

**UCHWAŁA Nr XVIII/161/2025
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 24 lipca 2025 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu geodezyjnego Glinki pn.: „Glinki – centrum

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 pn.: „Glinki - centrum”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny określający granice przedmiotowego planu sporządzony w skali 1:15 000.

§ 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. 530 ha i obejmuje prawie cały obszar obrębu geodezyjnego Glinki. Zasięg opracowania ograniczony jest od: północy granicą obrębu geodezyjnego Władysławów i Ostrówiec, następnie od wschodu granicą obrębu geodezyjnego Sobiekursk i Piotrowice do drogi krajowej nr 50. Następnie zachodnią granicą drogi krajowej nr 50 do wiaduktu linii kolejowej Nr 12 Skierniewice – Łuków stanowiącej fragment południowej obwodnicy Warszawskiego Węzła Kolejowego do wału przeciwpowodziowego. Następnie wschodnią granicą wału w kierunku północnym do granicy obrębu geodezyjnego Władysławów.

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 zagrodową oraz tereny gruntów rolnych.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar jest stosunkowo mało zabudowany – są to przede wszystkim zabudowania związane z zabudową siedliskową, zlokalizowaną głównie wzdłuż drogi powiatowej nr 2729W. Na pozostałym terenie zlokalizowana w niewielkich skupiskach występuje również ekstensywna zabudowa siedliskowa oraz pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne. Pozostałe obszary stanowią grunty ewidencyjnie rolne, w większości już nieużytkowane i częściowo zadrzewione. Teren jest stosunkowo dobrze skomunikowany. Przez teren opracowania przebiegają drogi publiczne : droga powiatowa nr 2729W, oraz drogi gminne: 270314W, 276315W, oraz 2703113W. Występują również drogi wewnętrzne będące w we władaniu samoistnym Gminy Karczew (dz. nr 914, 942/1, 944/3, 1001/, 916, 932/1)

W dużej części obszaru opracowania występują grunty rolne klas I-III. Są to grunty chronione, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z brakiem dostępnych terenów o niższej klasie bonitacyjnej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej oraz z uwagi na istniejący charakter rolniczy obszaru, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu, który w sposób kompleksowy określi zasady zagospodarowania, zapewni ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz umożliwi prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego.

Omawiany obszar w części wschodniej jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody – Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony – Łąki Ostrówieckie.

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).

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) IIIA, 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 przed wszystkim na drogach podstawowe układu oznaczonych symbolami: 012KL – droga wojewódzka (obecnie powiatowa – 2729W, oraz 2730W), 04KG- droga krajowa (obecnie - bez zmian), 014KD – gminna (obecnie gminna 270313W).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy zagrodowej (rozbudowy) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obszarze o potencjale inwestycyjnym.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunty rolne klasy RIII wynika z konieczności umożliwienia realizacji

zabudowy siedliskowej i zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych oraz utrzymaniem funkcji rolniczej na obszarze gminy. Wnioski mieszkańców oraz właściciele nieruchomości wskazują na potrzebę zabezpieczenia możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej w celu prowadzenia działalności rolniczej, co ma znaczenie dla rozwoju rolnictwa i lokalnej gospodarki oraz sprzyja zachowaniu trwałego zamieszkania na obszarach wiejskich.

Sporządzenie planu umożliwi także realizację polityki przestrzennej gminy oraz uporządkuje zasady zabudowy na obszarach wiejskich, ograniczając rozproszenie zabudowy oraz zapewniając ochronę gruntów rolnych przed niekontrolowaną zabudową.

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, R- tereny gruntów rolnych, RE – tereny rolne (z przewagą użytków zielonych) o podwyższonych walorach ekologicznych.

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, które przewiduje możliwość rozwoju funkcji rolniczej z zabudową siedliskową i zagrodową w obszarach rolniczych.

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.