

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ  
OBREBU PIOTROWICE PN.: „ PIOTROWICE – WSCHÓD”**

**(PROJEKT)**

**K-S PROJEKT SP. Z O.O.**

zespół autorski:

**mgr inż. Ewa Klimkowska-Sul**

**mgr inż. Zbigniew Bronowicki**

**inż. Natalia Markowska**

**kwiecień 2026**

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE**

**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów  
Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) a także 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. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1. Przedmiot uchwały**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód”, zwany dalej „planem”.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.
4. Granice obszaru objętego planem wskazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
  - 11) obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny;

- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ze względu na brak takich obszarów, obiektów lub uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego nie ustala się:
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, poza którą wyklucza się lokalizację nadziemnych i podziemnych części budynków oraz naziemnych i nadziemnych urządzeń odnawialnych źródeł energii, w tym konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne objekty;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 10 stopni.

**§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenie terenu, przy czym:
    - a) symbol cyfrowy oznacza numer terenu,
    - b) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 5.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

**§ 6.** Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;

- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
  - b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
  - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

#### **§ 7.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Ustala się realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 8.** Dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadkach określonych w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 9.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

#### **§ 10.**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1 przeznaczonych pod drogi wewnętrzne oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, pompownie ścieków.

### **Rozdział 3.**

#### **Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11.** Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
- 4) dróg i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 12.** Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**§ 13.** W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone na rysunku planu symbolem RZ należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

**§ 14.** Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.

#### **Rozdział 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 15.**

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się:
  - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
  - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 16.**

1. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki – odpowiednio zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla poszczególnych terenów;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 80 do 110 stopni.
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.
3. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez Gminę Karczew na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 17.** Ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych - 8 m, oraz, w przypadku dróg zakończonych „ślepo”, lokalizacji na ich zakończeniu placu do zawracania samochodów;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojazdów i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych;
- 4) ustala się nakaz zapewnienia:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla zabudowy usługowej,
  - c) nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na terenach zabudowy związanej z rolnictwem RZ;
- 5) w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju funkcji należy obliczać osobno;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla osób ze specjalnymi potrzebami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 18.**

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony gruntów leśnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony gruntów leśnych.

- § 19.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) do czasu budowy sieci wodociągowej możliwość budowy ujęć indywidualnych;
  - 3) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ ;
  - 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- § 20.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 3) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 40$ ;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
  - 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
  - 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- § 21.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
  - 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych.
- § 22.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
  - 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
  - 3) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 32$ .
- § 23.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.
- § 24.** Ustala się zasady gospodarki odpadami:
- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 2) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

- § 25.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 2MN-U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z wyjątkiem terenu 7MN-U, na którym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i w zabudowie bliźniaczej,

- b) usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 26.** Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 27.** Dla terenów komunikacji ustala się:

<b>oznaczenie terenu</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>szerokość w liniach rozgraniczających</b>
1KDR	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego	50 m
2KDR	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą , szerokość pasa drogowego granicach planu zmienna, od 3 do 4 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
1KDL	teren drogi lokalnej	ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą , szerokość pasa drogowego granicach planu zmienna, od 16 do 34 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
2KDL	teren drogi lokalnej	10 m
3KDL	teren drogi lokalnej	zmienna, od 10 do 11 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
4KDL	teren drogi lokalnej	10 m
1KDD	teren drogi dojazdowej	10 m
2KDD	teren drogi dojazdowej	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą , szerokość pasa drogowego granicach planu zmienna, od 2,2 do 3,3 metra, zgodnie z rysunkiem planu
3KDD	teren drogi dojazdowej	10 m

4KDD	teren drogi dojazdowej	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą , szerokość pasa drogowego granicach planu 2,5 metra, zgodnie z rysunkiem planu
5KDD	teren drogi dojazdowej	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą , szerokość pasa drogowego granicach planu 5 metrów, zgodnie z rysunkiem planu

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym część obrębu Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód”:

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy budowy dróg oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

**§ 3.**

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
2. Zadania z zakresu budowy gminnych dróg, ulic i mostów będą finansowane ze środków własnych gminy lub na zasadach określonych w art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy), w oparciu o budżet gminy lub przez inne podmioty, na zasadach określonych w art. 31 ww. ustawy.
4. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Dane przestrzenne

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały nr...**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem uchwały jest sporządzany w związku z uchwałą nr XVIII/163/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 lipca 20205 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód”. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 115,32 ha i obejmuje część obrębów ograniczoną od zachodu drogą wojewódzką 801, od północy drogą gminną nr 270318W, od wschodu granicą obrębów Całowanie oraz od południa granicą gminy Sobienie - Jeziory.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

### **1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Powyższe wynika z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), zgodnie z którym przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Piotrowice pn.: „Piotrowice - wschód” został sporządzony zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w zasięgu terenów oznaczonych symbolami:

- 1) III-UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej zlokalizowane w strefie aktywności gospodarczej, dla których:
  - a) ustalono priorytet dla lokalizacji usług oraz małych i średnich obiektów produkcyjnych, nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej dla obszaru gminy,
  - b) dopuszczono lokalizowanie:
    - 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.
  - c) dopuszczono zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszczono ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Piotrowice;
- 2) V-M – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej zlokalizowany w strefie osadniczo-rolniczej, dla których:
- a) ustalono priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz niezbędnych funkcji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
  - b) dopuszczono lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi do 20% powierzchni zabudowy na terenie, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
  - c) dopuszczono zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Piotrowice;

Ponadto polityka komunikacyjna gminy określona w Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym oraz na docelową realizację sieci uzbrojenia terenów.

W związku z powyższym Rada Miejska stwierdziła, że przedmiotowy projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U;
- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone na rysunku planu symbolami RZ;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
  - b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
  - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

Jednocześnie dla wyżej wymienionych terenów ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew.

## **2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Obszar objęty planem położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarem Natura 2000.

W planie uwzględniono potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska a także potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ochrony wód podziemnych, udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W planie zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III, natomiast nie występują użytki leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W planie częściowo pozostawiono tereny rolne w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

## **2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na omawianym obszarze nie występują zabytki objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej.

## **2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków (docelowo) do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

## **2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz prawo własności**

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Gmina Kraczew ważyła interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

## **2.6. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

W projekcie planu ustalono zasady rozwoju sieci infrastruktury technicznej i dróg, a zasady ich finansowania zostały określone w załączniku nr 3 do uchwały.

## **2.7. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, skierował projekt do opiniowania i uzgodnień. Po zakończeniu procesu opiniowania i uzgodnień zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne. Jednocześnie jest prowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma wpływ na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych.