

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ
OBREBU ŁUKÓWIEC ORAZ CZĘŚĆ OBREBU SOBIEKURSK PN.: „ŁUKÓWIEC –
CENTRUM, SOBIEKURSK - PÓŁNOC”**

(PROJEKT)

K-S PROJEKT SP. Z O.O.

zespół autorski:

mgr inż. Ewa Klimkowska-Sul

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

inż. Natalia Markowska

Czerwiec 2026

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

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu
Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk - północ”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 obejmującego część obrębu Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk - północ” 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 obejmującego część obrębu Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk - północ”, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ze względu na brak takich obszarów, obiektów lub uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 - 6) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 3. Ilekróć 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 granice terenów 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 obiekty;
- 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) linia rozgraniczająca 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;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
 - 7) granica krajobrazu priorytetowego.
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, 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 oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem UB;
- 5) teren składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem PS;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR,
 - b) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
 - d) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 8) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

§ 7. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się budowy obiektów i instalacji służących do gromadzenia i przetwarzania odpadów oraz produkcji mas bitumicznych.

§ 8.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Ustala się realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszcza się ich nadbudowę i przebudowę;
 - b) dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że rozbudowa budynku nie będzie prowadzona w pasie terenu położonym pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą teren, od której tę nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono.

§ 9. 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, pod warunkiem lokalizacji budynków zgodnie z przepisami dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w § 8.

§ 10. 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, gabaryty obiektów zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 11.

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, w szczególności: stacje transformatorowe, pompownie ścieków.
3. Przepis ust. 1 nie dotyczy działek istniejących w dniu wejścia w życie planu.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 12.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - 1) zabudowy magazynowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem PS;

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

§ 13. 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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 15. W zakresie zapewnienia odpowiednich warunków akustycznych na terenach 1PS, 2PS, 3PS przyległych do tereny 1KDR (droga wojewódzka nr 801):

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne tj.: odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarkę o podwyższonej izolacyjności, odpowiednie rozplanowanie funkcji pomieszczeń dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi nakazuje się zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

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

Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 61-69/22, 61-69/23, 61-69/24, 61-69/25, 61-69/26, 61-69/27, 61-69/28, Łukówiec st. 1, Łukówiec st. 2, Łukówiec st. 3, Ostrówiec st. 1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 18.

1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nakaz stosowania na elewacjach tynków lub okładzin w kolorze białym lub w odcieniach: beżu, kremowego, szarości, przynależnych do systemu barwnego NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy;
 - 2) możliwość wykańczania fragmentów elewacji okładzinami: ceramicznymi, kamiennymi, metalowymi, drewnianymi w ich naturalnym kolorze;
 - 3) nakaz budowy dachów dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25 stopni oraz nie większym niż 35 stopni;

- 4) nakaz realizacji pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, blachodachówki lub gontów bitumicznych.

§ 19.

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.

§ 20.

1. Cały obszar objęty planem zaliczony jest do obszarów zmeliorowanych.
2. Zagospodarowanie, prowadzenie prac i robót oraz podejmowanie innych działań na obszarach zmeliorowanych, o których mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21.

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 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej nieruchomości bezpośrednio z jezdni głównej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR (droga wojewódzka nr 801);
- 3) w przypadku nieruchomości posiadającej dostęp do więcej niż jednej drogi publicznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy;
- 4) przepis pkt 3 ma zastosowanie również do wszystkich działek budowlanych powstałych w wyniku podziału takiej nieruchomości;
- 5) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniej niż 8 m;
- 6) w przypadku nowo wydzielanych dróg wewnętrznych zakończonych „ślepo” ustala się lokalizację na ich zakończeniu placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych;
- 8) ustala się obowiązki zapewnienia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

- b) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- c) dla zabudowy magazynowej - nie mniej niż 3 miejsca na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- d) nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na terenie oznaczonym symbolem 1UB;
- 9) w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju funkcji należy obliczać osobno;
- 10) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla osób ze specjalnymi potrzebami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

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 nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych.

§ 24. 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 Ø32;
- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 25. 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 Ø40;
- 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.

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie 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.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło 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 $\varnothing 32$.

§ 28. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się budowy:

- 1) biogazowni;
- 2) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

§ 29. 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.

§ 30. 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, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 31. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni lub dach płaski;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 1200 m²,
- 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%.

§ 32. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem od 5MN i 6MN się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni lub dach płaski;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 1200 m²,
- 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%.

§ 33. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1MN-U do 13 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi,
 - c) zabudowa gospodarcza lub garażowa;
- 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 45%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, z wyjątkiem:
 - zabudowy usługowej - nie więcej niż 15 m,
 - zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 m,
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni lub dach płaski;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 1500 m²,
- 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%.

§ 34. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji, w tym plac zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m,
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni lub dach płaski;
- 3) 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%.

§ 35. Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UB ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego z dopuszczeniem lokalizacji placu zabaw i świetlicy wiejskiej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 35%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m,
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni lub dach płaski;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 1200 m²,
- 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%.

§ 36. Dla terenu składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PS, 2PS, 3PS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, składy i magazyny ;
- 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 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m;
 - f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni lub dach płaski;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 1000 m²;
- 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%.

§ 37. Dla terenów komunikacji ustala się:

oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
1KDR	teren drogi głównej o ruchu przyspieszonym	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa drogowego w granicach planu zmienna od 0 do 11,4 metra, zgodnie z rysunkiem planu
1KDZ	teren drogi zbiorczej	zmienna, od 6 do 14 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
2KDZ	teren drogi zbiorczej	zmienna, od 7,6 do 13,8 metra, zgodnie z rysunkiem planu
1KDL	teren drogi lokalnej	10 m
2KDL	teren drogi lokalnej	6 m, 10 m - zgodnie z rysunkiem planu
3KDL	teren drogi lokalnej	10 m
4KDL	teren drogi lokalnej	10 m
5KDL	teren drogi lokalnej	10 m
6KDL	teren drogi lokalnej	10 m
7KDL	teren drogi lokalnej	10 m
1KDD	teren drogi dojazdowej	10 m
2KDD	teren drogi dojazdowej	zmienna, od 6 do 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
3KDD	teren drogi dojazdowej	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa drogowego w granicach planu 2 m, zgodnie z rysunkiem planu
4KDD	teren drogi dojazdowej	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa drogowego w granicach planu zmienna, od 2,5 do 3 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
5KDD	teren drogi dojazdowej	8 m
6KDD	teren drogi dojazdowej	zgodnie z granicami geodezyjnymi działki na której zlokalizowana jest droga
7KDD	teren drogi dojazdowej	zmienna, od 5 do 8 metrów, zgodnie z rysunkiem planu

1KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	10 m
2KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	10 m
3KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	10 m

§ 38. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe wraz z towarzyszącymi im terenami zieleni naturalnej i urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 39. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 41. 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 Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk - północ:

§ 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 gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) 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 Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk – północ”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem uchwały jest sporządzany w oparciu o uchwałę nr XVIII/164/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk – północ”. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 202 ha i obejmuje części dwóch obrębów: centralną część obrębu geodezyjnego Łukówiec i północną część obrębu geodezyjnego Sobiekursk. Obie części od zachodu drogą wojewódzką nr 801 oraz drogą powiatową nr 2726W, od północy wzdłuż południowych granic działek - nr 18/4, 38, 99, 165, od wschodu drogą wewnętrzną (ul. Wrzosowa), granicą obrębu Całowanie, wzdłuż północnych granic dz. nr 498 i 499, następnie do cieku wodnego na dz. nr 61 oraz wzdłuż cieku wodnego na dz. nr 470, a od południa północną granicą dz. nr 93/1 oraz drogi wewnętrznej na dz. nr 82.

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 Łukówiec oraz część obrębu Sobiekursk pn.: „Łukówiec – centrum, Sobiekursk – północ” 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 głównie 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 Sobiekursk;
- 2) III AG2 – tereny aktywności gospodarczej z możliwością przekształceń w kierunku zabudowy usługowo-mieszkaniowej zlokalizowany w strefie aktywności gospodarczej, dla których:
- a) ustalono priorytet dla lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo- składowych, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp., w tym działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko (z warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej),
 - b) dopuszczono lokalizowanie:
 - funkcji mieszkaniowej - z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu i pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami istniejących, bądź projektowanych obiektów,
 - realizacji 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 tj.: meble, sprzęt gospodarstwa domowego,
 - c) dopuszczono zachowanie funkcji terenów rolnych,
 - d) dopuszczono zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszczono ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Sobiekursk;
- 3) 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 Sobiekursk;
- 4) ZN – tereny towarzyszące ciekom wodnym i wodom stojącym objęte zakazem zabudowy.

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 w Karczewie 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem UB;
- 5) teren składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem PS;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
 - b) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
 - c) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
 - d) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
 - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 8) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

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

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.

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

Na omawianym obszarze występują zabytki objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – stanowiska archeologiczne, które zostały objęte ochroną poprzez wprowadzenia stref ochrony konserwatorskiej.

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 zależał 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. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Zgodnie z uchwałą nr LVII/501/2018 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zasugerowano opracowanie kolejnych planów miejscowych, w pierwszej kolejności umożliwiających powstanie miejsc pracy na miejscu, w gminie.

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały jest odpowiedzią na zaspokajanie nowych potrzeb rozwoju gminy Karczew, o których mowa wyżej.

4. 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.