

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ
OBRĘBU OTWOCK MAŁY PN.: „OTWOCK MAŁY – WSCHÓD”
(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
Otwock Mały pn.: „Otwock Mały – wschód”**

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 obejmujący część obrębu Otwock Mały pn.: „Otwock Mały – 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 obrębu Otwock Mały pn.: „Otwock Mały – 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) 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;
 - 12) obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych;
 - 14) 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 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.

§ 3. Ilekcioć 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 granicę pomiędzy terenami 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 12 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
 - 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
 - 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - 2) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
 - 3) granica krajobrazu priorytetowego;
 - 4) granica udokumentowanego złoża kopaliny Karczew B i C.
3. 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 4) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren usług, produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem U-PP-PS;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
 - b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
 - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
 - e) 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;
- 9) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem L.

§ 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.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 12 m, chyba że w przepisach szczegółowych dla terenów ustalono inną maksymalną wysokość zabudowy.

§ 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.

Rozdział 4. 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 przemysłowej lub magazynowej lokalizowanej na terenie oznaczonym 1U-PP-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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego
- 4) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem L należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 60-68/40, 60-69/13, 60-69/14, 60-69/15, 60-69/16, 60-69/17 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 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 17.

1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach:
 - 1) obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

- 2) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.
2. W obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) poziom górnej powierzchni podłogi parteru budynku na wysokości 1 m powyżej średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzonej na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku;
 - 2) zakaz budowy podziemnych kondygnacji w nowych budynkach.

§ 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz budowy dachów dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25 stopni oraz nie większym niż 35 stopni.

§ 19. W granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane złoże kopaliny Karczew B i C (kod złoża: KN 1764).

§ 20.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły oraz 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 7.

Rozdział 8. 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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW, U i U-PP-PS - 20 m;
 - b) dla terenów innych niż wymienione w lit. a – 15 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 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Ustala się:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) w przypadku nieruchomości posiadającej dostęp do więcej niż jednej drogi publicznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy;
- 3) przepis pkt 2 ma zastosowanie również do wszystkich działek budowlanych powstałych w wyniku podziału takiej nieruchomości;
- 4) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu – nie mniej niż 8 m;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszko-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych;
- 7) ustala się nakaz zapewnienia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - c) 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,
 - d) dla zabudowy magazynowej, produkcyjnej lub składów nie mniej niż 3 miejsca na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - e) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na terenie oznaczonym symbolem 1ZP;
- 8) w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju funkcji należy obliczać osobno;
- 9) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla osób ze specjalnymi potrzebami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 10. 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 leśnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony gruntów leśnych.

§ 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 $\phi 32$;
- 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 $\phi 40$;
- 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.

§ 26. 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.

§ 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 $\phi 32$.

§ 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 5MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN 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 12 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%.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 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 250 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 6MN, 8MN, 11MN, 14MN, 17MN, 20MN, 23MN 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 65%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 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 1100 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 jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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,
 - 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 250 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%.

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 12 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub 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 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 15 m dla zabudowy usługowej;
 - nie więcej niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 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%.

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) lokale usługowe realizowane w parterach budynków mieszkalnych;
 - c) usługi biurowe i ochrony zdrowia lokalizowane w lokalach mieszkalnych na kondygnacjach innych niż partery budynków, pod warunkiem zachowania mieszkalnego charakteru tych lokali;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;
- 3) nakaz realizacji placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych lokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MW – nie więcej niż 1,2,
 - dla terenu 2MW – nie więcej niż 1,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 14 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - f) długość elewacji budynków od strony drogi 1KDZ – nie więcej niż 25 m;
 - g) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 42 stopni lub dach płaski;
- 5) w przypadku realizacji garaży podziemnych możliwość zlokalizowania nie więcej niż 2 kondygnacji podziemnych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniej niż 4000 m²,
- 7) 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 terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 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 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%.

§ 38. Dla terenu usług, produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PP-PS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa produkcji przemysłowej lub 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 12 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%.

§ 39. Dla terenów komunikacji ustala się:

I.p.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	szerokość w liniach rozgraniczających
1	1KDZ	teren drogi zbiorczej	zmienna, od 19 do 24 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
2	2KDZ	teren drogi zbiorczej	ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa drogowego granicach planu zmienna, od 16 do 19 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
3	3KDZ	teren drogi zbiorczej	ustala się północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa drogowego granicach planu zmienna, od 19 do 27 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
4	1KDL	teren drogi lokalnej	10 m
5	2KDL	teren drogi lokalnej	10 m
6	3KDL	teren drogi lokalnej	zmienna, od 10 do 16 metrów, zgodnie z rysunkiem planu
7	4KDL	teren drogi lokalnej	10 m
8	1KDD	teren drogi dojazdowej	10 m
9	2KDD	teren drogi dojazdowej	10 m
10	1KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m, 8 m – zgodnie z rysunkiem planu
11	2KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	8 m

12	3KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	8 m
13	4KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
14	5KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
15	6KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
16	7KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
17	8KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
18	9KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
19	10KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
20	11KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	6 m
21	1KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej	5 m

§ 40. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

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

§ 41. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się:

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

§ 42. Dla teren zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z możliwością realizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz placów zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - 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 6 m.

§ 43. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 45. 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 Otwock Mały pn.: „Otwock Mały – 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 gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Karczewie 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 obrębu Otwock Mały pn.: „Otwock Mały – wschód”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem uchwały jest sporządzany w związku z uchwałą nr XVIII/162/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 lipca 20205 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Otwock Mały pn.: „Otwock Mały – wschód”. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 89 ha i obejmuje północną - wschodnią część obrębu ewidencyjnego Otwock Mały. Zasięg opracowania ograniczony jest od: zachodu przebiegiem drogi – ulica bez nazwy (działka nr 118 obr. Otwock Mały) do skrzyżowania z drogą 801 oraz dalszym przebiegiem na południe drogi 801 do granicy obrębu Otwocka Małego. Wschodnia i północno wschodnia granica została poprowadzona wzdłuż granicy cieku wodnego Jagodzianka, a następnie granicą obrębu Otwock Mały.

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 obrębu Otwock Mały pn.: „Otwock Mały - 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 głównie w zasięgu terenów oznaczonych symbolami:

- 1) I-UU – tereny usług uciążliwych z zakresu usług mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko (z warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej) zlokalizowane w strefie miejskiej, dla których:
 - a) ustalono priorytet dla lokalizacji usług o profilu do uściślenia w MPZP,
 - b) dopuszczono lokalizację:
 - funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,
 - niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
 - małych i średnich obiektów produkcyjnych,
 - innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

- 2) I-UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej zlokalizowane w strefie miejskiej, dla których:
- a) ustalono 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,
 - b) dopuszczono lokalizację:
 - 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;
- 3) I-MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w strefie miejskiej, dla których:
- a) ustalono priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.
 - b) dopuszczono lokalizację 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;
- 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 4) teren usług, produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem U-PP-PS;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
 - b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
 - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
 - e) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 7) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem L.

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

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 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.