

Uchwała Nr XLIII/393/2013
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 3 września 2013 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczew,
obejmującego teren działek:609; 620/1; 620/2;882/2 położonych w Otwocku Małym
w rejonie ul. Częstochowskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą XXVIII/226/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 26 czerwca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczew, obejmującego teren działek: 609; 620/1; 620/2; 882/2 położonych w Otwocku Małym w rejonie ul. Częstochowskiej, Rada Miejska w Karczewie po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r. - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczew, obejmującego teren działek: 609; 620/1; 620/2;882/2 położonych w Otwocku Małym w rejonie ul. Częstochowskiej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu - załącznik graficzny Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§ 3. 1. Załącznik graficzny Nr 1, rysunek planu, odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. 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.

§ 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, z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia, opieki społecznej i oświaty oraz usług bytowych typu krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 5) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, od której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu oraz najwyższy nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 8) poziomie gruntu rodzimego – należy przez to rozumieć poziom gruntu określony wg stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, sytuacyjno-wysokościowej, na której sporządzono rysunek planu;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej -należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnię ziemną urządzoną na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszych jednak niż 10 m², oraz jako wodę powierzchniową;
- 10) powierzchni zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 12) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach oraz o prowadzonej działalności, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 13) stawce jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym, liczoną od kwoty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) MW– przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) MN – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) KD -... – przeznaczeniu pod drogi publiczne :
 - a) KD-Z - zbiorcze,
 - b) KD-L – lokalne,
 - c) KD-D –dojazdowe.

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

§ 7. 1. Nie wskazuje się terenów do obligatoryjnego przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

2. W przypadku prowadzenia kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) kąt nachylenie granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;

- 2) wielkości nowowydzielanych działek ewidencyjnych będą zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów dotyczącymi wielkości działki budowlanej;
- 3) fronty nowowydzielanych działek ewidencyjnych będą zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów dotyczącymi szerokości frontu działki budowlanej.

§ 8. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni oraz froncie działek mniejszych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie w odniesieniu do działek:

- 1) na których będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) na których będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek budowlanych;
- 3) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej, z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki, z której następuje wydzielenie.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania środowiska: obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) MW jako " tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego".

§ 10. 1. Ustala się, że układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

§ 11. 1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

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

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:
 - a) istniejących przewodów w ul. Częstochowskiej - drodze 1.KD-Z,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy;
- 5) realizacja hydrantów przeciwpożarowych w drogach publicznych, według przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane magistrale i przewody w drogach publicznych;
- 2) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po realizacji tej sieci;
- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych zbiorników na nieczystości płynne;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

§ 14. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.

§ 17. W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej.
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej.

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

2. Dopuszcza się lokalizację anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczególne dla terenów

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MW**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:
 - 1) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w parterach budynków mieszkalnych;
 - 2) usługi typu usługi biurowe, gabinety lekarskie, pracownie, kancelarie prawnicze lokalizowane w lokalach mieszkalnych na pozostałych kondygnacjach, pod warunkiem zachowania mieszkalnego charakteru tych lokali.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;
 - 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych lokalizowanych na danej działce budowlanej;
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4.000m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.2;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1.2;

- 8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°, przy czym dopuszcza się realizację na nie więcej niż 30% powierzchni dachu dachów zagłębionych i płaskich, pod warunkiem realizacji 2 ostatnich, górnych kondygnacji jako mieszkań dwupoziomowych;
- 9) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte blachą cynkowo-tytanową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) tynkowane elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) dopuszcza się stosowanie wykładzin elewacyjnych z materiałów naturalnych: drewna, kamienia, klinkieru w kolorach naturalnych,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu;
5. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w przypadku przesunięcia linii ogrodzeń do linii elewacji budynków w celu wykształcenia na terenie przestrzeni ogólnodostępnej od strony drogi publicznej;
 - 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
6. Zasady dotyczące realizacji reklam:
 - 1) zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w formie billboardów;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach pod warunkiem, że:
 - a) łączna powierzchnia reklamowa reklam zlokalizowanych na każdej z elewacji nie przekroczy 20% powierzchni tej elewacji;
 - b) reklamy zostaną zrealizowane w miejscach wyznaczonych na ten cel w projektach technicznych budynków;
 - c) reklama będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną w budynku;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;
7. 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.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 3.KD-D;
 - 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
 - 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 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.
9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 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 wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 250 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 8 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) 10 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 15 m dla zabudowy wolnostojącej;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 12 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne - dla budynków mieszkalnych,
 - b) 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1.0;
 - 8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
 - 9) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
 - 10) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte blachą cynkowo-tytanową lub dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) tynkowane elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) dopuszcza się stosowanie wykładzin elewacyjnych z materiałów naturalnych: drewna, kamienia, klinkieru w kolorach naturalnych,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu;
4. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
5. Zasady dotyczące realizacji reklam:
 - 1) zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w formie billboardów;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach mieszkalnych i ogrodzeniach pod warunkiem, że:
 - a) na każdym budynku mieszkalnym umieszczona będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 2 m²;
 - b) reklama będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną w budynku;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;

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 drogi 4.KD-D;
- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 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.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 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 wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 250 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 8 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) 10 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 15 m dla zabudowy wolnostojącej;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 12 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne - dla budynków mieszkalnych,
 - b) 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1.0;
 - 8) realizacja dachów o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
 - 9) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
 - 10) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte blachą cynkowo-tytanową lub dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) tynkowane elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,

c) dopuszcza się stosowanie wykładzin elewacyjnych z materiałów naturalnych: drewna, kamienia, klinkieru w kolorach naturalnych

d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu;

4. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;

3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;

4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

5. Zasady dotyczące realizacji reklam:

1) zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w formie billboardów;

2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach mieszkalnych i ogrodzeniach pod warunkiem, że:

a) na każdym budynku mieszkalnym umieszczona będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 2 m²;

b) reklama będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną w budynku;

3) zakazuje się umieszczania reklam:

a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;

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 3.KD-D i 4.KD-D;

2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;

b) 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.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:

1) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w parterach budynków mieszkalnych;

2) usługi typu usługi biurowe, gabinety lekarskie, pracownie, kancelarie prawnicze lokalizowane w lokalach mieszkalnych na pozostałych kondygnacjach, pod warunkiem zachowania mieszkalnego charakteru tych lokali.

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

1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;

2) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje;

3) zakazuje się realizacji budynków o elewacjach od strony drogi 1.KD-Z dłuższych niż 25 m;

- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych lokalizowanych na danej działce budowlanej;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 6.000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż: 14 m i jednocześnie nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.2;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1.5;
 - 8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°, przy czym dopuszcza się realizację na nie więcej niż 30% powierzchni dachu dachów zagłębionych i płaskich, pod warunkiem realizacji 2 ostatnich, górnych kondygnacji jako mieszkań dwupoziomowych;
 - 9) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte blachą cynkowo-tytanową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) tynkowane elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) dopuszcza się stosowanie wykładzin elewacyjnych z materiałów naturalnych: drewna, kamienia, klinkieru w kolorach naturalnych,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu;
5. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, , przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w przypadku przesunięcia linii ogrodzeń do linii elewacji budynków w celu wykształcenia na terenie przestrzeni ogólnodostępnej od strony drogi publicznej;
 - 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
6. Zasady dotyczące realizacji reklam:
- 1) zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w formie billboardów;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach pod warunkiem, że:
 - a) łączna powierzchnia reklamowa reklam zlokalizowanych na każdej z elewacji nie przekroczy 20% powierzchni tej elewacji;
 - b) reklamy zostaną zrealizowane w miejscach wyznaczonych na ten cel w projektach technicznych budynków;
 - c) reklama będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną w budynku;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;
7. 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.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 1.KD-Z i 3.KD-D;

- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 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.
9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-Z:

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 remontów i przebudowy;
 - 2) ustala się jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i pas terenu o szerokości od 0 m do 2 m, według rysunku planu;
 - 3) ustala się klasę drogi zbiorczej;
 - 4) ustala się powiązanie z drogą 2.KD-L poprzez skrzyżowanie;
 - 5) dopuszcza się realizację chodnika i ścieżki rowerowej;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%;
 - 7) zakazuje się realizacji reklam.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
 - 2) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni tj. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni.
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.
5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.KD-L:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-L jest droga publiczna lokalna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
 - 2) ustala się jedynie północną i wschodnią linię rozgraniczającą i pas terenu o szerokości 7 m, według rysunku planu;
 - 3) ustala się klasę drogi lokalnej;
 - 4) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
 - 5) ustala się powiązanie z drogą 3.KD-D poprzez skrzyżowanie;
 - 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
 - 7) ustala się realizację chodnika po północnej stronie jezdni;
 - 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%;
 - 9) zakazuje się realizacji reklam.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
 - 2) w obrębie terenu obowiązuje:
 - a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni tj. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni.

c) zakaz lokalizacji kiosków.

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.

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolami 3.KD-D:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się poszerzenie istniejącej po sąsiedzku drogi;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, przy czym dla części terenu ustala się jedynie północną i zachodnią linię rozgraniczającą i pas terenu o szerokości 7,5 m według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 5) ustala się powiązania z drogą 4.KD-D poprzez skrzyżowanie;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 7) ustala się realizację chodnika po obu stronach jezdni;
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%;
- 9) zakazuje się realizacji reklam.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) w obrębie terenu obowiązuje:
 - a) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni tj. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni,
 - b) zakaz lokalizacji kiosków.

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.

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

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolami 4.KD-D:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 4) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%;
- 6) zakazuje się realizacji reklam.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) w obrębie terenu obowiązuje:
 - a) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni tj. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni.
 - b) zakaz lokalizacji kiosków.

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

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów.

§ 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.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Marton

UZASADNIENIE

1. Celem opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Karczew, obejmującego teren działek: 609, 620/1, 620/2, 882/2 położonych w Otwocku Małym w rejonie ul. Częstochowskiej** jest uszczegółowienie ustaleń obowiązującego "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Karczewa" poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów Studium polega na wprowadzeniu funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych oraz drogowych.

W "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew" działki będące w granicach planu miejscowego należą do:

I. obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

- U/M – mieszkaniowo- usługowe;
- MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 5,76 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MW;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN;

c) tereny dróg publicznych w tym :

- zbiorczych - oznaczona symbolem przeznaczenia KD-Z,
- lokalnych - oznaczona symbolem przeznaczenia KD-L,
- dojazdowych – oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D,

3. Plan nawiązuje do istniejących granic własności.
4. Plan, uwzględniając istniejące zainwestowanie i dotychczasowe przeznaczenie, ustala linie rozgraniczające dróg oraz warunki dostępności do nich dla istniejących i projektowanych obiektów.
5. Cały teren objęty opracowaniem jest przewidziany do objęcia pełnym wyposażeniem inżynierskim, częściowo już istniejącym w terenie, które z niewielkimi wyjątkami winno być prowadzone w istniejących i projektowanych drogach.
6. Na obszarze objętym planem nie było konieczności występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/393/2013
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 3 września 2013 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi		
UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Marton

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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami.) 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 2013 r., poz. 594 ze 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 jako poszerzenie istniejących dróg oraz realizacja nowych dróg, wraz z urządzeniem tych fragmentów, głównie nawierzchnią jedni i chodników, w tym poszerzenie drogi 2.KD-L oraz realizacja dróg 3.KD-D i 4.KD-D;
- 2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drogach 2.KD-L, 3.KD-D i częściowo w drodze 4.KD-D; przyjmuje się zaspokojenie potrzeb nowego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w pasie wzdłuż ul. Częstochowskiej z już istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 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.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 2008 r, Nr 25, poz. 150 z późn. zm), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w § 2, będą przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 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 2009 r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) przy czym:
- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,

- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i 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 2006 r. , Nr 123, poz. 858 z późn. zm), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.
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 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zm).

Przewodniczący Rady
Tadeusz Marton

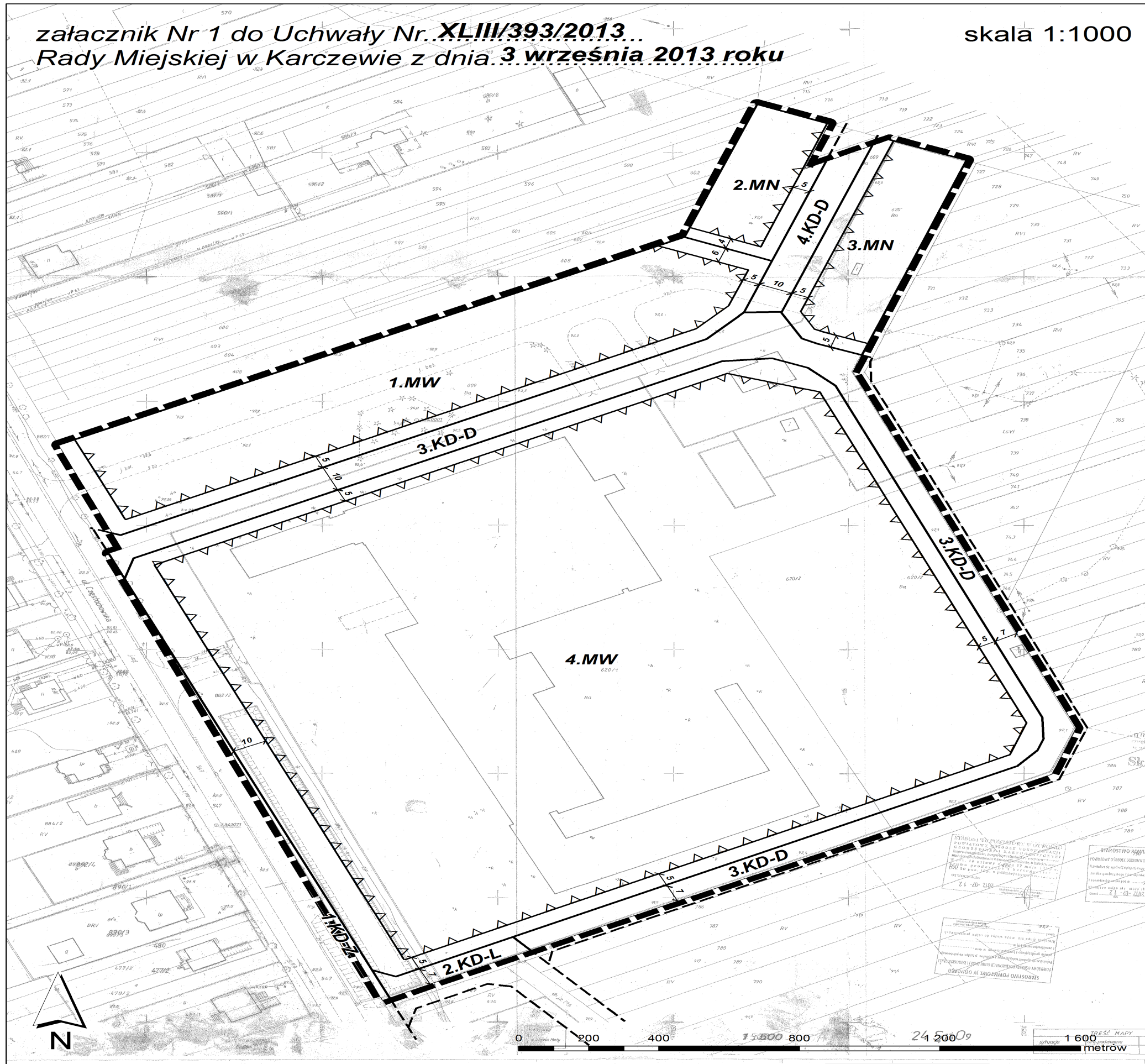


Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Karczew, obejmującego teren działek: 609; 620/1; 620/2; 882/2 położonych w Otwocku Małym w rejonie ul. Częstochowskiej

rysunek planu

załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/393/2013...
Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 3 września 2013 roku

skala 1:1000



Legenda

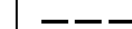
oznaczenia będące ustaleniami planu:



oznaczenia będące informacjami planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



linie rozgraniczające tereny poza obszarem objętym planem

przeznaczenie terenów:

MW

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

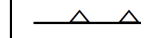
MN

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KD-...

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

elementy kształtowania zabudowy:



nieprzekraczalne linie zabudowy
wymiary (w metrach)



GRANICA ADMINISTRACYJNA

GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

STREFY FUNKCYJNALNE:

I - STREFA MIEJSKA

II - STREFA PODMIEJSKA

III - STREFA AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ

IV - STREFA REKREACYJNO - KRAJOBRAZOWA

V - STREFA OSADNICZO - ROLNICZA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY ZAINWESTOWANE I PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA:

C - TERENY WIELOFUNKCYJNE

TERENY MIESZKANIOWE:

MW - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MN - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

M - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ

TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE:

UM - TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE

Sporządzający:

Burmistrz Karczewa

Wykonawca:

Temat planu:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Karczew, obejmującego teren działek: 609; 620/1; 620/2; 882/2 położonych w Otwocku Małym w rejonie ul. Częstochowskiej
rysunek planu - projekt

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska
O.I.U. nr WA-278 - główny projektant,
mgr inż. arch. Joanna Wójcik - M.O.I.A nr MAZ-1781
mgr Wojciech Zaczekiewicz

Skala opracowania:

1:1.000

5 sierpnia 2013 roku