UCHWAŁA Nr XVIII/162/2025
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 24 lipca 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Otwock Mały pn.: „Otwock Mały - wschód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.[1]) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.[2]) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Otwock Mały, ograniczoną granicą administracyjną miasta Karczewa, drogą wojewódzką nr 801 oraz granicą obrębu Wygoda, pn.: ”Otwock Mały - wschód”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny określający granice przedmiotowego planu sporządzony w skali 1:7000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Piotr Kwiatkowski
Elektronicznie podpisany przez Piotr Kwiatkowski
Data: 2025.07.28 15:00:39 +02'00'

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1572, 1907, 1940
[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680

UZASADNIENIE

W oparciu o obowiązek wynikający z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz oceniono stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew oraz przepisami. Z analiz, o których mowa wyżej wynika, co następuje:

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym 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 801do końca granicy obrębu Otwocka Małego. Wschodnia i północno wschodnia granica została poprowadzona wzdłuż granicy cieku wodnego Jagodzianka , a następnie granicą obrębu Otwocka Małego.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew, analizowany obszar znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych, przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar jest częściowo zabudowany – są to przede wszystkim budynki mieszkalne wolnostojące zlokalizowane na zachód od ulicy Częstochowskiej. Wzdłuż ulic Zacisze, Urocza oraz Solidarna tworzy się pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Na terenie dawnego przedsiębiorstwa „Traktorexport S.A." oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Nowej zlokalizowane są osiedla mieszkaniowe wielorodzinne. Pozostałe obszary stanowią grunty ewidencyjnie rolne, w większości nieużytkowane i częściowo zadrzewione. Istniejące podziały ewidencyjne wskazują na przyszłe możliwości inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową.

Teren jest stosunkowo dobrze skomunikowany. Przez teren opracowania lub wzdłuż granic planu przebiegają drogi publiczne: droga wojewódzka nr 801 oraz gminne: nr 271720W (ul. Częstochowska),nr 271726 (ul. Nowa), a także drogi wewnętrzne będące w zarządzie gminy Karczew (ul. Solidarna) oraz drogi wewnętrzne będące we własności osób prywatnych (ul. Zacisze, ul. Wspólna, ul. Urocza, ul. Zgodna).

W obszarze opracowania nie występują grunty rolne klas I-III, obszar ten cechują grunty najsłabszych klas bonitacyjnych – głownie grunty klas IV, V i VI, na których szczególnie występują liczne zadrzewienia i postępuje sukcesja leśna. Są to w większości grunty nieużytkowane rolniczo. W obszarze opracowania występują grunty ewidencyjnie leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni ok. 3443m^2. Omawiany obszar nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16

kwietnia 2004 o ochronie przyrody. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są stanowiska archeologiczne.

Na terenie objętym sporządzanym planem, wzdłuż dróg publicznych oraz części dróg wewnętrznych, występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, gazowa).

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze poddany analizie na wspomnianym terenie przedsiębiorstwa „Traktorexport S.A." obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek: 609; 620/1; 620/2;882/2 położonych w Otwocku Małym w rejonie ul. Częstochowskiej. Plan został zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/393/2013 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 3 września 2013 roku. Głównym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna wolnostojąca.

Mając na względzie aktualnie obowiązujące przepisy powiązane z reformą planowania przestrzennego zapoczątkowaną Ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023r. oraz analizą aktualności obowiązujących planów miejscowych polegającą na ocenie, czy obecne plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z aktualnym stanem faktycznym i potrzebami gminy oraz czy spełniają wymogi prawne, zostało stwierdzone, że obowiązujący w/w mpzp z 2013 nie przystaje do obecnych wymogów nakładanych na nowe opracowania planów miejscowych oraz przepisów odrębnych. Stąd zasadne jest aby został on zastąpiony nowym planem miejscowym adekwatnym do obecnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego. Pozostały teren nie jest pokryty planami miejscowymi.

Do 31.12.2003 r. na terenie całej gminy Karczew obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr XX/96/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Karczew z dnia 28 maja 1987r., zmieniony uchwałą Nr VII/40/94 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 22 listopada 1994r.

W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia ówczesnego planu ogólnego wskazywały następujące główne przeznaczenia:

1) Część terenów położonych we wsi Otwock Mały na pograniczu z miastem zostały przeznaczone dla rozwoju funkcji miejskich Karczewa. Stanowiły one poszerzenie terenów wyznaczonych na cele mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Karczewa – oznaczone symbolem IIE

2) Tereny oznaczone symbolem VI były przeznaczone pod tereny użytków rolnych z możliwością realizacji pojedynczych budynków gospodarczych niezbędnych do obsługi produkcji rolniczej, oraz do lokalizowania pojedynczych nowych siedlisk rolniczych.

Układ komunikacyjny oparty był przede wszystkim na drogach układu podstawowego: oznaczonych symbolami: 017KL – droga wojewódzka, 0,25R(K) - droga Karczew – Warszawa – rezerwa wyznaczona pod drogę, a także na ogólnodostępnej drodze oznaczonej symbolem 03KGP- droga krajowa.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze o potencjale inwestycyjnym, w bezpośrednim sąsiedztwie powstającej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że prawie cały obszar pozbawiony jest obecnie ustaleń planistycznych, opracowany dokument pozwoli określić jednolite zasady kształtowania nowej zabudowy. Istotnym zadaniem sporządzanego planu miejscowego będzie także wyznaczenie granic podstawowego układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę istniejących i przyszłych terenów inwestycyjnych.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARCZEW

Zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew, zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017r. omawiany obszar znajduje się w zasięgu terenu inwestycyjnego, oznaczonego symbolem: I-UM – przeznaczonym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, oraz symbolem I-MN- tereny w przewadze przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Polityka komunikacyjna gminy, określona w Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Obszar objęty analizą stanowić będzie kontynuację polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę. Jest to obszar, na którym inwestowanie opiera się w dużej mierze na indywidualnych decyzjach administracyjnych – decyzjach o warunkach zabudowy. W ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby wniosków o ustalenie warunków zabudowy w granicach omawianego obszaru. Zatem przystąpienie do opracowania planu miejscowego pozwoli na wypracowanie spójnych rozwiązań przestrzennych dla całego obszaru.

W przypadku omawianego terenu podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest ustalenie racjonalnych zasad zagospodarowania w rejonie gminy, który obecnie pozbawiony jest planu miejscowego. Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość opracowania spójnych parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Działania urbanistyczne ujęte w procedurę planistyczną pozwolą wypracować rozwiązania uwzględniając udział społeczny, co powinno umożliwić przyszłe zagospodarowanie w sposób przewidywalny dla mieszkańców. Celem planu jest także określenie podstawowego

układu komunikacyjnego, pozwalającego na właściwą obsługę obecnych i przyszłych nieruchomości, dającego jednocześnie możliwość racjonalnego rozwoju gminnej sieci infrastruktury technicznej.

Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Opracowanie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych w tym rejonie. Przewiduje się, że uchwalenie planu miejscowego może w dłuższej perspektywie przynieść dodatkowe wpływy do budżetu Gminy z tytułu opłaty planistycznej czy wzrostu podatku od nieruchomości.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest zasadne.

Piotr Kwiatkowski

Elektronicznie podpisany przez Piotr Kwiatkowski
Data: 2025.07.28 15:01:07 +02'00'