

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXXV/456/2023 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Rada Miejska w Karczewie stwierdza, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczew, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r, zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r.

§ 2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
- 6) zieleń izolacyjna;

- 7) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 8) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice cmentarza wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) kaplica grobowa wpisana do rejestru zabytków,
 - 9) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji,
 - b) cmentarz żołnierzy WP z II wojny światowej, ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - c) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - d) kapliczka przydrożna ujęta w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - e) obiekty o zachowanych walorach artystycznych i historycznych;
 - 10) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - a) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - b) granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m,
 - c) granice strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m.
3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występują przesłanki do ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew;
 - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) granic inwestycji celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa;
 - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

- 13) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Karczewie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, oraz innych elementów architektonicznych akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 12) ciągu rowerowym – należy przez to rozumieć dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu służący komunikacji rowerowej, stanowiący element towarzyszący zagospodarowaniu terenu realizowanego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Realizacja ciągów rowerowych winna uwzględniać przepisy odrębne z zakresu prawa o ruchu drogowym;
- 13) ciągu pieszym - należy przez to rozumieć dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu służący komunikacji pieszej, stanowiący element towarzyszący zagospodarowaniu terenu realizowanego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

- § 6.** Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:
- 1) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) U – tereny usług;
 - 4) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
 - 5) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
 - 6) KDL – tereny dróg lokalnych;
 - 7) KDD – tereny dróg dojazdowych;
 - 8) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 9) KOP – teren parkingu;
 - 10) KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;
 - 11) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 12) ZN – tereny zieleni naturalnej;
 - 13) ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - 14) CC – teren cmentarza czynnego.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 7.** 1. Ustala się, oznaczone i wymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów, w tym dojazdów do obiektów budowlanych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.
- § 8.** Na całym obszarze planu ustala się:
- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i elewacji budynków oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 9 pkt. 13 lit. g dla budynków podlegających ochronie;
 - 2) za wyjątkiem terenów ZN i WS dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, ciągów pieszych, dojazdów, placów manewrowych, ciągów rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, o ile zostanie zachowana zgodność z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, o ile będzie to zgodne ze wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 9 pkt. 13 dla budynków podlegających ochronie;
 - 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
 - 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

- 6) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ochronę kaplicy grobowej (rodziny Bielińskich), wpisanej do rejestru zabytków;
- 3) w obszarze i na obiekcie, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 5,
- 4) ochronę cmentarza żołnierzy WP z II wojny światowej, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) w granicach cmentarza, o których mowa w pkt 1 i pkt 4 obowiązuje:
 - a) nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
 - b) nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
 - c) nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania;
- 6) ochronę zabytków archeologicznych [stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 60-68/29 (osada średniowiecze) i AZP 60-69/1 (śląd osadnictwa – mezolit, neolit, wczesna epoka brązu; cmentarzysko – okres rzymski; osada – średniowiecze) oraz relikty historycznego osadnictwa wsi i miasta lokacyjnego Karczew], w formie stref ochrony konserwatorskiej, zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, oznaczonych właściwymi numerami ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych oraz symbolem SRHO;
- 7) w granicach zabytków, o których mowa w pkt 6, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów;
- 8) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 9) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 8 obowiązuje:
 - a) zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów budowlanych o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, tj. gabarytów, charakteru zabudowy, formy dachów i materiałów wykończeniowych,
 - c) zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- 10) ochronę kapliczki przydrożnej ujętej w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczonej na rysunku planu;
- 11) dla kapliczki, o której mowa w pkt 10 obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów;

- 12) ochronę obiektów o zachowanych walorach artystycznych i historycznych, oznaczonych na rysunku planu, tj. budynki mieszkalne przy ulicy Żaboklickiego 17, 19, 21, 28, 28A, 29, 30, 35, 35A (dawniej 39), 38, 40, 44 i 46 (dawniej 48);
- 13) dla obiektów, o których mowa w pkt. 12 obowiązuje:
- a) zakaz rozbiórki budynków,
 - b) zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
 - c) nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
 - d) nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
 - e) nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
 - f) nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - g) nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
 - h) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
 - i) nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów, z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
 - a) MNW-MNB - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) KOR-ZP, ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska oraz GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 12.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:
- 1) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 1U, 2U, 3U, 1U-PP-PS – 1000 m²;
 - 2) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB – 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 3) 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP – 2000 m².
2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
- 1) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 1U, 2U, 3U, 1U-PP-PS – 18 m,
 - 2) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB – 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 3) 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP – 25 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do jednej z dróg, do której przylega działka powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 13.** 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Ustalenia określone w ust. 2 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.
 4. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
 5. W granicach strefy, o której mowa w ust. 4 obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
 6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
 7. W granicach strefy, o której mowa w ust. 6, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje:

- 1) dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody,
- 2) zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDZ, KDL, KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR oraz drogi publiczne i wewnętrzne przylegające bezpośrednio do granic planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD zapewniają połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów do działek budowlanych, o ile:
 - a) szerokość dojazdów nie będzie mniejsza niż 5 m,
 - b) dojazdy bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) zostaną zakończone placami manewrowymi o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w sposób umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu oraz obiektów produkcyjnych - 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla cmentarza - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, z dopuszczeniem bilansowania miejsc przeznaczonych na cele obsługi cmentarza na terenach oznaczonych symbolami 1KOP, 1KDZ, 5KDD i 6KDD,
 - c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla usług i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych przeznaczają się tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, przy czym lokalizację urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami należy umieszczać poza jedną dróg oznaczonych symbolami KDZ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, o ile są one niezbędne do wykonania przyłączy infrastruktury technicznej lub nie ma możliwości technicznej uzbrojeniu działek budowlanych poprzez tereny wymienione w pkt. 2;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) na terenach położonych poza granicami stref sanitarnych od cmentarza do 50 i od 50 m do 150 m do czasu wykonania sieci zbiorczej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej,
 - b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci,
 - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencionowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeniach dopuszczonych przepisami prawa,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oraz linii niskiego napięcia na sieci kablowe lub ich likwidację, o ile zostaną uwzględnione obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne oraz zostanie zachowana ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolami 1CC, 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, handlowo – usługowych i higieniczno – sanitarnych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 12

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami 1KOR-ZP, 1ZP jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług gastronomii oraz innych usług związanych z żywieniem zbiorowym, produkcją żywności przechowywaniem żywności;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopieleniem zwłok (krematoriów), ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, ze składowaniem i magazynowaniem towarów poza obiektami usługowymi i handlowymi oraz stacji dystrybucji paliw,
 - d) dopuszczenie zachowania istniejących obiektów produkcyjnych i usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów naprawczych oraz ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, o ile zostaną uwzględnione na działce budowlanej wskaźniki określone w pkt 4,
 - e) zakaz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością określoną w lit. d;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 8 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 8 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem: usług handlu wielko powierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopieleniem zwłok (krematoriów), ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, ze składowaniem i magazynowaniem towarów poza obiektami usługowymi i handlowymi oraz stacji dystrybucji paliw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°,
 - dopuszczenie stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług gastronomii oraz innych usług związanych z żywieniem zbiorowym, produkcją żywności przechowywaniem artykułów żywności;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków usługowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez realizacji na działce budowlanej budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej,

- c) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych,
- d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- e) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopieleniem zwłok (krematoriów), usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz stacji dystrybucji paliw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°,
 - dopuszczenie stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielko powierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług handlu, za wyjątkiem usług wskazanych w pkt. 2, usług rzemieślniczych, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz na terenach położonych poza granicami strefy sanitarnej od cmentarza 50 m usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej i usług edukacji,
 - c) w terenie 1U należy uwzględnić realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku, obejmującej kompozycję gatunków roślin niskich i wysokich, z udziałem gatunków zimozielonych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PP-PS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja przemysłowa lub składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi gastronomii i turystyki, w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m,
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług i produkcji związanych ze spopieleniem zwłok (krematoriów) oraz ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - c) należy uwzględnić realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku, obejmującej kompozycję gatunków roślin niskich i wysokich, z udziałem gatunków zimozielonych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynów – 15 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 7 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 15 m,
 - b) dachy: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu,
 - j) zakaz realizacji obiektów produkcyjnych oraz magazynów o zatrudnieniu powyżej 250 osób.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi zbiorcze;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDZ - nieregularna od 10 m do 25 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 2KDZ - nieregularna od 14 m do 29,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDL – nieregularna od 6 m do 20,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDL – plan wskazuje jedynie poszerzenie istniejącej drogi o szerokości od 2,5 do 9 m licząc od północnej granicy plany, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDL – nieregularna od 12 m do 25 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD – nieregularna od 10 m do 34 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDD – 10 m,
 - 4KDD – 10 m,
 - 5KDD – 12 m,
 - 6KDD – nieregularna od 7 m do 13,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2,
 - b) szerokość terenów w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KR – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x15 m,
 - 2KR – 5 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjno – socjalne i usługowo - handlowe związane z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem 1CC;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,

- b) dopuszczenie realizacji obiektów administracyjno – socjalnych i usługowo – handlowych, o ile są one związane z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem 1CC;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna nadziemna wysokość zabudowy - 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac lub rynek lub zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z obsługą osób korzystających z placu oraz obiektów związanych z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem 1CC, w tym obiektów sanitarnych, punktów informacji turystycznej, za wyjątkiem usług gastronomii,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym placów zabaw;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania cmentarza, w tym w szczególności kaplic i innych obiektów kultu religijnego, grobowców, lapidariów, pomników, urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb cmentarza;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 33. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) MNW-U, MNW-MNB, U, U-PP-PS - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Karczewie