

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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 r. 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.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszarem opracowania objęto południowo-wschodnią część miasta Karczew ograniczoną ulicami: Częstochowską, Podlaską, ciekim wodnym: Kanał Południowy. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 45,84 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Podstawowym celem sporządzanego planu miejscowego jest konieczność powiększenia istniejącego cmentarza położonego w mieście Karczew przy ul. Żaboklickiego. Cmentarz ten jest podstawowym cmentarzem w mieście. Zgłaszane wnioski przez związki religijne, które nim zarządzają wskazują na niebezpieczeństwo wyczerpania się w najbliższych latach powierzchni grzebalnej cmentarza, co mogłoby doprowadzić do znaczących utrudnień dla mieszkańców gminy Karczew. Realizacja podstawowego celu, dla którego przystąpiono do realizacji planu miejscowego wywołuje konieczność wytyczenia stref sanitarnych od powiększonego cmentarza, w których występują silne ograniczenia inwestycyjne, związane głównie z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ujęć wody. W związku z tym, że obecnie w obszarze gminy położonym w sąsiedztwie cmentarza nie obowiązuje żaden plan miejscowy zasadnym było objęcie opracowywanym planem stref sanitarnych od cmentarza, zarówno i istniejącego, jak i części powiększonej w skutek prowadzonej procedury planistycznej. Wyznaczenie granic opracowania w ten sposób umożliwi zatem nie tylko dostosowanie zagospodarowania terenów do ograniczeń wynikających z przepisów prawa dla stref sanitarnych, ale również uruchomienie inwestycyjne terenów, które obecnie nie są zagospodarowane. Dodatkowo zaistniała możliwość przyjęcia jednolitego standardu zagospodarowania dla terenów tworzących układ urbanistyczny gminy (tereny zabudowane w pierzejach ulic Żaboklickiego i Częstochowskiej) wraz z wprowadzeniem zasad ochronnych dla cieków wodnych wpływających do gminy, tj. Jagodzianki i Kanału Południowego, stanowiących podstawę systemu przyrodniczego gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- U – tereny usług;
- U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- KDZ – tereny dróg zbiorczych,
- KDL – tereny dróg lokalnych,

- KDD – tereny dróg dojazdowych,
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KOP – teren parkingu,
- KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- ZN – tereny zieleni naturalnej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- CC – teren cmentarza czynnego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Większość obszaru opracowania posiada charakterystykę podmiejskich obszarów mieszkaniowych o dominującej funkcji jednorodzinnej. Ten rodzaj zabudowy ma przeważający udział w zagospodarowaniu terenów budowlanych, które są rozlokowane w części północno-zachodniej i zachodniej obszaru opracowania. W obszarze opracowania znajduje się również teren cmentarza rzymskokatolickiego i cmentarza żołnierzy WP z II wojny światowej w Karczewie ujętych w rejestrze i ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz część południowo-wschodnia historycznego układu urbanistycznego Karczewa wpisanego do ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w której znajdują się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami zlokalizowanymi na niektórych nieruchomościach wzdłuż ul. Żaboklickiego. Pozostałe opracowywane tereny zajmują zadrzewione i zakrzewione nieużytki oraz rozproszone tereny zabudowy jednorodzinnej z prowadzoną działalnością gospodarczą w postaci warsztatów i małych budynków produkcyjnych.

Zabudowa w obszarze opracowania to głównie zabudowa o dobrym standardzie architektoniczno – przestrzennym. Obiekty starsze, w gorszym stanie architektonicznym i gorszym stanie zagospodarowania działek budowlanych, występują pojedynczo i znajdują się głównie przy ul. Żaboklickiego, w historycznym układzie urbanistycznym miasta Karczewa.

Gabaryt zabudowy jest silnie zróżnicowany, zarówno w zakresie zabudowy mieszkalnej jak i usługowej. Wysokość zabudowy waha się od 1 do 3 kondygnacji. Styl i forma architektoniczna oraz użyte materiały na elewacjach i dachach zabudowy są również silnie zróżnicowane. Wskazuje to, że rozwój zagospodarowania odbywał się dotąd bez jednolitego standardu architektoniczno – przestrzennego.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karczew.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostało przyjęte Uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z 14 czerwca 2012 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z 29 marca 2017 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium gminy Karczew bardzo dokładnie wskazuje zasięg stref przestrzennych o zróżnicowanych wytycznych planistycznych do dalszego rozwoju. Zasady określone w poszczególnych strefach różnicują, w zależności od uwarunkowań przestrzennych, dopuszczone funkcje terenów oraz dopuszczone wskaźniki i parametry urbanistyczne. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte granicami opracowania znajdują się w strefach:

I – C, I – UM, I – MN, I – ZCc, I – KP/ZP, I – ZP, tereny ZN, tereny WP

Dla strefy miejskiej I przyjęto następujące generalne założenia i kierunki zmian:

- strefa funkcjonalna I stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnymi i lokalnym oraz funkcji produkcyjnych na wyznaczonych terenach jej koncentracji.

Główne kierunki zmian dla tej strefy to:

- intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur o miejskim charakterze, zharmonizowanych z istniejącym zainwestowaniem m.in. poprzez zabudowę wzdłuż ciągów ulic i placów,
- priorytet dla lokalizacji usług co najmniej w parterach budynków w szczególności wzdłuż głównych ulic: Warszawskiej, Żaboklickiego,
- rewaloryzacja układu przestrzennego Karczewa – placów usytuowanych wzdłuż głównego ciągu ulic - Warszawskiej, Żaboklickiego,
- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i terenów sportu i wypoczynku,
- wytyczenie ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż rzeki Jagodzianka łączących tereny ogólnodostępnej zieleni i usług,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy,
- lokalizacja rozwojowych terenów mieszkaniowych na północ od osiedla Warszawska przy ul. Świderskiej,
- lokalizacja rozwojowych terenów usług nieuciążliwych na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801 od skrzyżowania z ul. Wiślaną (drogą powiatową nr 2771W) do projektowanego skrzyżowania na drodze 801,
- lokalizacja rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych (działalności gospodarczej) na terenach pomiędzy pasem zabudowy wzdłuż ul. Karczówek a rzeką Jagodzianką oraz na terenach przyległych do planowanej wschodniej obwodnicy,
- lokalizacja rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych w rejonie planowanej wschodniej obwodnicy miasta, na terenach przyległych do oczyszczalni ścieków oraz na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801.

Tereny przeznaczone do rozwoju, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania dyspozycje obowiązujących mpzp oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy.

Zasięgi wydzielen (terenów) należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w nich uszczegółowić i w razie potrzeby skorygować. Na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i rozmieszczenie ich lokalizacji.

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów we wszystkich strefach funkcjonalnych:

Dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracyjnych, dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych parkingów, zieleni urządzonej, ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych w sposób nie kolidujący z innymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. W obszarach przewidzianych

pod rozwój zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i rozwoju istniejących obiektów:

- usługowo-produkcyjnych i produkcyjno-magazynowych znajdujące się na terenach mieszkaniowych,
- zabudowy siedliskowej.

STREFA I – C

Dla terenów wielofunkcyjnych C ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- Dopuszczalna jest lokalizacja innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	do ustalenia indywidualnie zgodnie z przeznaczeniem
maksymalna wysokość zabudowy	15 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20 %

STREFA I – UM

Dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej UM ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług oraz małych i średnich obiektów produkcyjnych, nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej dla obszaru gminy.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp. innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko. Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Janów, Brzezinka, Piotrowice, Sobiekursk.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	1000 m ²
maksymalna wysokość zabudowy	15 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %

STREFA I – MN

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

Priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko:

- na terenach MN do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	250 dla zabudowy szeregowej, 500 dla zabudowy bliźniaczej, 700 m ² dla zabudowy wolnostojącej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %

STREFA I – ZCc

Dla terenów cmentarzy czynnych ZCc ustala się:

- priorytet dla ochrony i utrzymanie funkcji cmentarzy.

Dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy w tym o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.

Zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy. Zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	zgodnie z przeznaczeniami
maksymalna wysokość zabudowy	9 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z przeznaczeniami

STREFA I – KP/ZP

Dla terenów placów publicznych z zielenią KP/ZP ustala się:

- priorytet dla lokalizacji placów publicznych wraz ze współistnieniem ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

Dopuszczalna modernizacja istniejącej i realizacja nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia wodne, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska).

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	zgodnie z przeznaczeniami
maksymalna wysokość zabudowy	9 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z przeznaczeniami

STREFA I – ZP

Dla terenów parków i zieleńców ZP ustala się:

- priorytet dla zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, wykorzystującej istniejącą zieleń drzewiastą i krzewiastą przy zagospodarowaniu z zastosowaniem gatunków rodzimych odpowiednich dla siedliska.

Dopuszcza się:

- prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych,
- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia wodne, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska).

Zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	zgodnie z przeznaczeniami
maksymalna wysokość zabudowy	9 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z przeznaczeniami

TERENY ZN

Dla terenów zielni towarzyszącej ciekom wodnym i wodom stojącym ZN ustala się:

- zakaz zabudowy,
- ochrona zieleni nadwodnej i przywodnej,

Dopuszcza się:

- tereny zieleni urządzonej z udziałem funkcji sportowych i rekreacyjnych tj. urządzone kąpieliska i ogólnodostępne plaże; bez prawa zabudowy,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.
- nowe przejścia przez cieki wodne, pomosty na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.

Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych.

TERENY WP

Dla terenów wód powierzchniowych płynących WP ustala się:

- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

Dopuszcza się:

- wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizacje kąpielisk.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska oraz GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Ochrona Zbiornika jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, ze zmianami), obejmuje ona 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.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

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

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają:

- cmentarz parafialny rzymskokatolicki, nr rej. 1322 z 11.10.1988,
- kaplica grobowa rodziny Bielińskich, nr rej.: 1044/747 z 17.04.1964,
- 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,
- kapliczka przydrożna ujęta w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- układ urbanistyczny miasta Karczewa ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- cmentarz żołnierzy WP z II wojny światowej ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- obiekty o zachowanych walorach artystycznych i historycznych.

Dla **cmentarza wpisanego do rejestru zabytków i kaplicy grobowej (rodziny Bielińskich), również wpisanej do rejestru zabytków** obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi

ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń określonych dla cmentarza wojennego wpisanego do gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dla **cmentarza żołnierzy WP z II wojny światowej, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązuje:

- 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,
- nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwii architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
- w działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania, obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

Dla **stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** 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.

Dla **strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji** obowiązuje

- zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów 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,
- zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych.

Dla **kapliczki przydrożnej ujętej w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

Dla **obiektów o zachowanych walorach artystycznych i historycznych** obowiązuje:

- zakaz rozbiórki budynków,
- zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
- nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
- nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
- nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
- nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
- 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,
- nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Istotnym ograniczeniem inwestycyjnym na obszarze opracowania są strefy odległości cmentarza od obiektów budowlanych (50 i 150 m). Zgodnie z przepisami obowiązującymi dla tych stref w projekcie planu ustalono, że:

dla strefy do 50 m obowiązuje:

- obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, 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, dla strefy od 50 do 150 m obowiązuje:

- dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody
- zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Dodatkowo w planie uwzględniono zagrożenie promieniowaniem elektroenergetycznym dla linii 15 KV i inne ograniczenia zagospodarowania terenów na terenach przylegających do tych linii. W planie wyznaczono strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii. W strefie 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. Jednocześnie wprowadzono ustalenie określające, że wskazane obostrzenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 320). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla usług, handlu, zieleni urządzonej i cmentarza w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz 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.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudową terenów usług komercyjnych. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych,

obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych oraz rozbudowę obiektów i terenów użyteczności - publicznej.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność oraz osób fizycznych. Działki infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowią natomiast własność gminy i Skarbu Państwa. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych będzie jednak konieczne pozyskanie dodatkowych gruntów.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie wskazano tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki 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. Dodatkowo tereny oznaczone symbolami 1KOR-ZP, 1ZP wskazano 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. I wreszcie dopuszczono realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie realizacji celów publicznych na całym obszarze planu jest istotne szczególnie na planowane poszerzenie cmentarza, które co prawda nie będzie inwestycją publiczną, ale ze względu na istotny cel dla całej społeczności gminy, może powodować konieczność zaangażowania do realizacji środków publicznych lub konieczność wykonania w jego obrębie obiektów użyteczności publicznej. O ile wystąpią potrzeby gminy w zabezpieczeniu mieszkańców osiedla w usługi z zakresu oświaty, administracji publicznej czy ochrony zdrowia i opieki społecznej przyjęte ustalenia umożliwią ich realizację bez konieczności zmiany planu.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia, administracja publiczna oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody (realizowane poza strefami sanitarnymi od cmentarza) oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w

przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorcze). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemu dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne, szczególnie istotne znaczenie dla układu komunikacyjnego gminy ma istniejąca ulica Otwocka (drogi oznaczone symbolem KDZ), umożliwiająca połączenie układu komunikacyjnego planu z układem gminnym i ponadlokalnym. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL, KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne (KR). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Karczewa sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W skutek rozstrzygnięcia złożonych w trakcie wyłożenia uwag wystąpiła konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Sposób powiadomienia społeczeństwa o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został wykonany w taki sam sposób jak w przypadku pierwszego wyłożenia, w tym w zakresie ustalenia terminy dyskusji publicznej i terminu składania uwag.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karczewie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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) plan sporządza się z uwzględnieniem przepisów art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11–13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy po zmianie oraz w zakresie pozostałych ustaleń zgodnie z brzmieniem przepisów tej ustawy przed zmianami.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Karczewa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone

analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym ewentualną rozbudową obiektów użyteczności publicznej służących całej społeczności gminy. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi wyznaczone w planie zapewniają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej jeden z elementów systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Karczew.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Karczewie na podstawie Uchwały Nr z dnia r. Po wykonaniu planu ogólnego gmina wykona ponowną ocenę w zakresie aktualności planu ogólnego i zgodności planów miejscowych z jego ustaleniami, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po zmianach wykonanych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stosunkowo niski w stosunku do zakładanych dochodów i nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych częściach gminy. Analiza wskazuje również, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów, co pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenie do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) w skutek złożonych uwag wystąpiła konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Karczewie z dnia, Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami).