

UCHWAŁA Nr XVIII/163/2025
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 24 lipca 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Piotrowice pn.: „Piotrowice - 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) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Piotrowice, ograniczoną drogą wojewódzką nr 801, drogą gminną nr 270318W, granicą obrębów Całowanie oraz granicą administracyjną gminy Sobienie-Jeziory, pn. „Piotrowice - wschód”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny określający granice przedmiotowego planu sporządzony w skali 1:8 000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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. 115,32 ha i obejmuje część obrębu ograniczoną od zachodu drogą wojewódzką 801, od północy drogą gminną nr 270318W, od wschodu granicą obrębu Całowanie oraz od południa granica gminy Sobienie - Jeziory.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew, analizowany obszar znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych, głównie przewidzianych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zagrodową.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar jest w niewielkim stopniu zabudowany – na północy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi głównie zlokalizowanymi wzdłuż prywatnych ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazd do wydzielonych działek (ul. Miodowa, ul. Złota) oraz drogi gminnej nr 270318W.

Obszar pomiędzy drogami wewnętrznymi nr 420 i nr 537 jest zabudowanym budynkami związanymi z produkcją rolną (szklarnie, budynki usługowe dla rolnictwa). Pozostałe obszary stanowią grunty ewidencyjne rolne w dużej części już nieużytkowane rolniczo i częściowo zadrzewione. Teren jest stosunkowo dobrze skomunikowany. Przez teren opracowania lub wzdłuż przebiegają drogi publiczne: droga wojewódzka nr 801, droga gminna nr 270318W stanowiąca łącznik komunikacyjny pomiędzy drogą wojewódzką nr 801 i drogą krajową nr 50, oraz drogi wewnętrzne będące we władaniu samoistnym Gminy Karczew i podmiotów prywatnych.

W obszarze opracowania występują pojedyncze grunty rolne klasy III, obszar ten cechują grunty o słabych glebach bonitacyjnych – głównie grunty klasy IV, V i VI, na których występują zadrzewienia. W obszarze opracowanie nie występują grunty ewidencyjnie leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Cały omawiany obszar leży całkowicie poza obszarami objętymi prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody.

W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są pojedyncze stanowiska archeologiczne.

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

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Cały obszar poddany analizie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Jako główną funkcję obszaru gminy plan ustalał intensywną produkcję rolniczą, z funkcjami uzupełniającymi, jej podporządkowanymi:

- funkcja mieszkaniowa,
- funkcja usługowa w zakresie obsługi ludności i rolnictwa w gminie,
- funkcja obejmująca inne dziedziny działalności usługowej, rzemiosło, drobną produkcję oraz obsługę techniczną gospodarki,
- funkcja rekreacyjno-turystyczna – o niewielkiej skali, obejmująca głównie turystykę indywidualną i urządzenia z nią związane.

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

1) VI – tereny rolne bez prawa nowej zabudowy. Istniejące siedliska rolne do adaptacji, z dopuszczeniem modernizacji, wymiany budynków lub niezbędnej rozbudowy. Nowe siedliska rolne na tych terenach mogą być dopuszczone tylko dla nowo tworzonych gospodarstw rolnych (...)

2) IIIB – istniejące i dopuszczalne nowe zainwestowanie siedliskowe i związane z produkcją rolniczą. W istniejącym siedlisku możliwość budowy drugiego domu dla członków rodziny właściciela gospodarstwa (...) Na pojedynczych działkach, które uzyskały odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego, istnieje możliwość realizacji również zabudowy nierolniczej: zarówno mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i usługowej, rzemieślniczo – produkcyjnej lub technicznej o niewielkich parametrach (...).

Układ komunikacyjny oparty był przede wszystkim na drogach podstawowego układu oznaczonych symbolami: 03KG- droga krajowa (obecnie - bez zmian nr 50), 023KD – gminna (obecnie gminna 270318W).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze o potencjale inwestycyjnym, w sąsiedztwie powstającej zabudowy mieszkaniowej, czy zabudowy zagrodowej. Z uwagi na fakt, że 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 głównie w zasięgu terenów inwestycyjnych oznaczonych symbolem: V-M – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej w strefie osadniczo-rolniczej, III-UM- tereny usługowo-mieszkaniowe w strefie aktywności gospodarczej.

Polityka komunikacyjna gminy, określona w Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.

Przystąpienie do sporządzenia planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczew, które przewiduje możliwość rozwoju funkcji rolniczej z zabudową siedliskową i zagrodową w obszarach rolniczych jak również przewiduje możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz podstawowych usług w strefie aktywności gospodarczej.

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 światła obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest zasadne.