Projekt

z dnia 24 kwietnia 2018 r.

UCHWAŁA NR 2018
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE

z dnia ..... 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 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 zmieniająca ją uchwałą Nr XLIV/393/2017 z dnia 14 września 2017r., Rada Miejska w Karczewie po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/164/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24.04.2012r., zmienionego uchwałą nr XXXIII/308/2017 z dnia 29 marca 2017r., uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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 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;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) mosty i wiadukty;
7) szpalery drzew do nasadzenia;
6) 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 m^2, 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 sporu 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:

b) KD-L – lokalnych,

c) KD-D- dojazdowych.

§ 6. 1. 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 nachylenie granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 60º – 120º;

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 stanowi droga główna ruchu przyspieszonego, droga lokalna 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:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, tym latarni ulicznych: nie więcej niż20 m;

b) 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;

3) 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 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:

d) nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
e) 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 ze 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

§ 19. 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 $m^{2,}$

c) gastronomii,

d) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiska czy myjnie samochodowe,

f) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.

2. 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 m^2;

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 m^2;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;

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

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

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

7) realizacja dachów o dowolnym kształcie połaci dachowych;

8) 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 m^2;

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 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,

b) dla hurtowni: proporcjonalnie nie mniej niż 10 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 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%.

§ 20. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.ZN/WS, 3.ZN/WS i 11.ZN/WS są tereny zieleni naturalnej orz 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%.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 500 $m^{2..}$

4. 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%.

§ 21. 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 $m^{2.}$

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%.

§ 22. 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 m^2;

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 m^2.

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 orz 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 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, jednak nie mniej niż 2 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 23. 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 m^2;

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 m^2;

2) 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 600 m^2;

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 42º;

7) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o spadkach powyżej 25º 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.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 $m^{2.}$

5. 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.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg publicznych lokalnych i dojazdowych orz 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 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy;

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

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

Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: dopuszcza się obsługę terenów od dróg i terenów z nimi sąsiadujących.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%

§ 25. 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;

3) 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%.

§ 26. 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 zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zawrotek, według rysunku planu;

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 2.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Karczewie

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla rejonu położonego w Karczewie w zachodniej części miasta Karczewa, Część 1** 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 u usług sportu, rekreacji i turystyki.

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

- tereny aktywności gospodarczej AG1, w strefie I, miejskiej
- tereny usług sportu i rekreacji US, w strefie I, miejskiej,
- tereny wód powierzchniowych WS,
- tereny zieleni nadwodnej ZN, w strefie I, miejskiej
- tereny zielenie 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 **51,39** ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

1. PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
2. US – tereny usług sporu i rekreacji;
3. UMN – tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
4. ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
5. ZN/WS – tereny zieleni naturalnej i wód śródlądowych, powierzchniowych;
6. WS – tereny wód śródlądowych, powierzchniowych;
7. KD-... - tereny dróg publicznych:

b) KD-L – lokalnych,

c) KD-D- dojazdowych.

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 zespołem zabudowy mieszkaniowo-usługowej a także poprzez odsunięcie terenów budowlanych i linii zabudowy od rzeki Jagodzianki;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz 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 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 wskazanie systemu dróg publicznych 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 zarówno ciekami naturalnymi jak i elementami systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

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 …..... do ….....;

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 m^2) wynikające z położenie zespołu na obrzeżach miasta Karczewa.

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 porównywalna do 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 sąsiedzku usług społecznych jaki 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 zwartego zespołu miejskiego Karczewa, na terenie sąsiadującym bezpośrednio z terenami zabudowanymi od strony wschodniej jak i z bezpośrednim sąsiedztwem drogi wojewódzkiej nr 801 od strony zachodniej, przy projektowanym nowym węźle z tą droga;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny UM przeznaczone dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną położone są w promieniach dojść do 0,5 km do przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągu ul. Wiślanej-Warszawskiej;

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 os 1 stycznia 2014 r do 31 stycznia 2018", zawierającej m.in. ocenę postępów w sporządzaniu planów miejscowych, sporządzonej w ..... r. i przyjętej uchwałą Rady Miasta Mława Nr …..... z dnia …..... 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 drogi wojewódzkiej nr 801, w części południowej na terenie o historycznej funkcji rekreacyjnej, jest szczególne atrakcyjny:

– w części północnej: do projektowania zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz magazynowo-składowej, tworzących docelowo nowa dzielnice produkcyjna w Karczewie;

– w części południowej: do projektowania terenów usług sportu, rekreacji i turystyki o znaczeniu ogólnogminnym i powiatowym.