposobów 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.

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 zaprojektowanie optymalnego układu drogowego, ograniczenie intensywności zabudowy (poprzez wskazanie na przeważającej części obszaru działek o powierzchni 500-1000 m²) wynikające z położenia zespołu w sąsiedztwie istniejącego osiedla mieszkaniowego.

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 przeważała nad dochodami do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje 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 sąsiedzku 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 gminnych 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 na obrzeżach zwartej zabudowy miejskiej Karczewa, na terenie sąsiadującym bezpośrednio z terenami zabudowanymi od strony południowej i wschodniej jak i z bezpośrednim sąsiedztwem drogi łączącej Karczew i Otwock;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny MN i UMN przeznaczone dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną położone są w promieniach dojeżdż do 0,75 km do przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągu ul. Bohaterów Westerplatte;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez zaprojektowanie systemu dróg publicznych w szerokościach umożliwiających realizację zarówno chodników jak i ścieżek rowerowych.
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy miasta Karczewa) 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 rozbudowę istniejących systemów.

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 r.", zawierającej m.in. ocenę postępów w sporządzaniu planów miejscowych, sporządzonej w 2018 roku i przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr LVII/501/2018 z dnia 24 maja 2018 r., w których 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 w zachodniej części miasta Karczewa, na granicy zwartej zabudowy miejskiej oraz w sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych oraz usług, jest szczególnie atrakcyjny:

- w części północno-wschodniej i południowo-wschodniej: do projektowania zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- w części pozostałej: do projektowania terenów osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego.

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

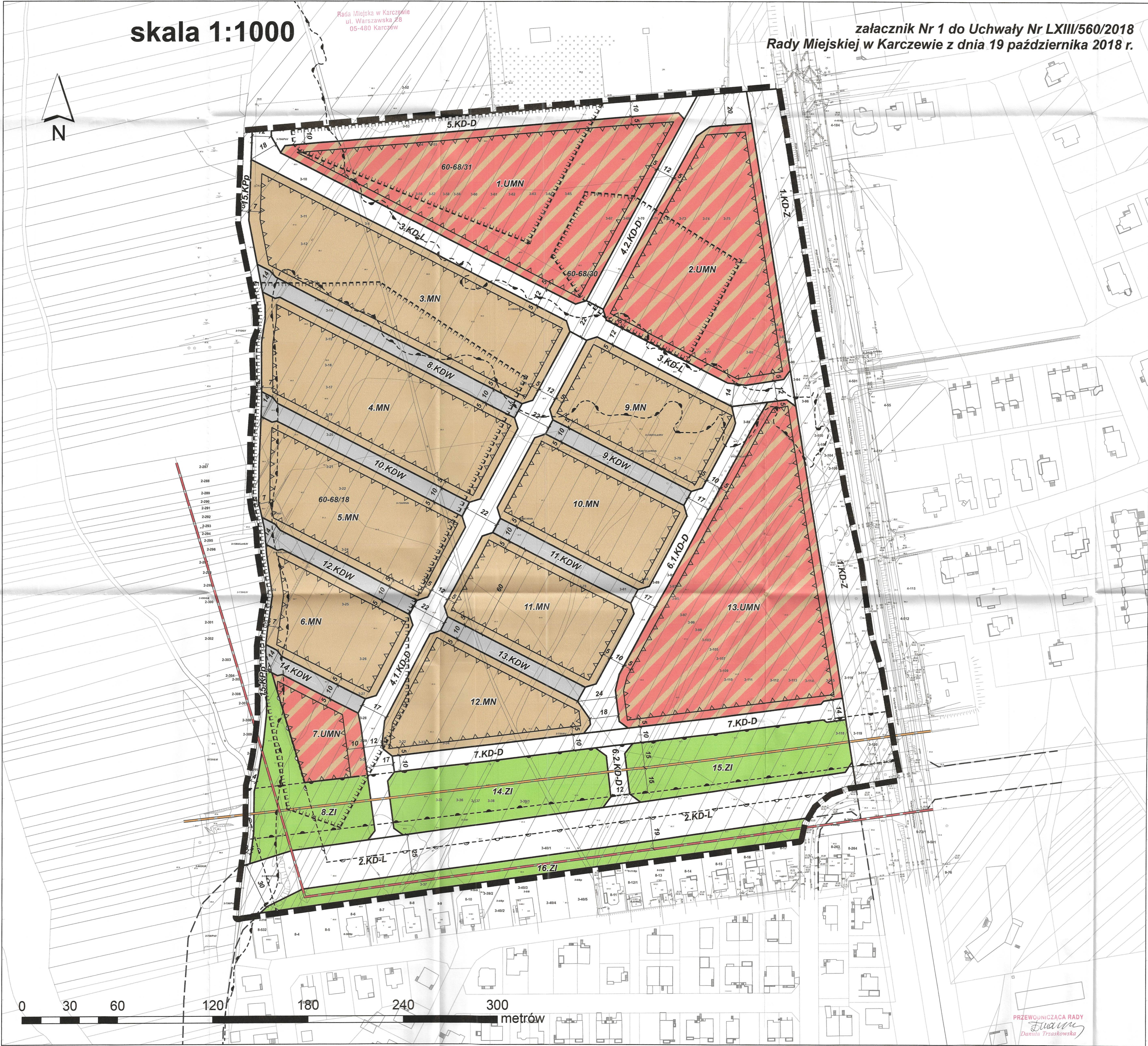


Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu położonego na zachód od ul. Wyszyńskiego pomiędzy osiedlem Warszawska a zabudową usługowo-produkcyjną na działce nr ewid. 41 obr. 3 w Karczewie

rysunek planu

skala 1:1000

załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIII/560/2018
Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 19 października 2018 r.



Legenda

oznaczenia będące ustaleniami planu:

granica obszaru objętego planem

oznaczenia będące informacjami planu:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

linie rozgraniczające tereny poza obszarem objętym planem

przeznaczenie terenów:

UMN

tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną

MN

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ZI

tereny zieleni izolacyjnej

KD-...

tereny dróg publicznych:
KD-Z - zbiorczych,
KD-L - lokalnych,
KD-D - dojazdowych
KPp - ciągów pieszych

KDW

drogi wewnętrzne

elementy kształtowania zabudowy:

nieprzekraczalne linie zabudowy

wymiary (w metrach)

obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

obszar zagrożenia powodziowego - granica obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią (raz na 100 lat)

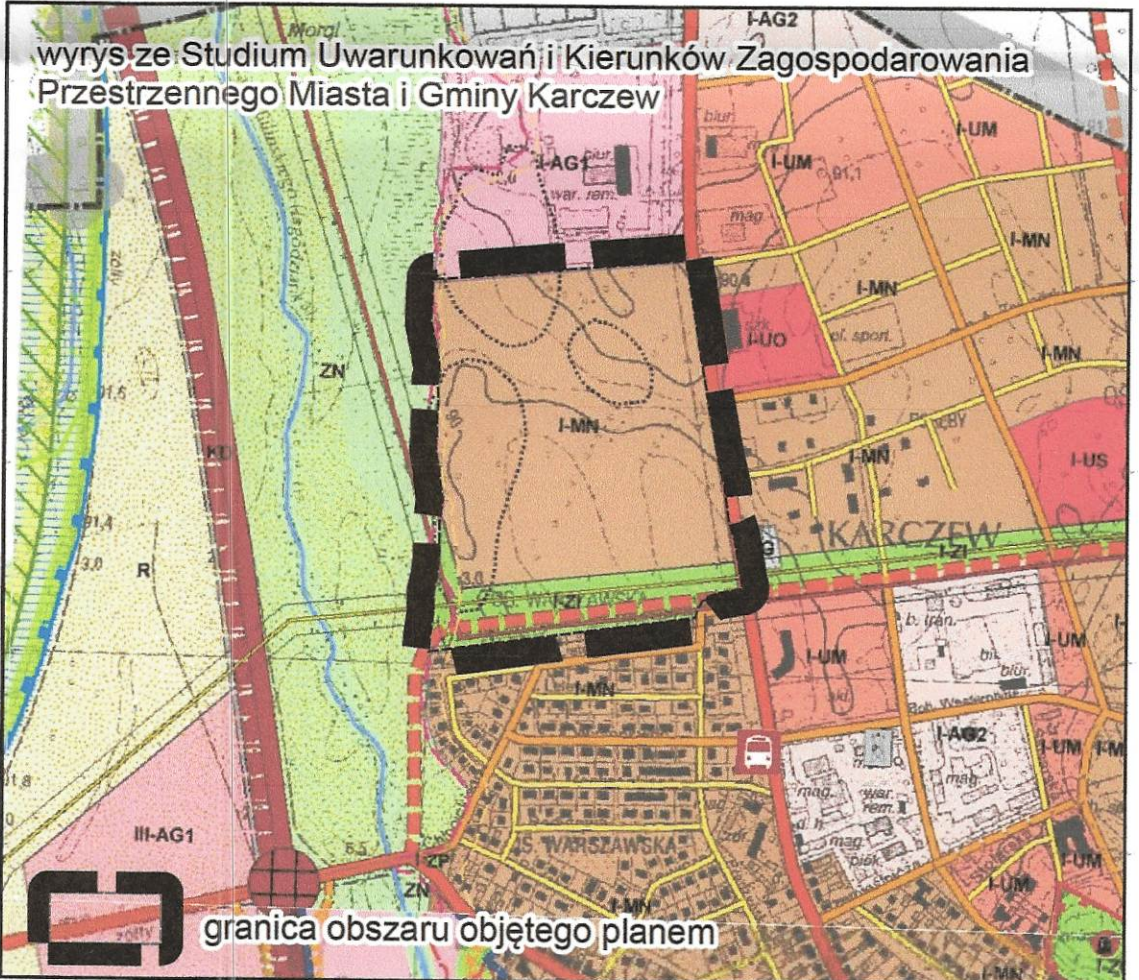
granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia

granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia

przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia

granica strefy potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia



STREFA FUNKCYJNALNA:

I - STREFA MIEJSKA

II - STREFA PODMIEJSKA

TERENY MIESZKANIOWE:

MN - TERENY O PRZEZWODZIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MN - TERENY O PRZEZWODZIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

M - TERENY O PRZEZWODZIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ

TERENY ZIELENI URZĄDZONY:

ZP - TERENY PARKÓW I ZIELENICÓW

ZPU - TERENY PARKÓW O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

ZPL - TERENY PARKÓW I ZIELENICÓW Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI

ZL - TERENY PARKÓW LEŚNYCH

KPZP - TERENY PŁACÓW PUBLICZNYCH Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ

ZCz - TERENY CMENTARZY CZYNNYCH

ZCz - TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH

ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

Sporządził:	Burmistrz Karczewa
Wykonawca:	
Temat planu:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu położonego na zachód od ul. Wyszyńskiego pomiędzy osiedlem Warszawska a zabudową usługowo-produkcyjną na działce nr ewid. 41 obr. 3 w Karczewie
Zespół projektowy:	młp inż. arch. Izabela Sobiechowska O.L.U. nr WA-278 - główny projektant, młp inż. arch. Joanna Witkowska - M.O.L.A. nr MAZ-1781 młp inż. arch. Danuta Trzaskowska
Skala opracowania:	1:1000
19 października 2018 r.	

ZAŁĄCZNIK NR 2
do UCHWAŁY NR LXIII/560/2018
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 19 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU POŁOŻONEGO NA ZACHÓD OD UL. WYSZYŃSKIEGO POMIĘDZY OSIEDLEM
WARSZAWSKA A ZABUDOWĄ USŁUGOWO-PRODUKCYJNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. 41 OBR. 3 W KARCZEWIE

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		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7		8		9
1	13.07.2018	Marek Chodorowski	Wnosi o: 1. zmianę zapisu w par. 21 ust. 1 pkt 4 z „usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe (...) czy myjnie samochodowe” słowami „usług motoryzacyjnych na przykład warsztaty samochodowe (...) czy myjnie samochodowe” 2. wprowadzenie na rysunku planu „proponowanych podziałów nieruchomości”	---	Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.UMN, 2.UMN i 13.UMN są usługi z zakresu: 1) biur i administracji; 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 1.000 m ² ; 3) gastronomii; 4) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiskach czy myjnie samochodowe; 5) turystyki i rekreacji; 6) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.		Ad1. Nie uwzględniona		Ad1. Nie uwzględniona	Ad.1 - plan miejscowy powinien określać precyzyjnie zasady zagospodarowania terenów; stosowanie otwartych katalogów funkcji jest sprzeczne z tą zasadą
							Ad2. Nie uwzględniona		Ad2. Nie uwzględniona	Ad. 2 – wnioskowana warstwa informacyjna mogłaby być niewłaściwie interpretowana przez użytkowników dokumentu, nie mając de facto żadnej mocy prawnej

2	13.07.2017	Tadeusz Olszanka	Wnosi o: 1. zmianę zapisu w par. 21 ust. 1 pkt 4 z „usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe (...) czy myjnie samochodowe” słowami „usług motoryzacyjnych na przykład warsztaty samochodowe (...) czy myjnie samochodowe” 2. wprowadzenie na rysunku planu „proponowanych podziałów nieruchomości”	---	<i>Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.UMN, 2.UMN i 13.UMN są usługi z zakresu: 1) biur i administracji; 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 1.000 m²; 3) gastronomii; 4) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiskach czy myjnie samochodowe; 5) turystyki i rekreacji; 6) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.</i>	Ad1. Nie uwzględniona	Ad1. Nie uwzględniona	Ad.1 - plan miejscowy powinien określać precyzyjnie zasady zagospodarowania terenów; stosowanie otwartych katalogów funkcji jest sprzeczne z tą zasadą
						Ad2. Nie uwzględniona	Ad2. Nie uwzględniona	Ad. 2 – wnioskowana warstwa informacyjna mogłaby być niewłaściwie interpretowana przez użytkowników dokumentu, nie mając de facto żadnej mocy prawnej
3	6.07.2018	Zygmunt Niedziółka	Wnosi o: 1. opracowania nowego wariantu projektu planu z bilansem porównawczym obu wariantów 2. przygotowanie materiału nt. całkowitej powierzchni dróg, sposobu i harmonogramu ich wykupienia przez Urząd Miejski 3. przygotowanie informacji nt pasa zieleni: kto i kiedy go wykupi i jaka to powierzchnia 4. przygotowanie	---	Uwaga o charakterze ogólnym	Ad1. Nie uwzględniona Ad2. Nie uwzględniona Ad3. Nie uwzględniona	Ad1. Nie uwzględniona Ad2. Nie uwzględniona Ad3. Nie uwzględniona	Ad. 1 – wariant zakładający scalenie i podział nieruchomości jest niemożliwy do przeprowadzenia ze względu na skomplikowane uwarunkowania własnościowe na obszarze objętym planem Ad.2 – uwaga nie dotyczy treści projektu mpzp – dane ilościowe nt. ilości gruntów do wykupu znajdują się w prognozie finansowej opracowanej do projektu mpzp Ad.3 – uwaga nie dotyczy treści projektu mpzp – nie ma planów wykupu pasa zieleni izolacyjnej przez Gminę Karczew, ponieważ pas ten związany jest z przebiegiem gazociągu przesyłowego należącego do prywatnego operatora

			materiału, co stanie się dla „jednego petenta” który posiada 5000 m2 działki; ile wskaźnikowo zajmują drogi, ile zajmie pas zieleni i jaka ilość działek budowlanych 600-800m2 otrzyma „petent”				Ad4. Nie uwzględniona		Ad4. Nie uwzględniona	Ad.4 – uwaga nie dotyczy treści projektu mpzp; plan nie zakłada obligatoryjnego prowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości, dlatego drogi i zieleni nie będą rozliczane „wskaźnikowo”
4	4.07.2018	Andrzej Biedrzycki	1. Wnosi iż przedłożony mpzp powoduje brak możliwości użytkowania działki 2. Wnosi, by przeznaczyć pod działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub by miasto działkę wykupiło	dz. 421 obr. 3	Zieleń izolacyjna (15.ZI, 16.ZI) oraz drogi publiczne (2.KD-L oraz 7.KD-D)		Ad1. Nie uwzględniona Ad2. Nie uwzględniona		Ad1. Nie uwzględniona Ad2. Nie uwzględniona	Ad. 1 projekt planu został opracowany zgodnie z wytycznym Studium UiKZP miasta i gminy Karczew; system dróg publicznych jest niezbędny dla obsługi planowanego osiedla jak i całego miasta; pas zieleni izolacyjnej związany jest z przebiegiem gazociągu przesyłowego oraz linii energetycznej 110 kV należących do prywatnych operatorów Ad. 2 – wskazanie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niemożliwe ze względu na przebieg gazociągu przesyłowego; drogi publiczne będą podlegały wykupowi przez Gminę

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

ROZSTRZYGNIĘCIE 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. 2018 poz. 994 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, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- 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;
- 2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 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 2018 r. poz. 799, 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 2017 r. poz. 2077 z późn. zm) 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 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.), 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 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska