



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 lipca 2018 r.

Poz. 6875

UCHWAŁA NR LVIII/516/2018 RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego w Karczewie w zachodniej części miasta Karczewa, Część 1

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 IX/79/2015 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego w Karczewie w zachodniej części miasta Karczewa oraz w związku ze zmieniającą ją uchwałą Nr XLIV/393/2017 z dnia 14 września 2017 r., 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 . Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego w Karczewie w zachodniej części miasta Karczewa , Część 1, 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. 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;

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.

- 5) mosty i wiadukty;
- 6) szpalery drzew i zieleni izolacyjnej;
- 7) wymiary (w metrach).

§ 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 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Ilekroć 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) PU – terenom obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) US – terenom usług sportu i rekreacji;

- 3) UMN – terenom zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) ZI – terenom zieleni izolacyjnej;
- 5) ZN/WS – terenom zieleni naturalnej i wód śródlądowych, powierzchniowych;
- 6) WS – terenom wód śródlądowych, powierzchniowych;
- 7) KD-... - terenom dróg publicznych:
 - a) KD-L – lokalnych,
 - b) KD-D- dojazdowych.

§ 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 i kształtowania środowiska:

- 1) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UMN jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) wskazuje się granicę obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią (raz na 500 lat), w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 4) ustala się nasadzenie szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej wg rysunku planu.

§ 10. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowią drogi lokalne i drogi dojazdowe, 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.

5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla dróg: 0%.

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

2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych i dojazdowych 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dla cmentarzy.

4. Ustala się maksymalną wysokość:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, tym latarni ulicznych: nie więcej niż 20 m;
- 2) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z:
 - a) gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejących przewodów w ul. Wiślanej,
 - b) projektowanych przewodów w drogach 2.KD-L, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D i 8.KD-D, o minimalnej średnicy 80 mm,
 - c) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
 - d) indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów paragrafu 9 pkt 3;
- 2) dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

§ 13. 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) dla terenów PU dopuszcza się realizację lokalnych sieci i urządzeń kanalizacji przemysłowej;
- 3) po realizacji kanalizacji zbiorowej ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez :
 - a) istniejące przewody w ul. Wiślanej,
 - b) projektowane przewody w drogach 2.KD-L, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D i 8.KD-D,
 - c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody, z zastrzeżeniem możliwości zachowania odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni i obiektów kanalizacji przemysłowej;
- 4) dla sieci kanalizacyjnej ustala się minimalną średnicę:
 - a) nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - b) nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm.

§ 14. 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.

§ 15. 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 ze odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 16. 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) istniejących przewodów w ul. Wiślanej,
 - b) projektowanych przewodów w drogach 2.KD-L, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D i 8.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.

§ 17. 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.

§ 18. 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 z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

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

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 20. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.PU, 4.PU, 5.PU, 7.PU i 8.U/P są:

- 1) obiekty produkcyjne;
- 2) składy i magazyny;
- 3) usługi z zakresu:
 - a) biur i administracji;
 - b) handlu o powierzchni sprzedaży do 2.000 m²,
 - c) gastronomii,
 - d) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiskach czy myjnie samochodowe,
 - e) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów paragrafu 6 ustęp 2;
- 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.

3. 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.

4. 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 połąci dachowych;
- 7) kolorystyka stosowana na elewacjach i dachu: zakaz stosowania kolorów odblaskowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1.500 m²;

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 11-19;
- 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 publicznych lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych 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 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 postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 3%.

§ 21. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.ZN/WS, 3.ZN/WS i 11.ZN/WS są tereny zieleni naturalnej oraz wód śródlądowych, powierzchniowych.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie rzeki Jagodzianki wraz z jej doliną;
- 2) ustala się realizację mostów i wiaduktów, według rysunku planu;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;

5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i dróg rowerowych.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m².

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §11-19;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną od dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych bezpośrednio sąsiadujących z terenami.

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

§ 22. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 6.ZI jest teren zieleni izolacyjnej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu: 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;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m².

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §11-19;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

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

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

§ 23. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 9.US,10.US, 12.US i 14.US są usługi z zakresu:

- 1) sportu i rekreacji;
- 2) turystyki i wypoczynku;
- 3) gastronomii.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi podstawowe w bryłach budynków o funkcji podstawowej.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w postaci pojedynczych boksów garażowych.

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 12m;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;
- 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m².

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §11-19;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych 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, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, według przepisów odrębnych prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 24. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 15.UMN i 16.UMN z zakresu:

- 1) biur i administracji;
- 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) gastronomii;
- 4) turystyki i rekreacji;
- 5) 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 600 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 6 m;
- 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 § 11-19;
- 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 publicznych lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych 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;

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

§ 25. 1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 2.WS są wody śródlądowe powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników wodnych - z prawem do przebudowy i rozbudowy w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) zakazuje się realizacji budynków, wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych i plaż miejskich;
- 4) dopuszcza się realizację pomostów.

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%

§ 26. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-L jest droga publiczna lokalna.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 29 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, według rysunku planu;
- 2) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 3) dopuszcza się powiązania drogi z drogą wojewódzką nr 801 położoną poza obszarem planu, poprzez skrzyżowanie;
- 4) ustala się powiązania z drogami dojazdowymi poprzez skrzyżowania.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenów: zakazuje się lokalizacji budynków i kiosków.

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

§ 27. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D i 9.KD-D są drogi publiczne dojazdowe.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zawrotek, według rysunku planu, w tym:
 - a) dla drogi 3.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20m, z poszerzeniem narożnego ścięcia linii rozgraniczających 10 m na 10m,
 - b) dla drogi 4.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 26m, z poszerzeniem narożnego ścięcia linii rozgraniczających 10 m na 10m w rejonie zawrotki i 5m na 5m w rejonie skrzyżowania,
 - c) dla drogi 5.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 25m, z poszerzeniem narożnego ścięcia linii rozgraniczających 5m na 5m w rejonie skrzyżowania, przy czym dla odcinka wschodniego ustala się jedynie południową linię rozgraniczającą i część pasa drogowego,
 - d) dla drogi 6.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 17m, przy czym dla odcinka północnego ustala się jedynie północno-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego,
 - e) dla drogi 7.KD-D: ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, o zmiennej szerokości, z poszerzeniem narożnych ścięć linii rozgraniczających 5m na 5m w rejonie skrzyżowań,
 - f) dla drogi 8.KD-D: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z poszerzeniem narożnych ścięć linii rozgraniczających 5m na 5m w rejonie skrzyżowań,
 - g) dla drogi 9.KD-D: ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12m, z poszerzeniem narożnego ścięcia linii rozgraniczających 5m na 7m w rejonie skrzyżowania, przy czym dla odcinka wschodniego ustala się jedynie południową linię rozgraniczającą i część pasa drogowego;
- 2) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 3) ustala się powiązania dróg pomiędzy sobą poprzez skrzyżowania.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenów: zakazuje się lokalizacji budynków i kiosków.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 28. 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 2017 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

Przewodnicząca Rady

Danuta Trzaskowska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LVIII/516/2018
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 czerwca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU POŁOŻONEGO W KARCZEWIE W
ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA KARCZEWA, CZĘŚĆ 1**

Lp	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/516/2018
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 czerwca 2018 r.

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. 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, 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 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