Uchwała Nr XXVII/225/2012
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 14 czerwca 2012 roku

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) art. 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647) , w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr X/65/2007 z dnia 16 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew, zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr XVIII/146/2011 z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr X/65/2007 z dnia 16 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew" przyjęte uchwałą nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew.

2. Uchyla się następujące części uchwały nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew:

1) Część opisową Studium stanowiącą Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r.,
2) Tekst Studium stanowiący Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r.,
3) Część graficzną Studium stanowiącą Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r.

3. W miejsce uchylonych części uchwały nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew wprowadza się następujące załączniki, które stają się jej integralną częścią:

1) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew; część I - Uwarunkowania rozwoju (tekst), w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew; część II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego (tekst), w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3) Plansza „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew; część I - Uwarunkowania rozwoju" w skali 1:10 000, stanowiąca Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
4) Plansza „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew"; część II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w skali 1:10 000, stanowiąca Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,

5) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew; część III - Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium (tekst), w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew, stanowi Załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Marton

UZASADNIENIE

1. Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), dalej zwanej „Ustawą". Zainicjowała je uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr X/65/2007 z dnia 16 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew, zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr XVIII/146/2011 z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr X/65/2007 z dnia 16 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew.

2. Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), zaistniała konieczność dostosowania zarówno formy, jak i treści dotychczasowego studium do obowiązujących wymogów prawnych.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew (Uchwała Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew), składa się z części:

1) opisowej Studium - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r.,
2) Tekst Studium stanowiący Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r.,
3) Część graficzną Studium stanowiącą Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/100/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 stycznia 2000 r.

Obecnie, zgodnie z § 4 ust.1 powołanego wyżej Rozporządzenia, Studium (…) powinno składać się z:

- części określającej uwarunkowania, przedstawionej w formie tekstowej i graficznej,
- części tekstowej, zawierającej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- uzasadnienia i syntezy ustaleń projektu studium.

3. W związku z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami), przed przystąpieniem do prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew, sporządzono „Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne".
Zmiana studium uwzględnia również standardy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami). Ustawa ta wprowadziła konieczność przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie Prognozy oddziaływania na środowisko projektu. W związku w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko projektu

zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew".

4. Zgodnie z Art. 11 pkt. 1 Ustawy, Burmistrz Karczewa ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium – obwieszczenie z dnia 22 sierpnia 2007r. Zawiadomił również na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium. Do sporządzanej zmiany studium wpłynęły stosowne wnioski które, zgodnie z przepisami, zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza.
Sporządzony projekt zmiany studium został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 11 pkt. 5 – 8 powołanej wyżej ustawy.
W dniach od 23 sierpnia 2011r. do 23 września 2011r. projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami odbyła się 15 września 2011r. W ustawowym czasie (zgodnie z art. 11 pkt 11 Ustawy) w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), do projektu zostały zgłoszone uwagi. Burmistrz Karczewa, uznając zasadność części złożonych uwag, postanowił je uwzględnić, pozostałe skierował pod obrady Rady Miejskiej w Karczewie.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Karczewa stanowi załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

5. Sporządzona zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew zawiera problematykę określoną w art. 10 Ustawy oraz wypełnia zakres i wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

6. Jak stanowi Art. 9 ust. 5 Ustawy, studium nie jest aktem prawa miejscowego. Celem tego dokumentu jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.
Kierunki rozwoju miasta i gminy Karczew wskazane w studium, stanowić będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARCZEW

CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA

Załącznik nr 1
do
Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia …….....…….....

Niniejsze opracowanie sporządził:
Burmistrz miasta i gminy Karczew

Opracował: na podstawie Umowy Nr 127/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r.
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45; 03-728 Warszawa

Zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugacewicz
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 384
- główny projektant w okresie 11/12/2007 - 20/10/2008 oraz 06/08/2009 - 05/09/2011 (etap: uwarunkowania, etap: wariantowe koncepcje zmiany studium, etap: projekt zmiany studium, etap: uzgodnienia i opinie, etap: wyłożenie do publicznego wglądu, etap: rozpatrzenie uwag - część pierwsza)
mgr inż. arch. krajobrazu Hanna Czajkowska
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 385 (etap: rozpatrzenie uwag - część druga)
mgr inż. arch. krajobrazu Jolanta Fiszczuk-Wiktorowicz
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 372
mgr geografii Piotr Fogel
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 370
mgr geografii Edyta Godula
mgr inż. gospodarki przestrzennej Kacper Kamiński
mgr inż. gospodarki przestrzennej Karolina Pawlak

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:
„1. Dane zawarte w materiałach planistycznych, sporządzonych na potrzeby projektu studium, powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia, zgodnie z art. 11 pkt 5—8 ustawy.
2. Dane zawarte w materiałach planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu studium, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu, zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy”.

PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew" uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r. Podstawę formalno – prawną opracowania stanowi Uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr X/65/2007 z dnia 16 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew.

Przedmiot i cel niniejszego opracowania określa art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Przedmiotem jest zagospodarowanie przestrzenne obszaru miasta i gminy Karczew w jej granicach administracyjnych, zaś celem określenie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania. Tak zdefiniowany przedmiot i cel określa podstawową, polityczną funkcję studium.

W świetle art. 9 ust. 2 ww. ustawy studium jest również narzędziem koordynowania planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym i strategicznych zamierzeń gminy z planowaniem krajowym i regionalnym. Jest to druga koordynacyjna funkcja studium.

Rangę studium określa art. 9 ust. 4 i 5, w myśl których, pomimo, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego ma moc wiążącą dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego nie mogą (obecnie) naruszać ustaleń studium, o czym - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stwierdza rada gminy.

Studium z 2000 r. było opracowane według nieobowiązującej na dzień dzisiejszy ustawy o planowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r., w której ranga studium była inna. Analizy wstępne wykazały konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian merytorycznych, od czasu jego uchwalenia. Na terenie miasta i gminy zaszło wiele zmian, zarówno prawnych jak i przestrzennych. Opracowując zmianę studium uznano, że zmiany nie mogą dotyczyć poszczególnych ustaleń. Mają one równocześnie uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę studium określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. opublikowane w Dz. U z 2004 r. nr 118, poz. 1233). Konsekwencją tego było opracowanie jednolitego tekstu i rysunku studium mającego ujednoliconą formę, ale w rzeczywistości stanowiącego nowe opracowanie, w którym wykorzystano aktualną cześć zapisów ze studium z 2000 r.

Zakres koniecznych zmian uwzględnia m.in.:

- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę,
- wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- obowiązujące MPZP,
- wytyczne z planów i strategii wyższego rzędu, w szczególności z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju,
- wytyczne ze strategii zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Karczew,
- wnioski gminy dotyczące nowych zamierzeń inwestycyjnych,
- złożone wnioski instytucji i ludności do zmiany studium.

1. WPROWADZENIE

Gmina Karczew pod względem administracyjnym jest gminą miejsko-wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w zachodniej i środkowej części powiatu otwockiego. W skład gminy wchodzi miasto Karczew oraz 15 sołectw: Brzezinka, Całowanie, Glinki, Janów, Kępa Nadbrzeska i Władysławów, Kosumce, Łukówiec, Nadbrzeż, Ostrówiec, Ostrówek, Otwock Mały, Otwock Wielki, Piotrowice oraz Sobiekursk.

Obszar gminy Karczew graniczy z miastem Otwock od północy, gminą Celestynów od wschodu, gminą Sobienie-Jeziory od południa oraz od zachodu przez rzekę Wisłę z gminami powiatu piaseczyńskiego: Konstancinem Jeziorną i Górą Kalwarią.

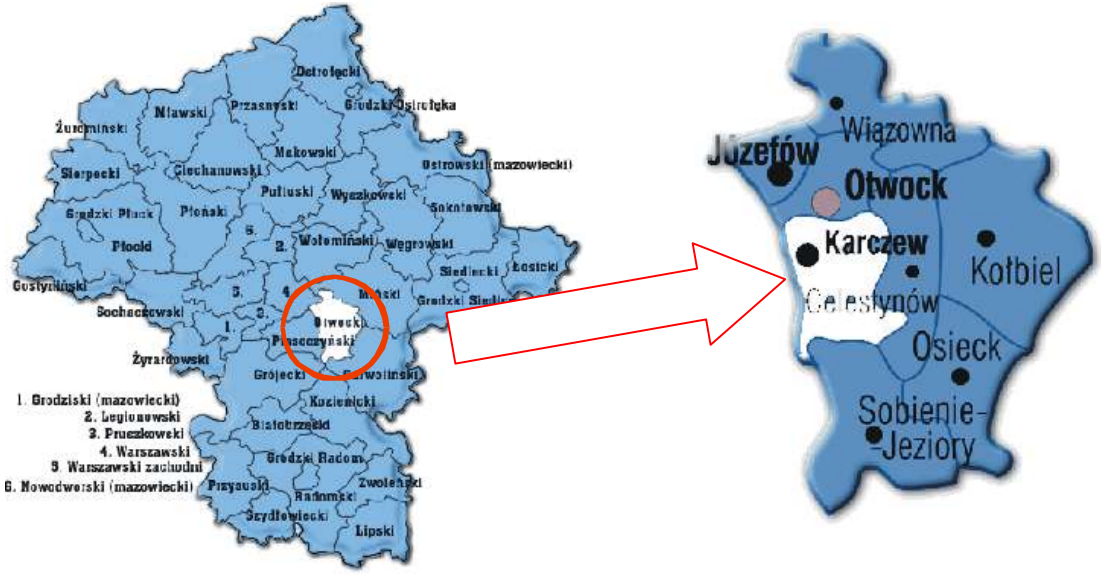
Pod względem użytkowania gmina Karczew jest gminą rolniczą. Użytki rolne stanowią 59% powierzchni terenu, z tego ponad 58% zajmują grunty rolne i aż 33% łąki i pastwiska, natomiast sady – ponad 8%. Niemal wszyscy pracujący mieszkańcy (99,67%) utrzymują się jednak z pracy poza rolnictwem. W strukturze własności gospodarstw rolnych zdecydowaną większość stanowią gospodarstwa indywidualne (zarówno wg danych spisu rolnego z 1996 roku jak i z roku 2002, stanowią one ponad 99% ogółu gospodarstw).

W porównaniu z województwem mazowieckim (22,3%), gmina Karczew charakteryzuje się niemal identycznym stopniem zalesienia (powierzchnie leśne w 2005 roku stanowiły 22,5%), jednak w porównaniu ze średnią lesistością Polski plasuje się nieco niżej (średnia dla Polski 28,5%).

Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują aktualnie 9,5%. Miasto Karczew stanowi obecnie ostatni, południowy człon otwockiego pasma zurbanizowanego aglomeracji warszawskiej. Jednakże teren gminy nie jest postrzegany jako atrakcyjne miejsce docelowe imigracji – od wielu lat saldo migracji dla gminy Karczew jest ujemne.

<u>Podstawowe dane o gminie:</u>
powierzchnia – 8171,23 ha (81,7 km^2),
liczba sołectw – 15 oraz 45 obrębów geodezyjnych miasta Karczew,
liczba miejscowości – 16,
liczba mieszkańców – 15 979 osób (miasto – 10 462 , obszar wiejski – 5 557),
użytki rolne – 59,05 %,
lesistość – 22,5%.

Rysunek 1 Lokalizacja miasta i gminy Karczew na tle powiatu Otwockiego i Województwa Mazowieckiego



2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

2.1.PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY

Zadaniem własnym gminy, wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym jest m.in. prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki terytorialne, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów oraz określania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W celu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym określenia lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „studium". Dokument ten, zgodnie z art. 9 pkt. 5 wspomnianej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego, tylko opracowaniem kierunkowym, stanowiącym wyraz polityki przestrzennej władz samorządowych gminy. Powyższe sprawia, że jest ono prawem wewnętrznym gminy wiążącym władze oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy dla realizacji określonych celów.

Gmina Karczew posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" uchwalone przez Radę Miejską w dniu 25.01.2000 r. (Uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r.).

Do dnia 31 grudnia 2003 r. na obszarze gminy obowiązywały również miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Karczew, zatwierdzony uchwałą Nr XX/86/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Karczew z dnia 28 maja 1987 r., zmieniony uchwałą Nr VII/39/94 Rady Miejskiej w Karczewie (Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 14, poz. 101 z 1987 r. i Nr 25 z 1994 r.),
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, zatwierdzony uchwałą Nr XX/86/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Karczew z dnia 28 maja 1987 r., zmieniony uchwałą Nr VII/40/94 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 22 listopada 1994 r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 838).

Dokumenty te zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) straciły ważność. Obowiązującym prawem miejscowym są jednak wszystkie plany miejscowe i zmiany planów uchwalone po 1 stycznia 1995 r. (nawet sporządzone na podstawie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.), niezależnie od tego, jaki zakres ustaleń i stopień szczegółowości ustaleń określono w tych planach. Miasto Karczew ma jeden obowiązujący plan miejscowy – Uchwała Nr XXIV/128/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ługi II" w Karczewie. Poza miastem Karczew na terenie gminy nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący plan miejscowy jest obecnie bezpośrednią podstawą do sporządzania dokumentacji budowlanych i ubiegania się o decyzje o pozwoleniu na budowę, wydawaną bezpośrednio przez Starostę Powiatu, który z dniem 1 stycznia 2004 r. stracił prawo upoważniania wójtów do wydawania takich decyzji w swoim imieniu.

Opisany stan prawny sprawił, że wiele gmin w Polsce pozostało z nikłym pokryciem swojej powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi. W przypadku braku planu miejscowego ustawodawca, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), przewidział alternatywny tryb lokalizacji, w oparciu o dwie procedury:

- ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego (określone w art. 50 ustawy),

- ustalenie warunków zabudowy (określone w art. 59 ustawy).

Decyzje te wydaje Burmistrz dopiero wtedy, kiedy jest znany potencjalny inwestor i konkretnie zdefiniowane zamierzenia inwestycyjne. W tym trybie samorząd gminy zachowuje możliwość prowadzenia bieżącej polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią, chociaż musi zachować dosyć rozbudowany tryb wydawania decyzji (szczególnie decyzji o warunkach zabudowy). Problemem mającym często już swoje odzwierciedlenie w przestrzeni jest brak regulacji w aktualnym prawodawstwie odnośnie zachowania zgodności wydawanej decyzji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w wielu sytuacjach przestrzennych wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest prawnie możliwe i konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1.1.Miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Karczew

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Karczew, zatwierdzony uchwałą Nr XX/86/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Karczew z dnia 28 maja 1987 r., zmieniony uchwałą Nr VII/39/94 Rady Miejskiej w Karczewie (Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 14, poz. 101 z 1987 r. i Nr 25 z 1994 r.).

Głównymi funkcjami miasta Karczew miały być:

- funkcja produkcyjna – przemysł i drobna wytwórczość,
- funkcja mieszkaniowa, której skala rozwoju uzależniona jest od rynku pracy w mieście i rozwoju funkcji sypialnianej dla innych obszarów,
- funkcja usługowa dla terenu gminy w zakresie obsługi ludności i produkcji rolnej,
- funkcja obsługi technicznej obszarów zurbanizowanych w zakresie wynikającym wyłącznie z bezpośrednich potrzeb miast Karczew i Otwock oraz gminy Karczew,
- funkcja rolnicza dla terenów rolnych w południowej i zachodniej części miasta.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta:

- Jednostka A – Ługi - Zagóry – tereny położone na północ od ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i na zachód od ul. Adama Mickiewicza – o funkcji mieszkaniowo-usługowej, jest to rejon koncentracji nowego budownictwa wielorodzinnego, zarówno dla potrzeb Karczewa, jak i Otwocka – z lokalnym ośrodkiem usługowym o rozbudowanym programie.
- Jednostka K – Stare Miasto – ograniczona ul.: Marszałka Józefa Piłsudskiego, zachodnią granicą cmentarza i ulicą projektowaną łączącą ul. Jagodne z ul. Częstochowską. Obejmuje istniejące tereny zainwestowania miejskiego Karczewa z ośrodkiem administracyjno – usługowym miasta i gminy. W rejonie ul. Bohaterów Westerplatte (między ul. Świderską i projektowanym przedłużeniem ulicy głównej osiedla Ługi) znajduje się zespół obiektów i urządzeń zaplecza techniczno – obsługowego oraz rzemiosła. Na zachód od ul. Świderskiej (rejon tzw. Ługów Zachodnich) – w południowej części zaprojektowano przedłużenie terenów mieszkaniowych Ługów i osiedla „Warszawska", a w północnej powiększenie zespołu urządzeń zaplecza technicznego-obsługowego w Otwocku.
- Jednostka PK – Rejon płd.-wschodni z dzielnicą przemysłowo-techniczną – położona na wschód od projektowanej ulicy zbiorczej „Nowo-Brzozowej" – obejmująca tereny o wiodącej funkcji przemysłowo-technicznej, skupiająca istniejące zakłady przemysłowe i stanowiąca główny rejon koncentracji istniejących i projektowanych urządzeń szeroko pojętej obsługi technicznej miast.
- Jednostka G – tereny włączone do planu z obszaru gminy (Otwock Mały) – tereny zainwestowania miejskiego o przeważających funkcjach związanych z obsługą techniczną i mieszkalnictwem. Teren ten uznaje się w planie za integralną część obszaru zainwestowania miejskiego Karczewa.
- Dla pozostałych terenów miasta (bez terenów leśnych MPK położonych poza wschodnią obwodnicą Karczewa) – ustalono funkcję rolniczą bez możliwości powstania nowej zabudowy siedliskowej, ale z dopuszczeniem budowy budynków pomocniczych w gospodarstwach ogrodniczych bez siedlisk.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, zatwierdzony uchwałą Nr XX/86/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Karczew z dnia 28 maja 1987 r., zmieniony uchwałą Nr

VII/40/94 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 22 listopada 1994 r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 838).

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.

Plan zakładał utrzymanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osadnictwa w gminie z:

- głównym ośrodkiem usługowym w mieście Karczew,
- pomocniczym ośrodkiem usługowym w Sobiekursku,
- trzema równoległymi ciągami wsi produkcyjnych, tj.:
  - nadwiślański: Nadbrzeż, Kępa Nadbrzeska z Władysławowem, Glinki, Ostrówek, Kosumce;
  - środkowy: Otwock Mały, Otwock Wielki, Wygoda, Ostrówiec, Sobiekursk, Piotrowice;
  - przyleśny: Janów, Brzezinka, Łukówiec, Całowanie.

2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone przez Radę Miejską w dniu 25.01.2000 r. (Uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r.).

Studium zostało opracowane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym i zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r. Składa się z następujących części opisowych i graficznych:

- Część opisowa Studium stanowi ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r.,
- Tekst Studium podlegający uchwaleniu stanowi ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r.,
- Część graficzna Studium stanowi ZAŁĄCZNIK Nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r.

Polityka przestrzenna gminy zapisana w obowiązującym studium opierała się w znacznej mierze na dwóch inwestycjach, o których w chwili obecnej wiadomo, że nie będą zrealizowane w kształcie planowanym w momencie uchwalania studium. Inwestycjami tymi były:

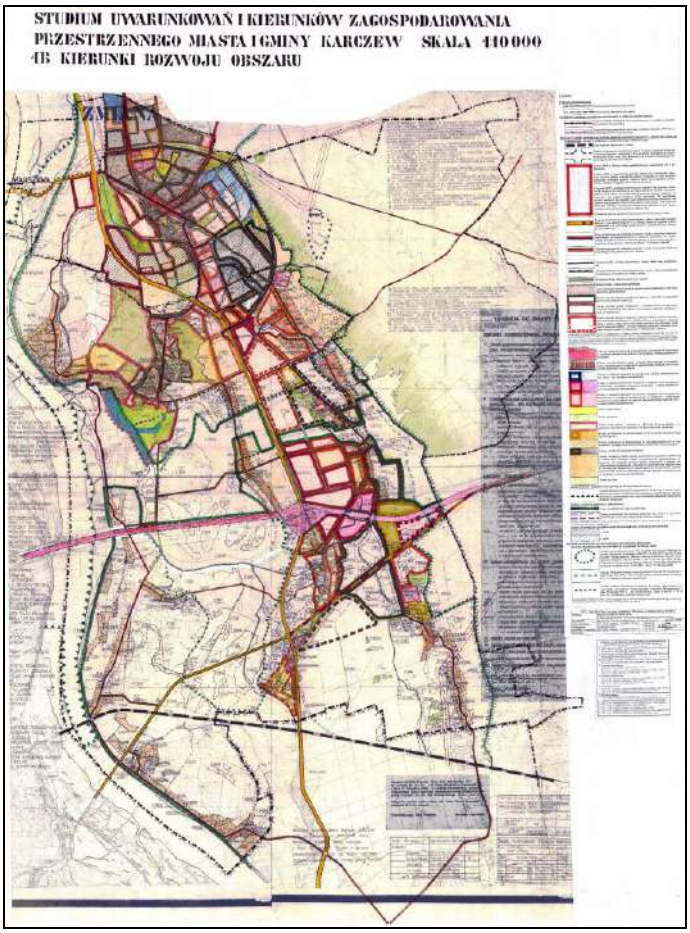
- zrealizowanie autostrady A2 w wariancie „południowym", z przejściem przez Wisłę w rejonie Góry Kalwarii i wybudowaniem MOP (Miejsca Obsługi Podróżnych) w Sobiekursku,
- udrożnienie przeprawy wojskowej przez Wisłę w rejonie Karczewa.

W związku z powyższym zarezerwowany pas terenu na cele komunikacyjne, jak również zagospodarowanie terenów przyległych ściśle ukierunkowane na rozwój funkcji związanych z obsługą ruchu drogowego oraz funkcjami usługowymi i produkcyjnymi wymagają zmiany.

Rozwój miasta Karczewa od lat projektowano z uwzględnieniem rozwoju funkcjonalno - przestrzennego miasta Otwocka (co wynikało z przyjęcia, że obsługują ten obszar wspólne urządzenia infrastruktury technicznej, oraz z przyjęcia dostosowanych do tej idei powiązań funkcjonalnych w zakresie usług, zaplecza techniczno – obsługowego miast i zaplecza komunikacji). Idea ta (zapisana w planach zagospodarowania przestrzennego) nie sprawdziła się, przede wszystkim wobec braku zainteresowana miast wspólnym rozwojem. Zahamowane także zostało zagospodarowywanie terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego (osiedle Ługi), a wykonane inwestycje infrastrukturalne (np. ciepłownia w Karczewie) nie są efektywnie wykorzystane. W efekcie miasto Karczew pozostało z niedokończoną realizacją Dzielnicy Technicznej, mającą służyć w założeniu całemu zespołowi Otwocko-Karczewskiemu.

Studium potwierdza funkcje miasta i obszaru wiejskiego wyznaczone w planach ogólnych.

Rysunek 2 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew - Kierunki rozwoju obszaru



Źródło: Załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr XIX/100/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r.

2.1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujący plan miejscowy

Na terenie miasta i gminy Karczew obowiązuje jeden plan miejscowy uchwalony i zatwierdzony Uchwałą Nr XXIV/128/2000 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 25 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ługi II" w Karczewie.

Plan miejscowy dla osiedla „Ługi II" został opracowany na mocy ustawy o planowaniu przestrzennym z 1994 r. w związku z czym pozostaje w spójności (nie zgodności) z ustaleniami obowiązującego studium. Pomimo braku wymaganej ówcześnie zgodności analizując plan miejscowy należy stwierdzić jego generalną zgodność ze studium w zakresie przeznaczenia terenów, rozwiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna:

Plan miejscowy obejmuje teren ograniczony od zachodu ul. Wyszyńskiego, od południa ul. Piłsudskiego, od wschodu ul. Ługi a od północy granicą administracyjną miasta. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i szeregowej uzupełnione usługami oświaty, sportu i rekreacji, handlu oraz drobną produkcją rzemieślniczą (zlokalizowana w części północnej). Wzdłuż południowej granicy planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV, wzdłuż których plan wprowadza pas terenu z przeznaczeniem na zieleń urządzoną.

Tabela 1 Przeznaczenie terenów w MPZP „Ługi II"

Symbol	Przeznaczenie	Wskaźniki
MN_1	tereny zabudowy jednorodzinnej szeregowej	30% powierzchni biologicznie czynnej
MN_2	tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami nieuciążliwymi	40% powierzchni biologicznie czynnej wysokość zabudowy do 10,50 m (2 kondygnacje)
1-U	Teren usług publicznych niekomercyjnych	30% powierzchni biologicznie czynnej
UO	Teren usług oświaty	wysokość zabudowy do 13,50 m (3 kondygnacje)
UR	Teren usług i produkcji rzemieślniczej	30% powierzchni biologicznie czynnej wysokość zabudowy do 10,50 m (2 kondygnacje)
UH	Tereny usług handlu	2 kondygnacje
US	Tereny usług sportu	40% powierzchni biologicznie czynnej 5 kondygnacji

Źródło: Analiza własna na podstawie mpzp Ługi II.

Granice obowiązujących planów miejscowych oraz rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2000-2007 przedstawia schemat nr 1.

Projektowane plany miejscowe

Do dnia 30.04.2008 r. Rada Miejska podjęła 2 uchwały dotyczące przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Karczewa. Są to następujące uchwały:

1. Uchwała Nr X/66/2007 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 16 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Karczewa, obejmującego teren m. Karczewa stanowiący własność Gminy Karczew określony w KW 31120, w rejonie pomiędzy: Aleją Jana Pawła II, Ogrodami i przedłużeniem ulicy Karczówek oraz teren stanowiący własność Klubu LKS „Mazur-Karczew".

Przeznaczenie terenu: budownictwo mieszkaniowe i inne budownictwo kubaturowe (rekreacyjne i usługowe); rozbudowa bazy sportu i rekreacji.

2. Uchwała Nr X/67/2007 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 16 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew, w rejonie pomiędzy: Al. Jana Pawła II (obwodnica – droga woj. Nr 801), rondem w Otwocku Małym, ulicą bez nazwy w Otwocku Małym (drogą woj. Nr 798), a granicą zabudowanych działek ulicy Karczówek i ulicy Wiślanej oraz dwóch terenów oznaczonych w Studium symbolami „2.ur" przyległych do Al. Jana Pawła II od strony Wisły.

Obejmuje obszar o powierzchni ok. 42 ha. Przeznaczanie terenu: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy kubaturowej (rekreacyjnej i usługowej).

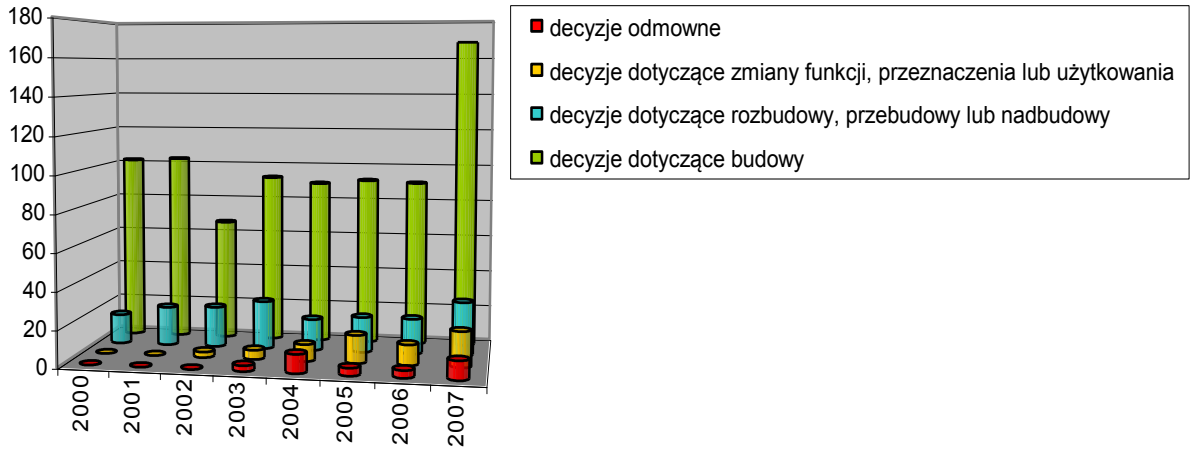
2.1.4. Decyzje administracyjne

Od 2004 roku na terenie gminy obowiązuje tylko jeden plan miejscowy. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest tzw. „ręczne sterowanie" zagospodarowaniem przestrzeni gminy za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Utrudnia to prowadzenie planowej polityki przestrzennej, w tym zachowanie ładu przestrzennego, co może prowadzić do powstania chaosu urbanistycznego.

*Decyzje w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (DWZIZT).*Wydane przez Urząd Miejski w Karczewie decyzje w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w latach 2000-2007 pokazują główne tendencje zmiany przeznaczenia terenów. W latach 2000-2007 zostało wydanych 1061 decyzji, wśród których można wyróżnić 4 kategorie:

I) decyzje dotyczące budowy obiektu,
II) decyzje dotyczące rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy,
III) decyzje dotyczące zmiany funkcji, przeznaczenia lub użytkowania,
IV) decyzje odmowne.

Wykres 1 Decyzje o warunkach zabudowy wg kategorii w latach 2000-2007

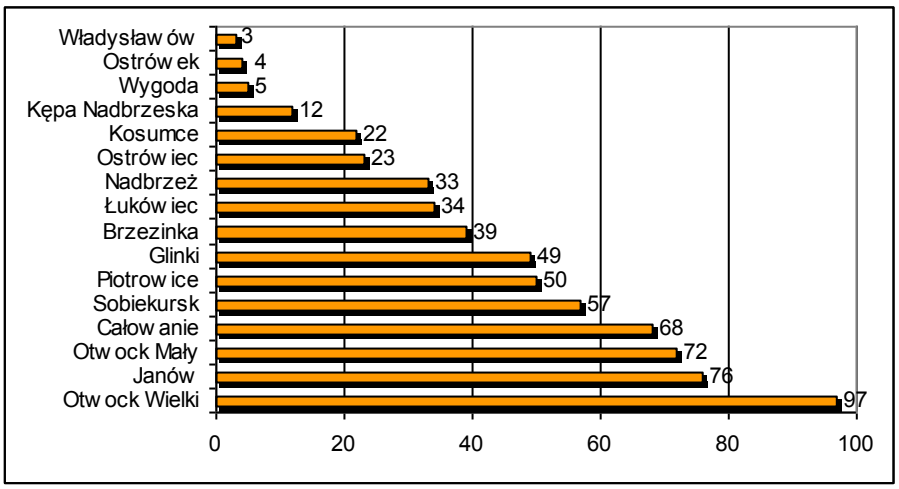


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

Wśród decyzji kategorii IV przeważały odmowy budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (13 decyzji). Aż 65% decyzji kategorii III wskazywało zmianę przeznaczenia, funkcji lub użytkowania dotychczasowych budynków gospodarczych, usługowych, magazynowych czy warsztatowych na cele mieszkaniowe.

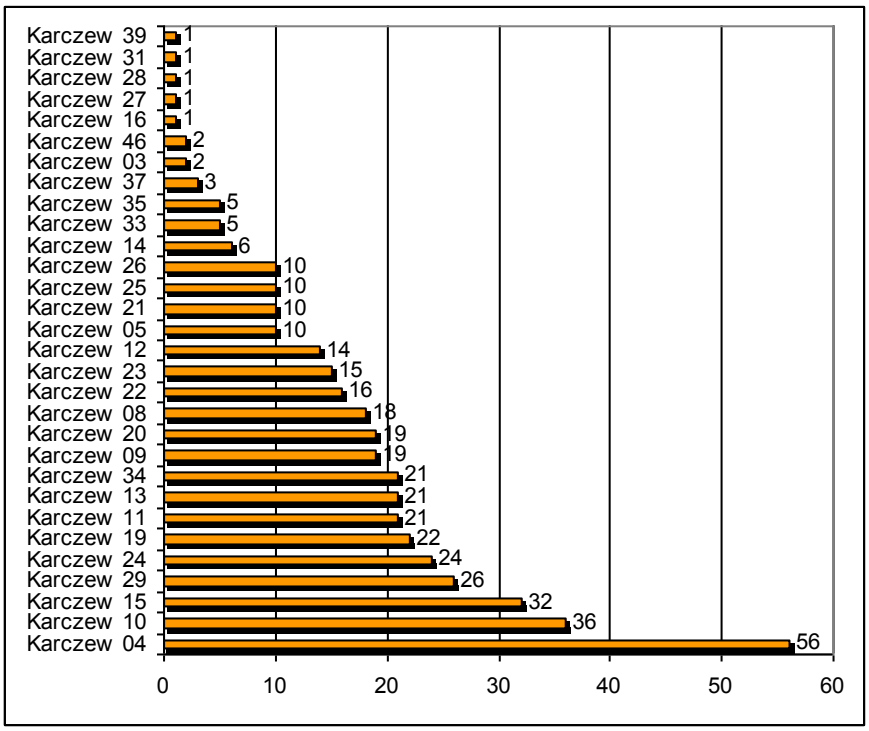
W analizowanym okresie wydawano ok. 120-125 decyzji rocznie. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla terenu gminy zostało wydanych w miejscowości Otwock Wielki (97), następnie w Janowie (76), Otwocku Małym (72) i Całowaniu (68). Natomiast dla obszaru miasta (428).

Wykres 2 Liczba wydanych DWZ dla terenu gminy wg sołectw (za lata 2000-2007)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

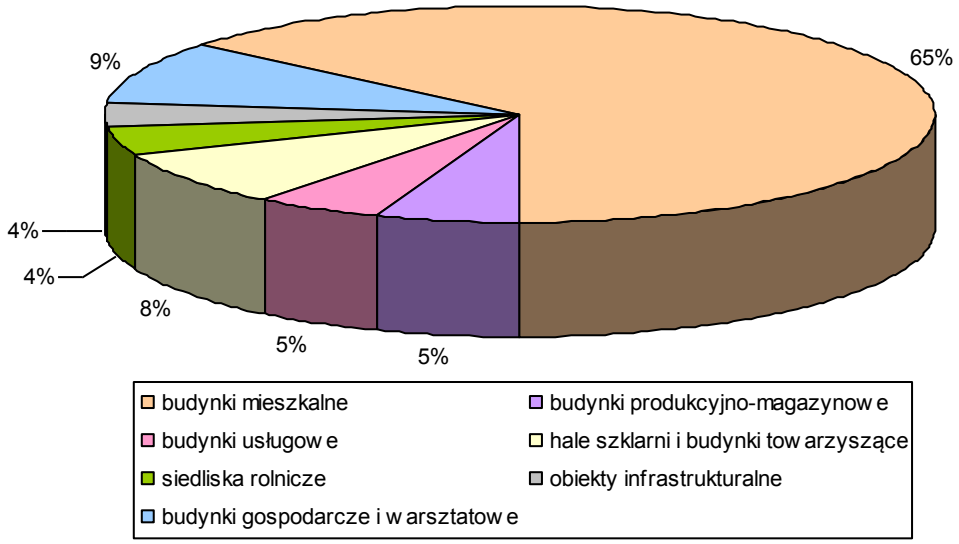
Wykres 3 Liczba wydanych DWZ dla terenu miasta wg obrębów geodezyjnych (za lata 2000-2007)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

Charakterystyczny krajobraz wsi Janów i Brzezinka znalazł odzwierciedlenie w wydanych DWZ – ok. 8% wydanych decyzji dotyczyła bowiem budowy lub rozbudowy hali szklarniowych oraz budynków towarzyszących (tj. chłodnie i przechowalnie owoców i warzyw, kotłownie, zbiorniki na gaz). Kilka decyzji tego typu zostało również wydanych dla obszaru wsi Całowanie, Sobiekursk, Piotrowice, Łukówiec i Glinki (łącznie 10 decyzji). Najwięcej decyzji o budowie lub rozbudowie siedlisk rolniczych wydano dla wsi Całowanie (13) i Otwock Wielki (8).

Wykres 4 Rozstrzygnięcie DWZ wg rodzaju obiektu (z lat 2000-2007)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

Większość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu rozstrzygała o budowie lub rozbudowie budynków mieszkalnych. Ich rozmieszczenie przestrzenne oraz podział na poszczególne rodzaje zabudowy mieszkaniowej przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dotyczące budynków mieszkalnych (lata 2000-2007)

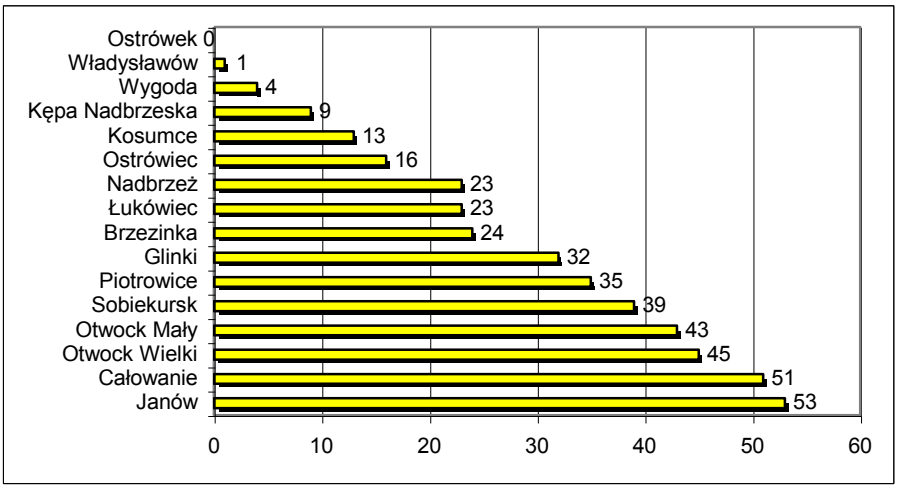
	Sołectwo	**budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego**				**budowa budynku mieszkalno-usługowego**	**budowa zespołu budynków mieszkalnych**		**rozbudowa/przebudowa/nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego**	**SUMA**
		wolno-stojącego	wolnostojącego i budynku gosp./garażowego	w zabud. bliźniaczej	w zabud. szeregowej		jedno-rodzinnych	wielo-rodzinnych		
1	Karczew	125	9	9	22	9	5	2	57	**238**
2	Brzezinka	11	4						4	**19**
3	Całowanie	23	7						6	**36**
4	Glinki	19	4				1		3	**27**
5	Janów	6	6			1			3	**16**
6	Kępa Nadbrzeska	4	1						4	**9**
7	Kosumce	14	3						4	**21**
8	Łukówiec	20	3						4	**27**
9	Nadbrzeż	21	2				1		2	**26**
10	Ostrówiec	8							4	**12**
11	Otwock Mały	30	9	2		2	2		4	**49**
12	Otwock Wielki	55	5	1		1	3		8	**73**
13	Piotrowice	19	3				1		3	**26**
14	Sobiekursk	19	6			1	1		3	**30**
15	Władysławów	1	1							**2**
16	Wygoda	1	1						1	**3**
SUMA		377	66	15	26	19	20	9	118	**614**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

Decyzje o pozwoleniu na budowę (PNB)

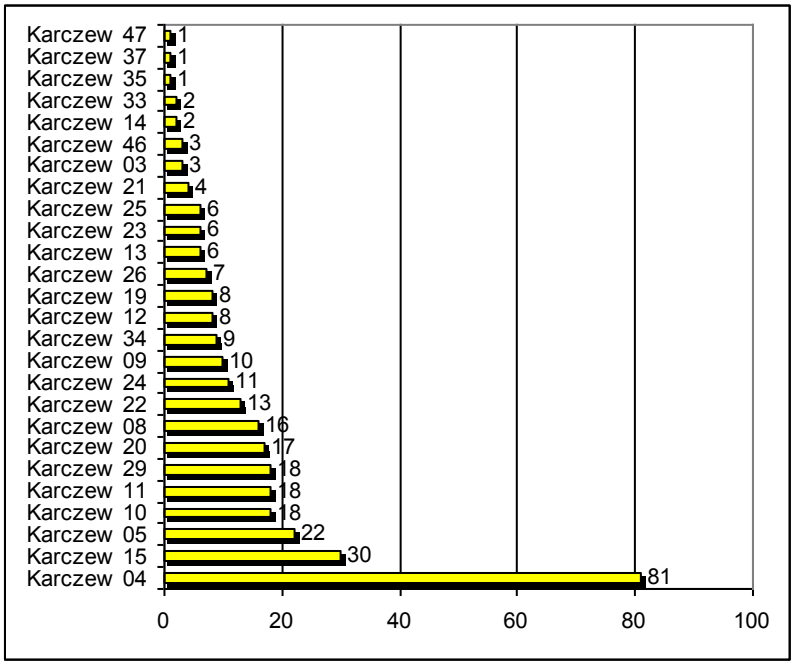
Faktyczny ruch budowlany obrazują wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Poniższe wykresy pokazują liczbę wydanych decyzji w rozkładzie na poszczególne sołectwa (dla obszaru wiejskiego) i obręby geodezyjne (dla terenu miasta).

Wykres 5 Liczba wydanych PNB dla terenu gminy wg sołectw (za lata 2000-2007)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

Wykres 6 Liczba wydanych PNB dla terenu miasta wg obrębów geodezyjnych (za lata 2000-2007)

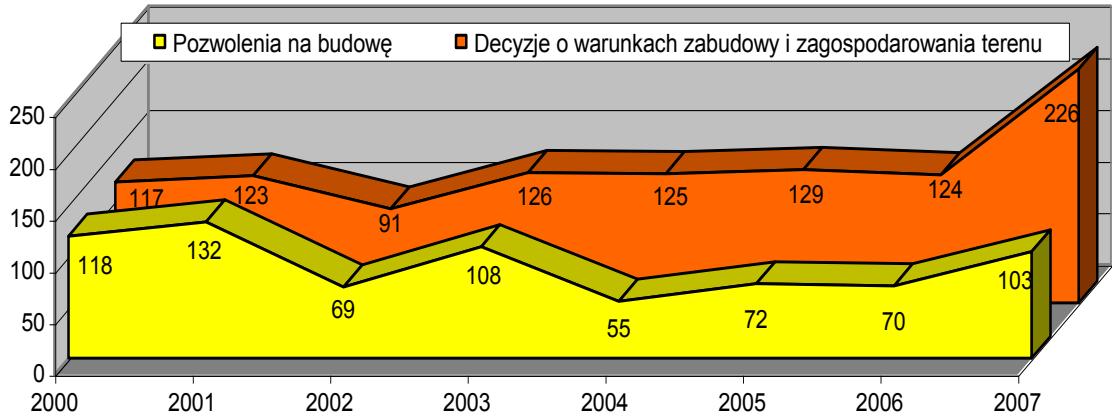


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

62,4% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych oraz adaptacji na cele mieszkaniowe.

W okresie od stycznia 2000 r. do grudnia 2007 r. wydano 1061 decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz 732 pozwolenia na budowę. Największa aktywność została zaobserwowana na terenie sołectw Otwock Wielki, Janów, Całowanie, Otwock Wielki a także w samym Karczewie; najmniejsza zaś w Ostrówku i Władysławowie.

Wykres 7 Decyzje o pozwoleniu na budowę na tle decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego

2.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

Teren opracowania jest typową gminą miejsko-wiejską o wyraźnym charakterze rolniczym z dobrymi warunkami do jego rozwoju. Dlatego w strukturze przestrzennej dominują użytki rolne, zajmujące 59% powierzchni gminy. Tereny zurbanizowane i zabudowane stanowią niecałe 10% powierzchni. Składają się na nie przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej, które stanowią ponad połowę terenów zurbanizowanych, a także tereny komunikacyjne, usługowe, przemysłowe i inne.

Dotychczasowe zagospodarowanie terenów gminy Karczew przedstawia wykres 8

Wykres 8 Struktura użytkowania terenu

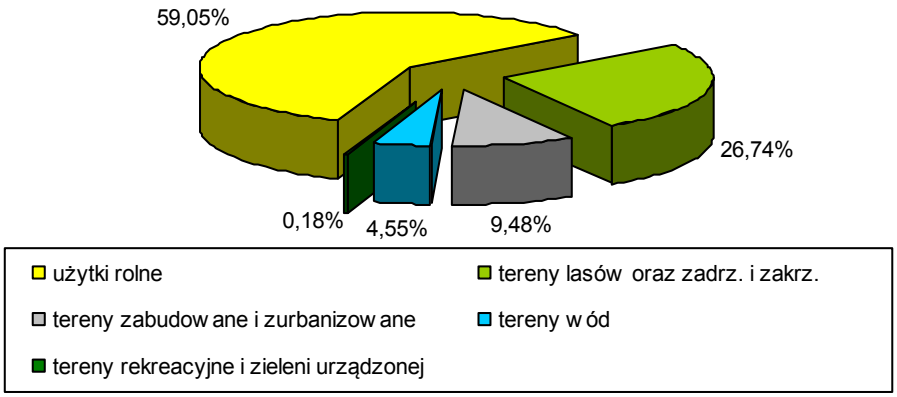


Tabela 3 Formy użytkowania terenu w gminie Karczew

Lp.	Rodzaj	powierzchnia [ha]	% powierzchni gminy
I	**użytki rolne**	**4825,1068**	**59,05%**
1	tereny upraw na gruncie	2467,46	30,20%
2	trwałe użytki zielone	1795,15	21,97%
3	tereny sadów	562,51	6,88%
II	**tereny lasów oraz zadrz. i zakrz.**	**2185,0077**	**26,74%**
4	tereny lasów	1939,89	23,74%
5	tereny zadrz. i zakrz.	245,12	3,00%
III	**tereny zabudowane i zurbanizowane**	**774,22977**	**9,48%**
6	tereny mieszkaniowe	419,94	5,14%
7	tereny zurbanizowane inne	118,81	1,45%
8	tereny komunikacyjne	116,69	1,43%
9	tereny przemysłowe	63,21	0,77%
10	tereny usługowe	34,72	0,42%
11	tereny infrastruktury technicznej	20,86	0,26%
IV	**tereny wód**	**372,1665**	**4,55%**
12	tereny wód powierzchniowych stojących	76,68	0,94%
13	tereny wód powierzchniowych płynących	295,49	3,62%
V	**tereny rekreacyjne i zieleni urządzonej**	**14,7231**	**0,18%**
14	tereny zieleni urządzonej	7,69	0,09%
15	tereny cmentarzy	7,03	0,09%
		8171,23	**100%**

Źródło: Dane uzyskane w wyniku inwentaryzacji użytkowania gruntów gminy Karczew

Karczew wyróżnia się widocznymi podziałami na strefy zabudowy – stare miasto, Karczówek, osiedle Warszawska, osiedle Częstochowska, osiedle budownictwa wysokiego Ługi, powstające osiedle Zagóry czy też wyraźnie wyodrębniona dzielnica przemysłowa, w której skupiają się duże zakłady produkcyjne. Pozostałością po idei zespołu Otwocko-Karczewskiego jako jednego organizmu funkcjonalno-przestrzennego jest obecnie wspólna infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć ciepłownicza) oraz osiedle domów wielorodzinnych Ługi, przez które przebiega granica administracyjna dwóch gmin.

2.1.1. Tereny mieszkaniowe – stan mieszkalnictwa

W roku 2006 w gminie Karczew było 5 079 mieszkań, z czego 2/3 znajdowało się na terenie miasta. Porównując do stanu z roku 2000 zasoby komunalne wzrosły ponad dwukrotnie – z 49 mieszkań w roku 2000 do 93 w roku 2006.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosi 24,13 m².

Tabela 4 Stan mieszkalnictwa w gminie Karczew w 2006 r.

Zasoby mieszkaniowe wg form własności	j.m.	razem	miasto	obszar wiejski
ogółem				
mieszkania	miesz.	5 079	3 396	1 683
izby	izba	19 441	13 357	6 084
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	385 549	252 041	133 508
zasoby gmin (komunalne)				
mieszkania	miesz.	93	73	20
izby	izba	314	258	56
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	4 687	3 710	977
zasoby spółdzielni mieszkaniowych				
mieszkania	miesz.	1 132	1 132	0
izby	izba	4 016	4 016	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	60 758	60 758	0
zasoby zakładów pracy				
mieszkania	miesz.	170	162	8
izby	izba	630	605	25
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	9 554	9 144	410
zasoby osób fizycznych				
mieszkania	miesz.	3 678	2 025	1 653
izby	izba	14 459	8 462	5 997
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	309 851	177 869	131 982
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)				
mieszkania	miesz.	0	0	0
izby	izba	0	0	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	0	0	0
zasoby pozostałych podmiotów				
mieszkania	miesz.	6	4	2
izby	izba	22	16	6
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	699	560	139

Źródło: Na podstawie danych GUS

Na terenie miasta 95,8% mieszkań wyposażonych jest w wodociąg, 91,9% w łazienkę, 69,6% w centralne ogrzewanie a 83,5% posiada podłączenie do gazu sieciowego. Natomiast na obszarze wiejskim do wodociągu podłączonych jest 89,8% mieszkań, 75,5% wyposażone jest w łazienkę, 66,4% w centralne ogrzewanie. Tylko 1,7% mieszkań na obszarze wiejskim podłączonych jest do gazu sieciowego. Stan wyposażenia w instalacje techniczno – sanitarne w gminie można uznać za dobry.

2.1.2. Tereny usługowo – produkcyjne

Poziom i zakres usług uwarunkowany jest położeniem gminy w zasięgu aglomeracji warszawskiej oraz w tzw. pasie otwockim. Miasta Otwock oraz Warszawa oferują pełen zakres usług wyższego rzędu, w tym wysokospecjalistycznych.

Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miast, które zapewniają usługi dla mieszkańców, powoduje ich znaczne ograniczenie na obszarze wiejskim gminy. W mieście Karczew usytuowane są podstawowe urzędy i instytucje obsługujące mieszkańców gminy m.in.: Urząd Miasta, Komisariat Policji, filie i oddziały banku, duże zakłady produkcyjne.

Ze względu na rolniczy charakter gminy tereny usługowe są zlokalizowane na terenie centrów wsi. Są to głównie usługi handlu zaspakajające potrzeby na poziomie podstawowym oraz usługi kultury i oświaty. Na terenie gminy Karczew nie ma zlokalizowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W północno-wschodniej części miasta funkcjonuje homogeniczna dzielnica przemysłowa, na terenie której zlokalizowane są duże zakłady produkcyjno-przemysłowe z branży spożywczej, opakowań oraz innych. Drugim terenem koncentracji zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz baz technicznych jest rejon ul. Westerplatte. Tereny te nie są jednak w pełni wykorzystane, zabudowa jest chaotyczna i wymaga przeprowadzenia działań prowadzących do podniesienia standardów jej zagospodarowania.

2.1.3. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku

Najatrakcyjniejszym miejscem wypoczynku w gminie Karczew jest zespół pałacowo-parkowy w Otwocku Wielkim. W późnobarokowym pałacu Bielińskich, leżącym nad Jeziorem Otwockim, mieści się od 2004 r. Muzeum Wnętrz – Oddział Muzeum Narodowego w Warszawie.

Drugą placówką muzealną na terenie gminy jest Centrum Historyczne Ziemi Karczewskiej – Muzeum „Stara Plebania". Centrum zostało utworzone na mocy uchwały Rady Miejskiej w Karczewie Nr XXXVII/304/2006 w 2006 r. Prezentowane są tutaj dzieje Karczewa, natomiast eksponaty przyrodnicze można podziwiać w innym obiekcie zlokalizowanym na terenie lasów Celestynowsko-Otwockich – w Bazie Edukacji Ekologicznej i Muzeum „Torfy" Zarządu Mazowieckiego i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie gminy nie brak też obiektów sportowych. Na terenie całej gminy przy szkołach funkcjonują boiska szkolne. W Karczewie dodatkowo działają dwa większe obiekty sportowe: Miejska Hala Sportowa oraz Stadion Ludowego Klubu Sportowego „Mazur Karczew". W ostatnich latach na terenie miasta powstały place zabaw dla dzieci.

Niestety oferta noclegowa na terenie gminy jest słabo rozwinięta – brakuje obiektów noclegowych takich jak hotele, motele czy pensjonaty.

Wśród terenów zieleni należy wymienić parki dworskie wpisane do ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w miejscowościach Glinki, Całowanie i Sobiekursk oraz trzy cmentarze zlokalizowane na terenie miasta (w tym dwa kirkuty – obecnie zamknięte) oraz jeden w miejscowości Ostrówek.

2.1.4. Stan infrastruktury technicznej

Według danych GUS w 2006 r. z sieci wodociągowej korzystało 12 883 osób. Długość czynnej sieci rozdzielczej na terenie liczyła 84,3 km (wg stanu na 31.12.2006, źródło: GUS). W gminie działa jedna stacja uzdatniania wody w Glinkach.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej (wg danych GUS) w 2006 roku wynosiła 24,1 km, przy czym z sieci tej korzystało 6775 osób (65% mieszkańców miasta). Wspólna dla Karczewa i Otwocka oczyszczalnia ścieków znajduje się na pograniczu tych miast.

Odpady stałe wywożone są na składowisko poza teren gminy. Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy wynosi około 30 km, przy czym sieć gazowa znajduje się tylko na terenie miasta Karczew oraz sołectw Otwock Mały i Otwock Wielki. Do sieci podłączonych jest 1 388 budynków mieszkalnych (dane GUS z 2006 roku).

Potrzeby cieplne gminy zabezpieczane są w oparciu o źródła indywidualne.

Wnioski:

Należy zapewnić ład przestrzenny i poprawić stan zagospodarowania, w tym powstrzymać podejmowanie przypadkowych działań inwestycyjnych (stosownie do wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego) m.in. poprzez wskazanie obszarów, dla których będzie obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy doprowadzić do wzmocnienia i prawidłowego zagospodarowania centrum miasta oraz lokalnych centrów na obszarze wiejskim. Niezbędne jest doprowadzenie do wielofunkcyjności w zagospodarowaniu przestrzennym przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska zamieszkania przy zachowaniu strefowania funkcji tj. rozdzielenie funkcji produkcyjnych od mieszkaniowych.

Przy wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych oraz w celu modernizacji istniejących należy określić standardy wyposażenia w inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym, tereny zieleni urządzonej oraz sportu.

Należy uwzględnić zalecenie zagęszczania zabudowy mieszkaniowej i jej koncentrację na terenach już zainwestowanych, celem ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz pełnego wykorzystania infrastruktury technicznej.

Wskazany jest rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej oraz szeroko rozumianego zainwestowania turystycznego.

W odniesieniu do obszarów zdegradowanych, niezagospodarowanych lub źle wykorzystanych należy dążyć do ich przekształceń i lepszego wykorzystania.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. ZASOBY I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

3.1.1. Budowa geologiczna i rzeźba terenu

Gmina Karczew położona jest na Nizinie Środkowomazowieckiej, w większości w obrębie Doliny Środkowej Wisły. Jedynie niewielki jej wschodni fragment położony jest już na równinie morenowej w obrębie mezoregionu Równiny Garwolińskiej. Granicę między regionami wyznacza krawędź doliny Wisły o łagodnym nachyleniu stoku.

Dolina Środkowej Wisły powstała w pliocenie w wyniku powtarzających się cyklicznie procesów erozji i akumulacji. Najmłodszy taras zalewowy (holoceński) rozciąga się wzdłuż doliny Wisły i obejmuje zachodnią część gminy. Dzieli się na wyższy taras zalewowy Wisły (janowski) i niższy taras zalewowy oraz efemeryczne kępy w dolinie Wisły. Jego szerokość wynosi od około 1 km do 3,5 km. Przeważająca cześć jego powierzchni wznosi się na wysokości 91-94 m n.p.m. Oddzielony jest od tarasu zalewowego 2-3 m krawędzią. W części zachodniej jego powierzchnia jest wyrównana, przecięta jedynie doliną Jagodzianki. W części wschodniej występuje płytkie, rozległe obniżenie sięgające na południe wsi Całowanie poprzecinane licznymi rowami melioracyjnymi. Jest to dawne zabagnione koryto Wisły z okresu pliocenu (facja powodziowo-madowa). W pliocenie utworzyły się tarasy nadzalewowe: niższy taras karczewski (praski) oraz wyższy taras wydmowy (otwocki). Taras karczewski jest tarasem erozyjno-akumulacyjnym, wniesionym około 8 m nad poziom Wisły, występują tutaj liczne starorzecza i systemy koryt porzuconych. Na wschód od Karczewa, Janowa i Całowania występują obszary rozlewiskowe i torfowiska powstałe między innymi na obszarze martwej doliny. Taras wydmowy rozciąga się we wschodniej części gminy i jest wyższy od tarasu nadzalewowego o 2-4 m, położony jest 12-15 m nad poziom Wisły. Występują na nim liczne wydmy, głównie paraboliczne, wykształcone na osadach wodnolodowcowych o wysokości względnej do 15 m.

Równina Garwolińska, obejmująca niewielką część gminy przy jej północno-wschodniej granicy, stanowi silnie zdenudowaną i zerodowaną wysoczyznę polodowcową (piaszczysto-gliniasta), uformowaną w okresie recesji zlodowacenia środkowopolskiego, opada stromą krawędzią ku dolinie Wisły. W jej strefie przykrawędziowej występują również formy wydmowe [1].

Formami eksponowanymi i wyróżniającymi się w krajobrazie gminy są: szerokie tarasy zalewowe, niskie skarpy tarasu nadzalewowego, wzgórza wydmowe na wyższym tarasie (otwockim) i wysoczyźnie, dolina rzeki Jagodzianki, starorzecza Wisły, jeziorka i stawy.

3.1.2. Charakterystyka warunków geologiczno-inżynierskich

Zróżnicowanie warunków gruntowo - wodnych Karczewa pokrywa się ściśle z jego ukształtowaniem geomorfologicznym. Pleistoceńskie grunty tarasu nadzalewowego to piaski średnie lub grube często z domieszką żwiru, w przewadze średniozagęszczone, o bardzo korzystnych parametrach wytrzymałościowo - odkształceniowych. Występujące lokalnie w stropie piasków pyły, pyły piaszczyste

[1] wg Objaśnień do szczegółowej mapy geologicznej, arkusze: Otwock i Piaseczno, PIG

i piaski gliniaste o miąższości do 1,5 m także odznaczają się dobrymi parametrami geotechnicznymi. Są to grunty małospoiste, występujące w stanie twardoplastycznym i półzwartym. Drobnoziarniste piaski eoliczne o niskim stopniu zagęszczenia (luźne) tworzą cienkie (1-1,5 m) pokrywy w stropie pleistoceńskich gruntów rzecznych na stosunkowo niewielkim obszarze. Stanowią one słabsze podłoże budowlane ze względu na możliwość powstawania nadmiernych osiadań. Z uwagi na ich znikomą miąższość zaleca się w tym wypadku posadawianie budynków na niżej leżących gruntach rzecznych.

Grunty tarasu zalewowego są silnie zróżnicowane ze względu na ich przydatność do posadawiania obiektów budowlanych. Najkorzystniejsze warunki geotechniczne stwarzają piaski serii korytowej. Występują one w stanie luźnym i średniozagęszczonym i są dość dobrym podłożem budowlanym. Utrudnieniem przy posadawianiu budynków na tarasie zalewowym jest obecność mad. Są to przeważnie gliny pylaste, a w przypadku większych domieszek części organicznych namuły. Występują w stanie plastycznym i twardoplastycznym w zależności od ich miąższości i położenia względem zwierciadła wody gruntowej. Stopień plastyczności ulega zmianie pod wpływem aktualnej wilgotności. Generalnie mady są słabym podłożem budowlanym, a bezpośrednio posadawiać na nich można tylko lekką zabudowę o konstrukcji odpornej na nierównomierne osiadania. Warunki gruntowe tarasu zalewowego uzależnione są od miąższości pokrywających piaski korytowe spoistych mad. Stosunkowo korzystne pod tym względem są te partie tarasu, gdzie miąższość mad jest niewielka, co umożliwia bezpośrednie posadowienie na występujących głębiej piaskach, a jednocześnie zwierciadło wody gruntowej jest na tyle głęboko, że stropowa partia piasków serii korytowej jest niezawodniona.

Stosunkowo słabe rozpoznanie geologiczne tarasu zalewowego nie pozwala na precyzyjne wyznaczenie takich obszarów. Ogólnie jednak można stwierdzić, że są to te partie tarasu zalewowego, gdzie woda gruntowa występuje głębiej niż 1,5-2 m p.p.t.

Najsłabsze grunty tarasu zalewowego występują w wypełnionych osadami organicznymi starorzeczach. Torfy i namuły tam występujące nie nadają się do posadawiania jakiejkolwiek zabudowy.

W obrębie pleistoceńskiego tarasu nadzalewowego występują nośne grunty o korzystnych parametrach geotechnicznych. O warunkach budowlanych tego obszaru decyduje głębokość do zwierciadła wody gruntowej (np. warunki wodne wschodniej i północno-wschodniej części miasta umożliwiają jedynie spłycone podpiwniczenie).

W zachodniej części obszaru Karczewa – na tarasie zalewowym, chronionym wałem przeciwpowodziowym – panują trudne warunki budowlane ze względu na:

- występowanie plastycznych mad o zróżnicowanej miąższości i słabych parametrach geotechnicznych,
- obecność gruntów organicznych w starorzeczach we wschodniej części tarasu,
- wysoki poziom wód gruntowych.

3.1.3. Udokumentowane złoża kopalin

Na terenie gminy Karczew znajdują się złoża kruszywa naturalnego udokumentowane w kategorii C_2 (niezagosopodarowane): „Karczew B i C" (wg „Bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce" stan na 31.12.2005 r.). Złoża te są zlokalizowane częściowo na terenie miasta Karczew i sołectwa Otwock Mały. Zbudowane są z piasków rzecznych, drobnoziarnistych, o punkcie piaskowym w granicach 94,8% i średniej miąższości 11,2 m.

Na terenie gminy występuje również wstępnie udokumentowane w kategorii C_2 złoże torfu „Całowanie" reprezentujące typ torfu niskiego i przejściowego o miąższości od 0,31 do 2,05 m. Popielność torfu wynosi od 3,7 do 18,9%. Ze względu na położenie na terenie chronionym (MPK) nie włączono go do potencjalnej bazy zasobowej torfu i nie znajduje się w „Bilansie zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce". Torfy wypełniające starorzecza nie posiadają znaczenia surowcowego, gdyż mają mniejszą miąższość i zajmują niewielką powierzchnię.

Z innych surowców mineralnych występujących na terenie gminy znaczenie mają[2]:

- piaski rzeczne lokalnie i okresowo używane do produkcji elementów betonowych systemem gospodarczym (okolice wsi Całowanie),

[2] WG Objaśnień do mapy geologiczno-gospodarczej Polski, arkusze: Otwock i Piaseczno (1997).

- mady ilaste występujące na terasie zalewowym - mogą być wykorzystywane jako surowiec ceramiczny, nie są eksploatowane ze względu na płytki poziom wodonośny,
- piaski eoliczne w większych wydmach - eksploatowane przez ludność miejscową (okolice wsi Łukówiec).

Jak podaje Program Ochrony Środowiska dla gminy Karczew (2004) w rejonie gminy Karczew perspektywiczne znaczenie mają złoża gazu ziemnego i wód termalnych. W ramach prac poszukiwawczych złóż ropy i gazu ziemnego prowadzonych w latach 70-tych w sąsiedniej gminie Sobienie-Jeziory wykonano otwór w Sobieniach Kiełczewskich, w którym udokumentowano występowanie wód termalnych o temperaturze na wypływie 32ºC. W miejscowości Sewerynów udokumentowano złoże perspektywiczne gazu ziemnego o średniej zasobności. Przypuszcza się, że występowanie wód termalnych i gazu ziemnego może również obejmować tereny gminy Karczew.

Charakterystykę warunków geologiczno-inżynierskich oraz udokumentowane złoża kopalin przedstawia schemat nr 3.

3.1.4. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta i gminy Karczew nie ma wyznaczonych terenów górniczych na podstawie przepisów odrębnych.

3.1.5. Gleby

Pokrywę glebową obszaru gminy można podzielić na mozaiki gleb naturalnych (wszystkie typy gleb występujących poza terenami zabudowanymi) i antropogenicznych. Najbardziej naturalne cechy zachowały gleby terenów leśnych oraz gleby najniższego tarasu zalewowego. Rozmieszczenie przestrzenne typów i podtypów gleb przedstawia schemat nr 4.

Gleby antropogeniczne

Na obszarze miejskim Karczewa występują antropogeniczne gleby terenów zabudowanych i przemysłowych związanych z intensywnym zagospodarowaniem przestrzennym. Pokrywa glebowa tych terenów charakteryzuje się mechanicznym zniszczeniem naturalnych poziomów glebowych na znacznych przestrzeniach oraz zanieczyszczeniem różnymi pierwiastkami wprowadzonymi do środowiska glebowego wskutek działalności gospodarczej[3].

Gleby naturalne

Tarasy zalewowe Wisły pokryte są głównie glebami pochodzenia napływowego – madami (F), wytworzonymi w przeważającej mierze z utworów pyłowych (zwykłych i ilastych) oraz piasków różnoziarnistych frakcji z domieszkami pyłów i glin.

Na obszarze tarasu nadzalewowego wytworzyły się w utworach piasków gliniastych gleby typu brunatnego wyługowane i kwaśne. Żyzność tych gleb jest od dobrej do słabej (zaliczane do 4 – 7 kompleksu przydatności rolniczej).

Na wysoczyźnie, w miejscach występowania luźnych utworów piaszczystych, wytworzyły się gleby bielicowe (A), najmniej żyzne i o słabych właściwościach sorpcyjnych. Są one przeważnie porośnięte lasami.

Południowo-wschodnią część gminy (teren bagna Całowanie) pokrywają gleby organiczne, głównie murszowo mineralne i murszowate (M) oraz torfy (T). Gleby torfowe i murszowe stanowią najczęściej obszary użytków zielonych i mokradeł.

[3] Na przeważającym obszarze miejsko-przemysłowym stwierdza się mechaniczną przebudowę górnej części profilu glebowego, często jako sztucznego formowania gleb dla określonej funkcji użytkowej. Na obszarach przemysłowych oprócz przebudowy nastąpiło istotne wzbogacenie gleb w różne składniki związane z działalnością zakładu i czasami powodujące ich zanieczyszczenie. Charakterystyczną cechą jest lokalny zasięg przemysłowego przekształcenia pokrywy glebowej, ograniczony do terenów zajmowanych przez zakłady przemysłowe, ciepłownię miejską oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa. Lokalnie przekształcone są również gleby znajdujące się w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych.

Należy zaznaczyć, że gleby terenów rolniczych zawierają wyraźne cechy przekształcenia mechanicznego – w morfologii uwidocznione są warstwą uprawy płużnej a także mniej wyraźne cechy wzbogacenia chemicznego wskutek nawożenia mineralnego.

3.1.6. Klimat

Karczew jest położony w strefie klimatu umiarkowanego zimnego, ze ścierającymi się masami powietrza kontynentalnego i oceanicznego. Warunki meteorologiczne cechują m.in.: średnie roczne sumy opadów w granicach 515 mm, średnie roczne temperatury powietrza 7,8 °C. Na terenie gminy przeważają kierunki wiatrów z zachodu, północnego-zachodu i południowego-zachodu przy najsilniejszych zachodnich (45% ogólnej ich sumy). Stosunkowo duży udział mają wiatry wschodnie i południowe (około 27% ogólnej ilości). Przygruntowe przymrozki związane z inwersją występują często w okresie późnej wiosny i wczesnej jesieni w okresie pogód wyżowych w czasie bezchmurnych i bezwietrznych nocy. Nie trwają one jednak zbyt długo i zanikają po wschodzie słońca. Inwersje termiczne o dużym zasięgu mogą się tworzyć na obszarach dolin rzecznych.

W zależności od przestrzennego zróżnicowania środowiska przyrodniczego gminy, a szczególnie ukształtowania powierzchni, warunków wodnych i pokrycia terenu, kształtują się specyficzne właściwości klimatu lokalnego. Przedstawiona powyżej, generalna zmienność wybranych elementów klimatu ulega znacznym modyfikacjom, przede wszystkim z powodu: bliskości dużego zbiornika wodnego, obecności zwartych kompleksów leśnych o znacznej powierzchni, a także występowania rozległych wilgotnych obniżeń terenu oraz suchych, piaszczystych obszarów wydmowych o silnie urozmaiconej rzeźbie.

Klimat miasta znacząco różni się od klimatu terenów otwartych czy wiejskich, nawet gdy oba leżą w obrębie tego samego rejonu klimatycznego. Klimat terenów silnie zainwestowanych, głównie ze względu na zwartą zabudowę i wysoki odsetek materiałów szybkonagrzewalnych i długotrzymających temperaturę np.: asfalt, charakteryzuje się:

- wyższą temperaturą powietrza, związaną z lepszą absorpcją promieni słonecznych przez sztuczne elementy zagospodarowania terenu i oddawaniem zgromadzonego ciepła nocą, ponadto w mieście jest wiele sztucznych źródeł ciepła, a wychładzanie powierzchni zabudowanych przebiega wolniej niż terenów niezabudowanych (średnia roczna temperatura powietrza w mieście jest wyższa o około 0,5 – 1,0°C),
- wyższymi amplitudami temperatur odczuwalnych, związanymi z niewielkim udziałem roślinności wysokiej i dużym udziałem terenów zabetonowanych,
- mniejszą wilgotnością powietrza – związaną z niewielkim udziałem roślinności wysokiej oraz zbiorników wodnych, co znacząco obniża ewapotranspirację i parowanie,
- większym zachmurzeniem, związanym z obecnością znacznej ilości jąder kondensacji, tworzonych przez zawieszone w powietrzu zanieczyszczenia, co z kolei zmniejsza nasłonecznienie,
- gorszymi warunkami przewietrzania (tereny zabudowane), przy jednocześnie zwiększonej prędkości wiatru na kierunkach stanowiących naturalne i sztuczne korytarze przewietrzające,
- zwiększoną prędkością wiatru przy narożnikach budynków o wysokości powyżej 5 kondygnacji (zawirowania powietrza).

W wyniku występowania wymienionych wyżej czynników nad miastem utrzymuje się tzw. „wyspa ciepła”. Wyższa temperatura w obrębie miasta w porównaniu z terenami niezurbanizowanymi powoduje powstanie lokalnej cyrkulacji powietrza, w wyniku której do wnętrza miasta zasysane są chłodniejsze masy powietrza spoza miasta, łagodząc nieco efekt podgrzania powietrza (red. Szulczewska, Kaftan, 1996).

Tereny leśne to obszary o bardzo swoistym charakterze klimatycznym, wyróżniające się: wyrównanym profilem termicznym dobowym i rocznym (wyższe minimum i niższe maksimum), zwiększoną wilgotnością względną powietrza i niższymi jej amplitudami w ciągu doby, zacisznością (gęsty drzewostan), dużą zawartością fitoncydów (olejków eterycznych), zwiększoną zawartością ozonu itp. Z wyżej wymienionych przyczyn obszary leśne (szczególnie położone na wysoczyźnie) należy uznać za bardzo korzystne ze względów bioklimatycznych.

Znaczący, korzystny wpływ na poprawę warunków areosanitarnych odczuwany jest zwłaszcza na terenach, gdzie bliskość dużych i zwartych kompleksów leśnych oraz wysoki odsetek mniejszych terenów leśnych i o charakterze leśnym, a także wysoki stopień zadrzewienia działek na tym obszarze, niweluje w bardzo dużym stopniu efekt klimatu miejskiego.

3.1.7. Zasoby wodne

Wody powierzchniowe

Obszar gminy należy do dorzecza Wisły (zachodnia granica gminy) oraz zlewni Świdra i Jagodzianki. Wisła płynie 40 kilometrowym nieuregulowanym korytem, pełnym mielizn, łach i śródkorytowych kęp. Rzeka Świder nie płynie przez teren gminy, jej ujście do Wisły znajduje się na terenie Otwocka.

Jagodzianka (Kanał Bielińskiego) prawie na całej długości jest uregulowana i pełni funkcję kanału melioracyjnego. Zasilana jest licznymi rowami melioracyjnymi, głównie z bagna Całowanie. W dolnym jej biegu uchodzi kanałem na wysokości miasta Karczew do Wisły. Dolina Jagodzianki na całym swym przebiegu jest podmokła. Występują zbiorniki wód stojących takie jak jezioro Torfy (powierzchnia około 7 ha) i liczne starorzecza w dolinie Wisły, jezioro Otwockie, Moczydło, Jeziorka oraz sztuczne akweny poeksploatacyjne. Średni odpływ jednostkowy z terenu gminy wynosi 4l/s/km^2.

Na terenie gminy Karczew nie występuje zjawisko deficytu wód powierzchniowych. Większość wód powierzchniowych należy do IV-V klasy pod względem cech fizykochemicznych, bakteriologicznych i hydrobiologicznych (Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2006 roku).

Pomimo istnienia wałów przeciwpowodziowych w gminie i mieście występuje zagrożenie powodziowe.

Wody podziemne

Na terenie gminy Karczew użytkowe poziomy wód podziemnych występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych (paleogenu i neogenu).

Wody podziemne w utworach czwartorzędowych

Główny poziom wodonośny: obszar doliny Wisły stanowiący około 95% powierzchni gminy występuje w piaskach średnioziarnistych i drobnoziarnistych (rzecznych i rzeczno-lodowcowych). Pozbawiony jest izolacji od powierzchni terenu. Swobodne zwierciadło wód podziemnych występuje na głębokości poniżej 5 m. Pochylone jest w kierunku zachodnim i podlega okresowym wahaniom zależnym od ilości opadów. Jest to obszar wysokiej odnawialności zasobów wód. Wydajności eksploatacyjne ujęć w części północnej dochodzą do 120m^3/h, a w części południowej wynoszą 30-50 m^3/h.

Jakość wód jest średnia (podwyższona wartość żelaza i manganu). Wymaga uzdatniania do celów konsumpcyjnych. Na niewielkim obszarze w rejonie Kaczewa i Łukówca jakość wód jest dobra i wymaga tylko prostego uzdatniania. Woda w obszarach podmokłości pomiędzy Glinkami i Sobiekurskiem jest zła (ponadnormatywna zawartość amoniaku, którego źródłem jest rolnictwo).

Na niewielkim obszarze w północno-wschodniej części gminy należącym do wysoczyzny wody podziemne występują na głębokości 15-30 m, w warstwie międzyglinowych piasków o miąższości 5-20 m. Izolowane są pakietem glin zwałowych o miąższości 10-30 m od antropogenicznych wpływów z powierzchni terenu. Zwierciadło wody ma charakter naporowy i stabilizuje się na głębokości do 10 m p.p.t. Ujęcia osiągają wydajności 100 m^3/h. Wody podziemne tego poziomu nie są ujmowane.

Wody podziemne w utworach trzeciorzędowych

Na obszarze gminy Karczew wytworzył się mioceński i oligoceński poziom wodonośny. Poziom mioceński nie jest ujmowany dla celów pitnych. Oligoceński poziom wodonośny występuje na głębokości poniżej 150 m w różnoziarnistych utworach piaszczystych z glaukonitem. Zwierciadło wód jest napięte. Charakteryzuje się wydajnością ujęć wynoszącą 50-70 m^3/h, średnią jakością wody i dobrą odpornością na zanieczyszczenia antropogeniczne. Na terenie gminy jest on ujmowany dwoma studniami wierconymi na ujęciu wiejskim w Glinkach. Jest to poziom odporny na zanieczyszczenia ze względu na warstwę izolacyjną wytworzoną przez iły plioceńskie – nadający się do picia po uzdatnieniu.

Wody podziemne na terenie międzywala i na wschód od wału przeciwpowodziowego w strefie wąskiego pasa 100-200 m zasilane są wodami Wisły.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) to wytypowane do ochrony obszary występowania wód podziemnych, które spełniają określone wymogi ilościowe oraz jakościowe i są istotne w skali kraju dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Za GZWP uznane zostały te kolektory wód podziemnych (lub ich części), w obrębie których:

- wydajność potencjalna pojedynczego otworu studziennego przekracza 70 m^3/h,
- wydajność ujęcia wielostudziennego wynosi ponad 10 000 m^3/d,
- wodoprzewodność przekracza 10 m^2/h (240 m^2/d),
- jakość wód pozwala na wykorzystanie ich, bez uzdatniania, lub po uzdatnieniu, jako wód do picia dla ludności.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych (Dz. U. z dnia 14 lipca 2006 r.) gmina Karczew jest położna w zasięgu dwóch GZWP:

- w utworach czwartorzędowych – GZWP Dolina Środkowej Wisły (GZWP 222) zajmuje obszary północny gminy w obrębie doliny Wisły. W dokumentacji hydrogeologicznej dla ustanowienia stref ochronnych tego zbiornika wyznaczono proponowaną granicę strefy ochronnej oraz przedstawiono koncepcję jego ochrony. Do ustanawiania obszaru ochrony zbiornika zobowiązany jest dyrektor RZGW na podstawie planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. Do chwili obecnej plan taki nie powstał i nie ma podstaw prawnych wyznaczenia stref ochronnych tego zbiornika.
- w utworach trzeciorzędowych – GZWP Subniecka Warszawska (GZWP 215 A). Wody podziemne tworzą mioceński i oligoceński poziom wodonośny.

schemat nr 5 przedstawia zasoby wodne gminy.

3.1.8. Występowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Obszar międzywała Wisły zaliczony został do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. W związku z Art. 17 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 roku o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 32, poz 159) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią należy aktualnie uznać jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie Karczewa występuje obszar potencjalnego zagrożenia powodzią. Przez zagrożenie powodzią należy rozumieć potencjalne negatywne skutki wezbrań. Przy stanach wody w Wiśle określanych jako średnia wysoka woda (lustro wody podnosi się do poziomu 88,8 m n.p.m.) zalewa większą część międzywala, przy stanach powodziowych (powyżej 600 cm) lustro wody w Wiśle podnosi się do rzędnej powyżej 90 m n.p.m., to jest około 2 m poniżej korony wału przeciwpowodziowego. Tereny potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi zostały wyznaczone w opracowanym w 2006 r. przez RZWG w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej". Obszar potencjalnego zagrożenia powodzią stanowią chronione obwałowaniami obszary dolin narażone na zalew w przypadku nieskuteczności istniejących zabezpieczeń (np.: przerwanie wału czy przelanie się przez koronę). Na terenie Karczewa wskazano tereny potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi z podziałem na: wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 0,5% (raz na 200 lat), wodę 1% (raz na 100 lat), 5% (raz na 20 lat). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi przedstawia schemat nr 5.

Na terenie miasta i gminy Karczew obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych nie występują.

3.1.9. Flora

Według podziału hierarchicznego Polski na regiony geobotaniczne Matuszkiewicza (1993) obszar gminy znajduje się w obrębie krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej, w poddziale Mazowieckim, należącym do działu Mazowiecko-Poleskiego. Kraina Południowomazowiecko-Podlaska charakteryzuje się występowaniem borów świeżych należących do zespołów *Leucobryo-Pinetum*.

Karczew znajduje się na obszarze leżącym „poza zasięgiem buka, jodły, świerka i olszy szarej, natomiast w zasięgu dębu szypułkowego, graba, lipy, jesiona, olszy czarnej i sosny" (Matuszkiewicz 1993). Ogólnie traktowany zestaw roślinności strefowej dla tego działu jest następujący: lasy liściaste kl. *Querco-Fagetea*, głównie związku *Carpinion*, w mniejszym stopniu związku *Quercion petraeo-*

pubescentis obok kontynentalnych lasów sosnowych z kl. *Vacinio-Picetea* związku *Dikrano-Pinion* (Matuszkiewicz J. M., 1993). Na omawianym obszarze w nikłym stopniu reprezentowane są zbiorowiska (sub)atlantyckie i subśródziemnomorskie, a znacznie silniej zbiorowiska o charakterze kontynentalnym i borealnym.

Do największych i najmniej przekształconych obszarów występujących w granicach administracyjnych gminy Karczew należą obszary otwarte: naturalne zbiorowiska leśne (kompleks lasów państwowych – Lasy Celestynowsko-Otwockie), zbiorowiska roślinne wodne i przywodne, tereny podmokłe. Zbliżone do naturalnych zbiorowiska leśne lub zaroślowe oraz leśne zbiorowiska zastępcze występują liniowo wzdłuż koryta kanałów, na odcinkach biegnących poza terenami zabudowanymi (to obszary roślinności o urozmaiconej strukturze pionowej). Półnaturalne zbiorowiska łąkowe, częściowo z zadrzewieniami, leżą w kompleksie przestrzennym zalewowej doliny Wisły oraz terenów podmokłych i o wysokim poziomie wody gruntowej – Bagno Całowanie.

Zbiorowiska roślinne w mieście i na terenach zainwestowanych w części wiejskiej gminy stanowią w przeważającej części mieszankę gatunków lokalnych z sąsiednich (naturalnych i półnaturalnych) biocenoz, a także przywleczonych świadomie lub przypadkowo przez człowieka z różnych stref klimatycznych. Stała ingerencja w biocenozy powoduje, że wyspecjalizowane gatunki rodzime zostały na wielu obszarach wyeliminowane (to właśnie one decydują o stabilności i trwałości układów ekologicznych), a w ich miejsce wkroczyły gatunki pionierskie, niewyspecjalizowane, łatwo kolonizujące nowe siedliska i szybko się rozmnażające. Uproszczenie struktury niektórych biocenoz miejskich powoduje zmniejszenie możliwości samoregulacyjnych układów ekologicznych, co stwarza konieczność stałej i kosztownej ingerencji człowieka.

3.1.10. Fauna

Największe skupisko zwierząt występuje na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i rezerwatów przyrody. Gnieżdżą się tu ptaki wodne i błotne: kaczki łyski, trzciniaki, bywają sarny, dziki i łosie. Żyją tu także żmije zygzakowate, sporadycznie spotkać można zaskrońca.

3.1.11. System przyrodniczy

Na strukturę przyrodniczą miasta i gminy Karczew składają się:

- kompleks leśny – leżący w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- dolina Wisły – obszar Natura 2000 i rezerwaty przyrody,
- tereny otwarte zlokalizowane wzdłuż kanałów: Ulgi, rz. Jagodzianki, kanału Sobiekurskiego – w szczególności rozległe obszary łąk wilgotnych (Bagno Całowanie) i pastwisk,
- lasy w Otwocku Wielkim i Całowaniu,
- rozległe obszary otwarte w szczególności łąkowo – zaroślowe, okresowo zalewane,
- jeziora: Otwockie (Rokola), Nadbrzeż, Moczydło, Zielone i inne mniejsze,
- zieleń publiczna w tym parki, skwery, zieleńce i cmentarze,
- zieleń zabytkowych założeń pałacowo-parkowych w Otwocku Wielkim oraz parków w Glinkach i Sobiekursku,
- zieleń przydomowa.

Przeważająca część tych terenów tworzy system przyrodniczy – zidentyfikowany i celowo wyodrębniony, ciągły przestrzennie obszar o dominującej funkcji przyrodniczej (biologicznej, klimatycznej, hydrologicznej oraz mieszanej). Kształtowanie tych terenów ma na celu utrzymanie i wzmacnianie ich funkcji, zapewniając poprawę jakości życia mieszkańców.

Istniejące obszary przyrodnicze umożliwiają podłączenie ciągów ekologicznych o znaczeniu lokalnym do ciągów regionalnych, co jest możliwe dzięki ich naturalnym niepodważalnym walorom przyrodniczo-krajobrazowych o charakterze ciągów lokalnych oraz formom prawnej ochrony przyrody. Zbudowany w ten sposób system zapewnia nie tylko dobre funkcjonowanie obszarów podłączonych do głównych ciągów ekologicznych, ale przyczynia się do polepszenia warunków lokalnych.

Ważną rolę w systemie ekologicznym spełnia roślinność nieleśna, w tym zieleń użytków zielonych, podmokłe łąki i pastwiska.

Parki, skwery, aleje oraz starodrzewia przykościelne i cmentarne stanowią wartościowy element krajobrazu zarówno jako składnik szaty roślinnej i ostoja fauny, jak i część zasobów kulturowych.

System przyrodniczy gminy przedstawia schemat nr 6.

3.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

1 885,57 ha powierzchni gminy zajmują lasy, co stanowi o 22,5% jej lesistości. Leśną przestrzeń produkcyjną w obrębie Karczewa tworzy jeden duży, zwarty kompleks lasów państwowych (pow. 1000 ha), położny w granicach administracyjnych miasta oraz dwa niewielkie kompleksy w sołectwach Całowanie i Otwock Wielki. Lasy leżą głównie na obszarze tarasu nadzalewowego – wydmowego.

Tabela 5 Leśnictwo wszystkich form własności

Leśnictwo wszystkich form własności	2003	2004	2005	2006
Powierzchnia gruntów leśnych (ha)				
ogółem	1 829,7	1 829,7	1 886,3	1 885,6
lasy ogółem	1 815,0	1 815,0	1 832,0	1 831,3
grunty leśne publiczne ogółem	1 388,7	1 388,7	1 429,3	1 428,6
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa	1 388,7	1 388,7	1 429,3	1 428,6
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych	1 388,7	1 388,7	1 429,3	1 428,6
grunty leśne prywatne	441,0	441,0	457,0	457,0
Powierzchnia gruntów nieleśnych zalesionych i przeznaczonych do zalesienia (ha)				
zalesienia ogółem	0,7	0	0	0
zalesienia lasy publiczne ogółem	0	0	0	0
zalesienia lasy prywatne ogółem	0,7	0	0	0

Źródło: Dane GUS dla gminy Karczew

Pod względem administracyjnym lasy na badanym terenie podlegają Nadleśnictwu w Celestynowie. W zasobach Lasów Państwowych jest 1428,57 ha, własnością osób fizycznych jest blisko 25 % terenów leśnych (457 ha lasów).

3.2.1. Typy siedliskowe lasów

Według obowiązującego podziału kraju na krainy i dzielnice przyrodniczo-leśne, gmina należy do IV Krainy Mazowiecko-Podlaskiej, 3 Dzielnicy Równiny Warszawsko-Kutnowskiej-Mezoregionu Doliny Środkowej Wisły, 5 Dzielnicy Niziny Podlaskiej i Wysoczyzny Siedleckiej – Mezoregionu Równiny Wołomińsko-Garwolińskiej.

Dominującym typem siedlisk w lasach nadleśnictwa są :

- Bór suchy – *Cladonio-Pinetum,*
- Bór mieszany świeży – *Querco roboris-Pinetum typicum, Serratulo-Pinetum,*
- Bór świeży – *Leucobryo Pinetum, Peucedano-Pinetum,*
- Bór wilgotny – *Molinio-Pinetum ,*
- Bór bagienny – *Vaccinio uliginosi-Pinetum,*
- Ols – *Sphagno-Alnetum,*
- Ols jesionowy – *Fraxino-Alnetum,*
- Ols – *Ribeso nigri-Alnetum.*

Dominującym typem są suche bory sosnowe z domieszką brzozy. Lasy te charakteryzują się korzystnym dla zdrowia człowieka mikroklimatem i stanowią bardzo cenną w skali krajowej bazę uzdrowiskową. Mniejsze powierzchnie zajmują bory świeże, wilgotne i bagienne. Duża część lasów wschodniej części gminy (Lasy Pasma Otwockiego) oraz łąki i torfowisko „Całowanie” wchodzą w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

3.2.2. Funkcje lasów

Lasy występujące na terenie Karczewa spełniają funkcją produkcyjną, nie są zaliczone do lasów ochronnych. Kompleks leśny położony w granicach miasta pełni dodatkowo ważną rolę w systemie ochrony przyrody (objęty granicami Mazowieckiego Parku Krajobrazowego) oraz funkcje ekologiczną i społeczną. Funkcje ekologiczne wyrażają się między innymi korzystnym wpływem lasów na kształtowanie klimatu, wymianę powietrza, regulację obiegu wody w przyrodzie, zachowanie potencjału biologicznego, bardzo dużej liczby gatunków i ekosystemów, a także różnorodności krajobrazu. Z punktu widzenia społecznego lasy kształtują korzystne warunki zdrowotne i rekreacyjne, zapewniają rozwój kultury, nauki i edukacji ekologicznej. Lasy na terenie gminy należą do lasów o bardzo dużej przydatności dla rekreacji.

Rozmieszczenie lasów, gruntów zadrzewionych oraz użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych i gleb organicznych zostały przedstawione na schemacie nr 7.

3.3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Gmina Karczew jest gminą rolniczą o dobrych warunkach glebowych, stąd udział gruntów ornych w użytkach rolnych jest stosunkowo wysoki. Zajmują one 21% powierzchni miasta i 77% powierzchni terenu wiejskiego.[4]

Ze względu na większą szczegółowość danych zgromadzonych w trakcie Powszechnego Spisu Rolnego (2002 r.) poniższe rozbicie zostało o nie oparte.

Tabela 6 Rolnictwo z podziałem na miasto i gminę w ha

Powierzchnia terenów rolnych w mieście Karczew i sołectwach gminy					
Sołectwo	**Powierzchnia ogółem**	**w tym**			**Zasiewy ogółem**
		użytki rolne	**grunty orne**	**sady**	
Karczew-miasto	773,50	661,13	448,00	9,76	36,22
Brzezinka	138,19	118,07	85,97	0,25	43,11
Całowanie	419,90	365,58	202,73	-	126,95
Glinki	570,18	517,75	306,26	163,80	270,60
Janów	203,47	181,33	129,87	-	34,90
Kępa Nadbrzeska	60,24	57,82	26,96	13,54	21,59
Kosumce	195,57	181,30	123,31	19,00	107,56
Łukówiec	293,37	274,71	268,76	5,26	111,22
Nadbrzeż	129,49	123,66	62,26	54,19	26,25
Ostrówek	90,34	86,76	65,92	12,17	47,37
Ostrówiec	344,24	294,77	176,29	8,63	135,47
Otwock Mały	116,66	107,70	95,24	0,34	12,85
Otwock Wielki	207,85	182,76	141,33	5,35	37,60
Piotrowice	308,60	273,75	202,07	4,38	105,33
Sobiekursk	189,29	165,18	107,47	3,73	63,76
Władysławów	35,27	32,06	17,00	11,68	11,18
Wygoda	64,28	58,62	30,66	16,59	11,37

Źródło: Na podstawie danych zbiorczych gminy do Powszechnego Spisu Rolnego 2002 r. GUS

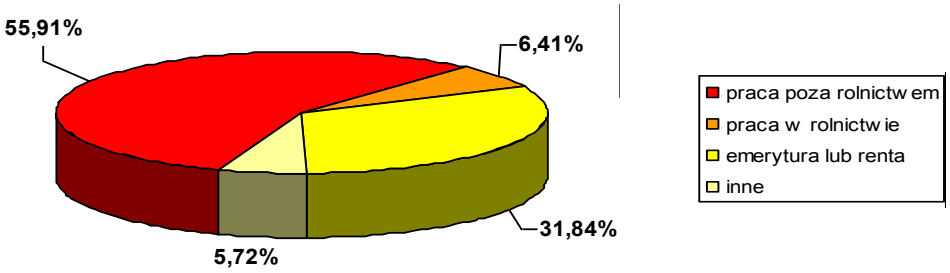
Dobre warunki glebowe nie znajdują swojego odzwierciedlenia w strukturze źródeł utrzymania – jako główne źródło utrzymania rolnictwo wskazało 6,4% ludności gminy (poza rolnictwem blisko 56%).

[4]Dane wg Danych GUS

Tabela 7. Udział podmiotów gospodarczych z sekcji rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo wg GUS na 2006

Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON w roku 2006 (dane wg GUS)			
ogółem **prywatne**	1 634 1 604		100,00% 100,00%
Sekcja A	rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo		
	ogółem prywatne	45 45	2,75% 2,81%

Wykres 9 Ludność wg głównego źródła utrzymania (wg Narodowego Spisu Powszechnego Ludności w 2002 r.- dane GUS)

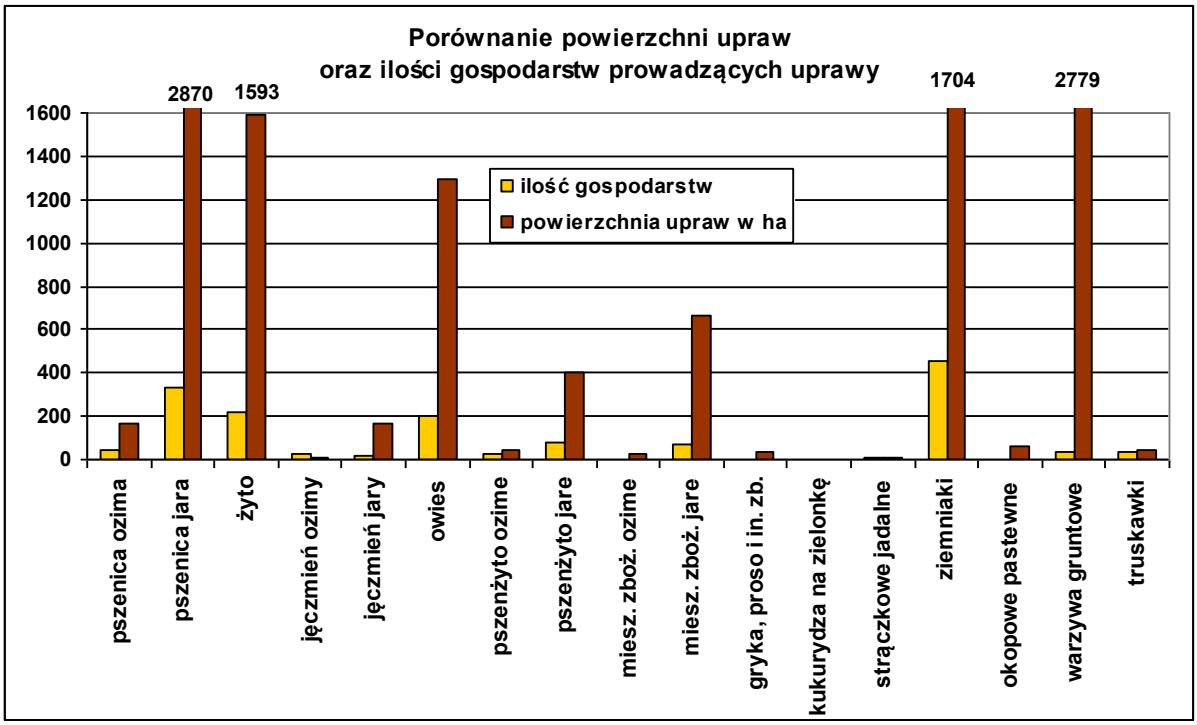


W gminie znajduje się 1 758 gospodarstw rolnych, z czego 412 na obszarze miasta[5]. W strukturze własności zdecydowaną większość stanowią gospodarstwa indywidualne (1 757 gospodarstw), przy czym największy udział mają gospodarstwa małe, poniżej 5 ha (stanowiące aż 89% ogółu – 38% wszystkich gospodarstw ma powierzchnię mniejszą niż jeden hektar). Mniejszy udział mają gospodarstwa w przedziale od 5 do 10 ha (30% gospodarstw) i od 10 do 20 ha (0,3%)[6]. Na terenie gminy nie występują gospodarstwa wielkopowierzchniowe.

Wśród roślin najczęściej uprawia się ziemniaki – 69,2% wszystkich gospodarstw. Nie dominują jednak w powierzchni upraw – 1 704 ha. Największą powierzchnię zajmują uprawy pszenicy jarej – 2870 ha, niewiele mniejszą warzyw gruntowych – 2 779 ha[7].

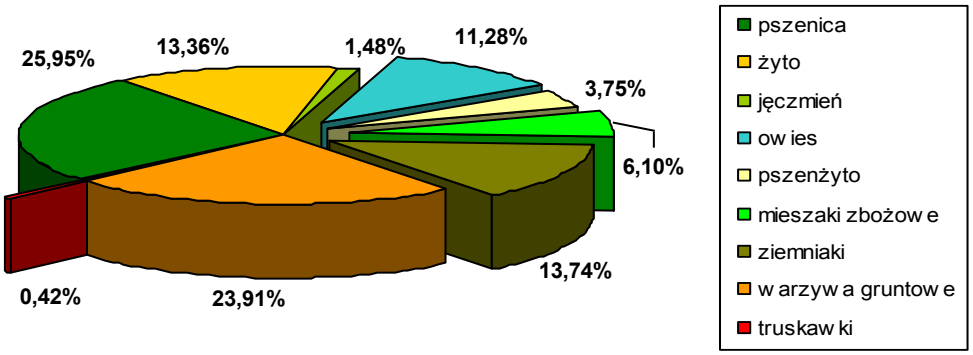
[5]Dane wg Powszechnego Spisu Rolnego 2002 GUS
[6]Dane wg Powszechnego Spisu Rolnego 2002 GUS
[7]Dane wg Powszechnego Spisu Rolnego 2002 GUS

Wykres 10 Udział powierzchni upraw i ilości gospodarstw rolnych z rozbiciem na rodzaj upraw

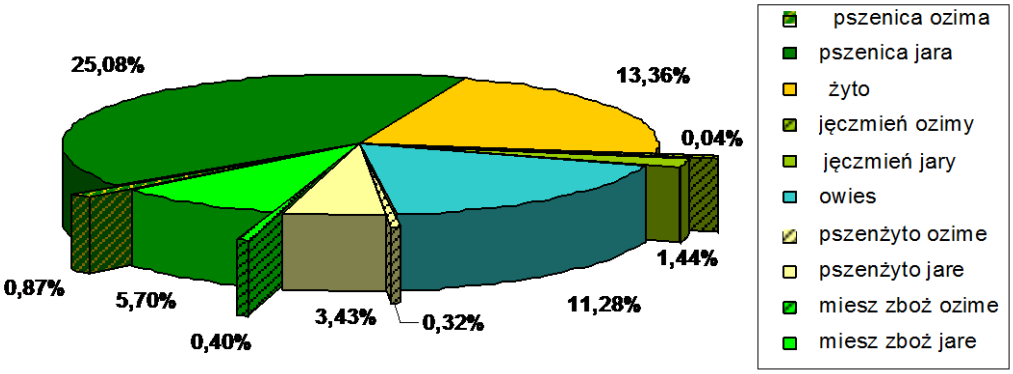


Strukturę upraw w powierzchni zasiewów dla całego omawianego obszaru przedstawiają poniższe diagramy.

Wykres 11 Struktura upraw w zasiewach w gminie (Powszechny Spis Rolny 2002)

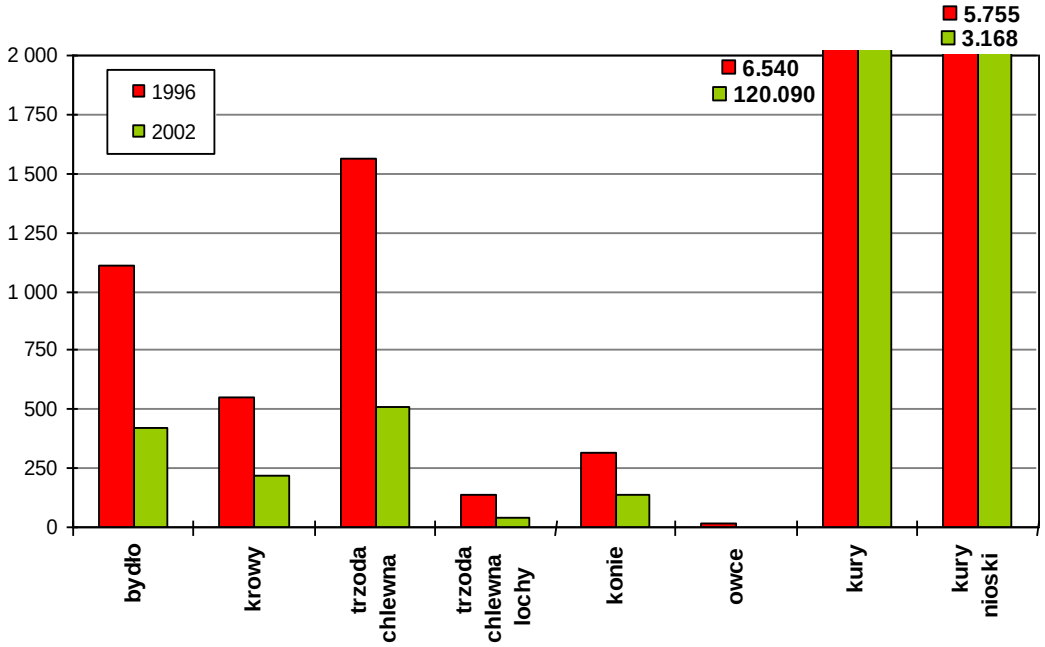


Wykres 12 Udział podstawowych zbóż w powierzchni zasiewów w gminie (Powszechny Spis Rolny 2002)



Oprócz upraw polowych na terenie gminy prowadzi się hodowlę zwierząt – do najczęściej hodowanych należy trzoda i kury. Porównując dane z przeprowadzonych w 1996 i 2002 roku Powszechnych Spisów Rolnych widać znaczny spadek pogłowia zarówno bydła (spadek o ponad 61%) jak i trzody (spadek o 67%). W stosunku do 1996 roku rozwinęła się hodowla kur, których ilość zwiększyła się w przeciągu 6 lat dzielących oba spisy ponad 18 razy. Zmiany nie dotyczą kur niosek – spadek o ok. 45%. Obserwowany wzrost, jak i zmniejszenie ilości kur niosek, wskazuje na profilowanie produkcji na mięso drobiowe. W przypadku drobiu produkcja na terenie gminy nastawiona jest przede wszystkim na mięso i jaja konsumpcyjne, których odbiorcami są liczne zakłady przetwórstwa i skupu jaj zarejestrowane w regionie.

Wykres 13 Pogłowie zwierząt wg rodzaju gospodarstwa (spis rolny 1996 i 2002 – dane GUS)



3.4. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.4.1. Zagrożenia i stan gleb

Na terenie gminy nie prowadzono badań chemizmu gleb. Jednakże na podstawie aktualnego zainwestowania (rejon słabo zurbanizowany i uprzemysłowiony, położony na południe od Warszawy) można stwierdzić, że gleby na terenie Karczewa są mało zdewastowane i zdegradowane. Jednakże rozwój procesów urbanizacyjnych powoduje nasilenie procesów chemicznych i fizycznych degradacji gleb. Dominują gleby o odczynie kwaśnym, wymagające wapnowania. Kwasowość, która stanowi ważny wskaźnik degradacji gleb uprawnych, powodowana jest głównie przez naturalne czynniki klimatyczno – glebowe oraz przez wieloletnie zabiegi agrarne (dotyczy to w szczególności nawożenia gleb).

3.4.2. Przekształcenia powierzchni ziemi

Powierzchnia ziemi na terenie gminy jest mało przekształcona, ale cechuje się małą odpornością na degradację (w szczególności obszary wydm parabolicznych).

Na terenie gminy występuje zagrożenie antropopresją przejawiającą się w:

- mechanicznym przekształceniu gleb i powierzchni ziemi (tj. odkrywkowa, nielegalna eksploatacja złóż kopalin, prace budowlane),
- chemicznym przekształceniu gleb i powierzchni ziemi (awaria i nieumiejętna eksploatacja urządzeń infrastruktury technicznej).

3.4.3. Zagrożenia i stan powietrza

W „Rocznej ocenie powietrza atmosferycznego w województwie mazowieckim – Raport za rok 2006" (WIOŚ, 2007) powiat otwocki został zakwalifikowany do klasy C ze względu na ochronę zdrowia i ochronę roślin. Do strefy C zostały zaliczone powiaty, dla których poziom chociaż jednej substancji przekracza poziom dopuszczalny powiększony o margines tolerancji. Substancją, która zaważyła na takiej ocenie strefy otwockiej był pył zawieszony PM10, dla którego poziom stężeń był powyżej wartości dopuszczalnej, powiększonej o margines tolerancji. Pozostałe z mierzonych związków i substancji tj.: dwutlenek siarki SO_2, tlenek azotu NO_x, tlenek węgla CO, ołów Pb, benzen C_6H_8 i ozon O_3 nie przekroczyły wartości dopuszczalnej, co oznacza, że mieściły się w klasie A. Klasa A jest najwyższą z możliwych, dlatego dla substancji których pomiar wykazał brak przekroczeń, wymaganym działaniem jest dążenie do utrzymania poziomu stężeń na niezmienionym poziomie. Z uwagi na przekroczenie pyłu zawieszonego (PM10), dla strefy otwockiej wskazano wymóg określenia obszarów przekroczeń wartości dopuszczalnych.

Głównym źródłem emisji podstawowych zanieczyszczeń do powietrza są:

- dla SO_2 – głównie energetyka zawodowa i sektor komunalno – bytowy; dominujący udział w zanieczyszczaniu ma spalanie węgla, koksu oraz olejów opałowych. Zużycie tych paliw jest maksymalne w czasie jesiennym i zimowym, stąd też zdecydowanie większe jest zasiarczenie atmosfery w tym okresie,
- dla NO_2 – transport i komunikacja, w mniejszym stopniu energetyka zawodowa; w stężeniach dwutlenku azotu decydującą rolę odgrywa emisja ze środków transportu, niewielki procent pochodzi z procesów spalania, co wiąże się głównie ze zmiennością dobową,
- dla CO_2 – transport drogowy, w mniejszym stopniu ciepłownia miejska; dominuje emisja liniowa,
- dla pyłu – głównie energetyka i ciepłownictwo oraz dodatkowo unos pyłu z powierzchni terenu: dróg, dachów, pól uprawnych itd.; dominuje emisja powierzchniowa – wzrost wartości stężeń zanieczyszczeń w miesiącach zimnych, co wiąże się z występowaniem okresu grzewczego. W stężeniach pyłu dużą rolę odgrywa także emisja tzw. „niezorganizowana" np. pylenie ze źle zagospodarowanych obszarów, pokrytych kurzem ulic.

3.4.4. Klimat akustyczny

Na terenie gminy nie są prowadzone badania hałasu.

Potencjalnymi źródłami uciążliwości są: drogi publiczne o dużym natężeniu ruchu samochodów ciężarowych i osobowych (droga krajowa nr 50 oraz droga wojewódzka nr 801) oraz zakłady produkcyjne zlokalizowane w strefie przemysłowej Karczewa. Uciążliwość hałasu komunikacyjnego dla miasta została znacznie zmniejszona po wybudowaniu obwodnicy Karczewa.

Narażenie na ponadnormatywny hałas może też wystąpić wzdłuż szlaku kolejowego Góra Kalwaria-Pilawa.

3.4.5. Zagrożenia i stan wód

Na terenie gminy wody podziemne w utworach czwartorzędowych są typu HCO_3-Ca. Mają przeważnie II klasę jakości średniej i wymagają prostego uzdatnienia ze względu na podwyższoną zawartość żelaza i manganu. Zagrożenie wód podziemnych jest duże, wiąże się z brakiem izolacji wód podziemnych na całym obszarze Karczewa.

Potencjalnymi zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i podziemnych na terenie gminy są:

- punktowe: obiekty przemysłowe i usługowe, przechowywania, dystrybucji oraz transportu substancji i odpadów, magazyn paliw płynnych w Karczewie, Piekarnia Baza GS w Karczewie, Zakład Mechaniczny w Karczewie, stacje dystrybucji paliw płynnych, oczyszczalnia ścieków, bezodpływowe zbiorniki ścieków socjalno – bytowych;
- wielkoobszarowe: związane głównie ze stosowaniem nawozów mineralnych i środków ochrony roślin, ściekami deszczowymi oraz z turystyczno-rekreacyjnym wykorzystaniem wód.

3.4.6. Promieniowane elektromagnetyczne

Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego są:

1) dla częstotliwości przemysłowej 50 Hz:
- elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia, o napięciach znamionowych 110 kV i 400 kV,
- stacja transformatorowa o napięciu znamionowym 110 kV.

2) dla częstotliwości radiowych:
- urządzenia radiolokacyjne i radionawigacyjne,
- stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej – ich moc promieniowana izotropowo jest różna w zależności od wielkości stacji bazowej (często również powyżej 100 W). Częstotliwość emitowania pól elektromagnetycznych waha się w granicach od 30 kHz do 300 GHz.

3.4.7. Zagrożenia lasów

Niekorzystne zjawiska i zmiany w środowisku leśnym są spowodowane występowaniem i oddziaływaniem wielu czynników, określanych jako stresowe. Największe znaczenie mają czynniki biotyczne, abiotyczne i antropogeniczne wyróżnione ze względu na pochodzenie.

Spośród czynników biotycznych o stanie drzewostanu najczęściej decyduje obecność:
- owadów – lasy nadleśnictwa ze względu na przewagę borów sosnowych są narażone przede wszystkim na działanie szkodników pierwotnych takich jak: boreczniki (sosnowiec i rudy), brudnica mniszka i strzygonia choinówka,
- grzybów – choroby grzybowe nie stanowią większego zagrożenia, chociaż w ostatnich latach w coraz większym nasileniu pojawia się opieńka w uprawach sosnowych i starszych drzewostanach olszowych,
- zwierzyny – ochrona przed wygryzaniem młodych sadzonek.

Do najgroźniejszych czynników abiotycznych należą przymrozki wiosenne, uszkadzające głównie pączki, liście i kwiaty takich drzew domieszkowych jak: dąb, buk i jesion. Mniejsze szkody powodować mogą opady (obfite opady mokrego śniegu), w ich wyniku tworzy się okiść. Silne wiatry i huragany, przyczyniające się do powstania wiatrołomów i wiatrowałów (szkody dotyczą drzew wystawionych na bezpośrednie działanie wiatrów – na skraju lasów, w przerzedzeniach), natomiast długotrwałe i silne mrozy powodują listwy mrozowe i opadanie igieł.

Wpływ człowieka na lasy zaznacza się głównie poprzez penetrację tych terenów. Zniszczeniu ulegają ściółka i runo leśne (są one wydeptywane, część krzewów i sadzonek jest masowo wyrywana), płoszona jest zwierzyna. Jednak najbardziej uciążliwym problemem są pozostawiane w lasach śmieci.

Wśród zagrożeń antropogenicznych należy wymienić również pożary, zagrożenia wywołane ujemnym oddziaływaniem przemysłu. Negatywny wpływ na stan lasów mają zanieczyszczenia znajdujące się w powietrzu: pyłki, tlenek i dwutlenek węgla, dwutlenek siarki i tlenki azotu oraz w wodach podziemnych.

Zmiany abiotycznych komponentów przyrody prowadzą w dalszej kolejności do zmian w roślinności i faunie.

Wnioski:

Rozwój nowego zainwestowania (zwłaszcza wymagającego budowy dużych obiektów) winien być ukierunkowany na tereny tarasu nadzalewowego z nośnymi gruntami w podłożu o dobrych warunkach geotechnicznych. W zachodniej części obszaru Karczewa – na tarasie zalewowym, chronionym wałem przeciwpowodziowym – panują trudne warunki budowlane.

Należy zapewnić ochronę:
- formom eksponowanym i wyróżniającym się na terenie gminy w szczególności wzgórzom wydmowym wyższego tarasu nadzalewowego,
- cennych obszarów bagiennych, wodno-błotnych i łąkowych,

- zieleni nadwodnej towarzyszącej wszystkim ciekom i zbiornikom wodnym.

Strefy buforowe wzdłuż cieków i wokół zbiorników wodnych należy zagospodarować zielenią ograniczającą spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych. Nieodzowne jest wykorzystywanie naturalnych zagłębień terenu, istniejących zbiorników wodnych oraz budowanie małych zbiorników wodnych do lokalnego magazynowania (retencjonowania) podczyszczonych wód opadowych na terenach mieszkaniowych i usługowych, zieleni urządzonej i rekreacyjnej.
Odnośnie urządzeń melioracyjnych po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele, należy zapewnić ciągłość ich funkcjonowania.

Konieczne jest wzmocnienie i uściślenie zasad ochrony w tym m.in. wprowadzenie zakazu zmniejszania udziału terenów biologicznie czynnych w obszarze systemu przyrodniczego. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni towarzyszącej obiektom o funkcjach usługowych należy określić standardy zieleni oraz wskazać nowe tereny publicznej zieleni urządzonej.

Wskazane jest utrzymanie rolniczego charakteru terenów wiejskich Karczewa. Obszary leśne wymagają z jednej strony ochrony (zgodnie z przepisami odrębnymi), z drugiej rekreacyjnego udostępnienia.

W zakresie poprawy stanu środowiska należy uwzględnić:
- ochronę przed hałasem i wibracjami terenów przyległych do uciążliwych tras komunikacyjnych,
- podjęcie działań na rzecz minimalizowania degradacji środowiska poprzez rekultywację wyrobisk,
- dostosowanie źródeł energii do wymogów ochrony środowiska i zredukowania wielkości emisji powierzchniowej,
- ograniczenie niskiej emisji przez preferowanie przyłączania do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- ograniczenie oddziaływania na środowisko sieci elektroenergetycznej i stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY

Rys historyczny gminy Karczew został opracowany na podstawie monografii „Karczew. Dzieje miasta i okolic” pod red. Leszka Podhorodeckiego (Karczew, 1998).

Karczew jest jedną z najstarszych miejscowości południowego Mazowsza. W 2008 r. obchodził 460-lecie uzyskania praw miejskich. Jednakże osadnictwo na terenie gminy ma znacznie dłuższą historię, bowiem okolice Karczewa były chętnie zamieszkiwane niemal we wszystkich okresach polskich pradziejów. Dowodzą tego liczne stanowiska archeologiczne z różnych epok i różnych kultur archeologicznych (m.in. kultury świderskiej, kultury ceramiki wstęgowej, kultury pucharów lejkowatych, kultury ceramiki sznurowej, kultury trzcinieckiej, kultury łużyckiej, kultury grobów kloszowych, kultury przeworskiej).

Najstarsze i najcenniejsze wykopaliska pochodzą z okresu 9600 lat p.n.e. Badania w Całowaniu prowadzone w latach 1963-69 przez Romualda Schilda z Polskiej Akademii Nauk stały się ważnym wydarzeniem w skali europejskiej – ich wyniki dały podstawy chronologii nie tylko polskiego późnego paleolitu, ale i całego, środkowego odcinka niżu.

Brak śladów osadnictwa z wczesnego średniowiecza pozwala przypuszczać, że w tym czasie prawe pobrzeże Wisły na północ od Czerska porastała puszcza, a tylko na lewym jej brzegu postępowało zaludnienie. W tym czasie Czersk był stołecznym grodem Mazowsza i do niego ciągnęły zewsząd drogi (szlak z Rusi i Litwy, skąd prowadził dalej na zachód). Dopiero w wiekach średnich osadnictwo przenosi się z Czerska na prawy brzeg Wisły i stąd stopniowo promieniuje. Tutaj w najbliższej okolicy Czerska powstawały pierwsze osiedla, w tym między innymi wsie Kosumce, Ostrówiec i Piotrowice. Najstarsza

wzmianka o nich pochodzi z 1244 r., kiedy to Konrad I Mazowiecki uposażył czerski kościół Wniebowstąpienia Matki Boskiej dziesięcinami zbieranymi z tych wsi.

Dalsza kolonizacja rozwijała się w kierunku Otwocka (obecny Otwock Wielki), o którym pierwsza wzmianka w dokumentach pojawia się w 1407 r. Urodzajne rozlewiska Wisły zasiedlali Duccy, którzy to założyli folwark na Dudzie (w języku starosłowiańskim Duda oznaczała pustkowie).

Jak zanotowały kroniki w końcu XIV w. Wisła odsunęła się od Czerska o 2 kilometry. Wtedy jedna z odnóg rzeki zagroziła Dudzie, co zmusiło ich właścicieli do zabezpieczenia się przed wylewami i przystąpienia do karczowana lasu, położonego na wyższym terenie. Od karczowanego terenu nowe osiedle przyjęło nazwę Karczewie, które dzięki dogodnemu położeniu szybko rozrastało się i bogaciło.

Ważnym wydarzeniem politycznym było nadanie w 1545 r. królowej Bonie królewszczyzn mazowieckich w charakterze dóbr oprawnych.

21 stycznia 1548 r. na Sejmie w Piotrkowie właściciele Karczewa bracia Jan i Franciszek Karczewscy – otrzymali od króla Zygmunta I Starego prawa miejskie dla Karczewa. Lokacja miasta na zasadzie prawa chełmińskiego wyłączała mieszczan karczewskich spod sądownictwa kasztelanów, starostów i wojewodów, więc odtąd stawali oni przed swoim wójtem. Jednocześnie przyznano Karczewowi dwa jarmarki rocznie – na św. Wita (15 czerwca) i św. Bartłomieja (24 sierpnia) oraz jeden targ tygodniowo w każdą sobotę. Mieszkańcy zostali zwolnieni od płacenia podatku miejskiego zwanego „szos" i innych podatków z wyjątkiem „czopowego", przez okres 20 lat.

Usytuowany został plac targowy na pustym dotąd polu. Jest to dzisiejszy Rynek. Na jarmarki zjeżdżali handlarze artykułów spożywczych, kołodziejskich, szewskich, browarniczych, kowalskich, krawieckich itd.. Natomiast życie towarzyskie koncentrowało się w karczmach.

Za Karczewskich rozwój Karczewa zahamował wielki pożar w 1577 r., który spowodował takie zniszczenie, że mieszkańcy miasta zostali zwolnieni na kilka lat od podatków. Akt ten przyczynił się do szybszej odbudowy domostw a także do rozwoju rzemiosła i handlu. Jak zanotowały kroniki, Karczew, wówczas położony na skraju puszczy, która ciągnęła się od Osiecka wzdłuż brzegu Wisły aż do Narwi, posiadał jeszcze niewielką liczbę mieszkańców.

W latach 1624-1625 i 1630-1631 epidemie dżumy a następnie wojna ze Szwedami w czasach „Potopu" niesamowicie wyludniła całe połacie kraju, w tym i na Mazowszu. W miastach i wsiach zmalała liczba ludności, a przez to skurczył się areał ziemi uprawnej. Dźwigające się z tych klęsk okoliczne miasta i wioski łatwo znalazły się w rękach Bielińskich.

Od drugiej poł. XVII w. ziemie karczewskie stopniowo (w 1663 r. – Otwock Wielki, 1667 r. – Karczówek, część Karczewa, 1663 r. – Karczew) przechodzą we władanie Franciszka I Bielińskiego. Ten zasłużony w wojnach pułkownik króla Jana Kazimierza posiadał wiele tytułów (m.in.: podczaszy, podkomorzy, miecznik, wojewoda, czy starosta) a także liczne posiadłości w całej Polsce. Mając taką olbrzymią fortunę, zaliczany był do największych magnatów ówczesnej Polski. Jego następcą w 1685 r. został syn Kazimierz Ludwik, marszałek wielki koronny, który w latach 1693-1703 wzniósł w Otwocku Wielkim na sztucznej wyspie zwanej „Rokola" wspaniały trzykondygnacyjny pałac.

Na jesieni 1704 r. pod Karczewem przeprawiał się przez Wisłę król szwedzki Karol XII i Stanisław Leszczyński ze swoimi wojskami. Kazimierz Bieliński jednak był zwolennikiem orientacji saskiej i popierał króla Augusta II. W 1705 r. pod troskliwą opieką gospodarza, doszło do spotkania między Augustem II Mocnym i carem rosyjskim Piotrem I. August zamyślał wówczas o możliwości rozbioru Polski. Według tzw. Wielkiego Planu, Warmia i Pomorze miały być przeznaczone Prusom, Spisz – Austrii, ziemie na wschodzie – Rosji, a reszta Rzeczpospolitej miała przypaść Saksonii. August II zdawał sobie sprawę, że te plany mógł snuć w domu zaufanego człowieka, którym był Kazimierz. Za udostępnienie pałacu do takich rozmów, wdzięczny August w przyszłości mianował syna Kazimierza, Franciszka II, marszałkiem a drugiemu, Michałowi, oddał swą nieślubną córkę, hrabinę Aurorę Marię Rutowską za żonę.

26 VII tego samego roku doszło w Osinach (lasek pod Otwockiem Wielkim) do bitwy między wojskami saskimi a szwedzkimi. Oddział składający się zaledwie z 20 Szwedów zaskoczony został przez tysiąc konnych Sasów. Szwedom przybył na pomoc kapitan jazdy ze 150 konnymi. W potyczce poległo 30 Sasów, pozostali rozproszyli się, niektórzy w czasie ucieczki utonęli w Wiśle. Ciała żołnierzy zabitych w bitwie pochowano na skarpie w Osinach, od strony łąk pod Otwockiem Małym.

Po śmierci Kazimierza Bielińskiego (1713) głową rodu został jego syn Franciszek II Bieliński (1683-1766) – wojewoda chełmski, marszałek nadworny koronny, spadkobierca po ojcu wszystkich tytułów i dostojeństw, a także licznych posiadłości w Polsce. W 1742 r. Franciszek II został przewodniczącym

Warszawskiej Komisji Brukowej. Z jego inicjatywy przeprowadzono wiele reform, które unowocześniły Warszawę. Przy ulicy Królewskiej wybudował pałac, założył swoją jurydykę Bielino (1757), a główny trakt z Warszawy na południe otrzymał od niego nazwę ulicy Marszałkowskiej.

W 1749 r. marszałek Bieliński wydał uniwersał, według którego surowo przykazał mieszczanom i gospodarzom wiejskim oraz oficjalistom dworskim, aby na okres żniw nie opuszczali jego dóbr. Franciszek w ten sposób starał się osiągać w swoich dobrach maksymalne korzyści przy znikomych wydatkach na robociznę. Twarde rządy Bielińskiego prowadziły do zatargów z mieszczanami karczewskimi. Aby uspokoić karczewskich rajców, Bieliński założył w Karczewie fabrykę mebli, a król August III 15 marca 1758 r. zwiększył dla miasta liczbę jarmarków do 12 w roku. Franciszek Bieliński kładł szczególny nacisk na budowę cegielni, młynów, browarów, gorzelni i karczm, zarybiał stawy i jeziora. Był bezwzględny dla poddanych w odrabianiu pańszczyzny, którą stopniowo zamieniał na czynsz. Czynszownikami w jego dobrach stawali się głównie osadnicy niemieccy i holenderscy. 8 X 1766 r. Franciszek II Bieliński zmarł i został pochowany w Górze Kalwarii w podziemiach kościoła parafialnego.

Już w 1757 r. bezdzietny Franciszek II przekazał swe posiadłości bratankowi, synowi Michała, Franciszkowi III (1742-1809), od 1784 r. pisarzowi wielkiemu koronnemu. 23 VI 1768 r. potwierdził on nadane miastu przywileje i nadał miastu nowy herb: biały baranek na czerwonym polu.

Czynnikiem miastotwórczym w tym czasie było rzemiosło i handel znajdujący się głównie w rękach ludności żydowskiej, stanowiącej znaczny procent mieszkańców Karczewa (w XIX w. ok. 50% mieszkańców miasta). Początki osadnictwa żydowskiego w Karczewie sięgają drugiej połowy XVIII wieku. Żydzi mieszkali w mieście pomimo formalnego zakazu, wydanego przez właściciela Karczewa, Franciszka Bielińskiego. W 1768 roku Bieliński wydał przywilej, zabraniający sprzedaży domów Żydom „z których żaden Mieszczaninem ani nawet Mieszkańcem Miasta Karczew bydź nie może". Gmina żydowska istniała tu na pewno już w 1794 roku i obejmowała okoliczne osady i wsie. W połowie XIX wieku karczewski kahał posiadał synagogę, szkołę, szpital, mykwę i szkółkę. Dziś po tych budynkach nie ma już żadnego śladu.

W okresie powstania kościuszkowskiego przez Karczew maszerował Kościuszko pod Maciejowice. W listopadzie 1794 r. dowódca polskich oddziałów Jaźwiński starł się pod Karczewem z rosyjskim korpusem Denisowa, forsującym Wisłę. 10 XI tego roku Rosjanie zajęli Karczew i spalili część domów. Wskutek przemarszu wojsk, a także hulaszczej polityki ostatnich Bielińskich, ich dobra popadały w coraz większe zadłużenie. Wreszcie Franciszek III zastawił Otwock Wielki Jackowi Jezierskiemu, dziedzicowi z Sobień.

25 II 1805 r. dobra otwockie, zajmujące obszar o powierzchni 867 włók chełmińskich, 29 mórg i 215 prętów, kupił Wojciech Sulimierski, były sędzia ziemiański województwa łęczyckiego. W skład dóbr wchodziły wówczas folwarki i wsie: Otwock Wielki, Otwock Zagórny, Nadbrzeż, Świdry, Wola Sobiekurska, Karczówek, Duda, Grzanki, Przewóz, Glinki, Noyki, Górki, Lelity, Sobiekursk, Piotrowice, Łukówiec, Tabor, Lasek, Całowanie, Warszawice, Radwanków, Kępa Radwankowska, Kępa Gliniecka, Pogorzel, część Dąbrówki oraz Ostrowik.

Podczas gdy dobra Bielińskich chyliły się ku upadkowi, w latach 1795-1809 Karczew, leżący na granicy zaboru austriackiego i rosyjskiego szybko się rozrastał. Rząd austriacki ustanowił tu komorę celną, dzięki której miasto zaczęło szybko się rozwijać. Kwitł handel, rozwijało się rzemiosło, a miasto się bogaciło.

Po zajęciu Warszawy przez Austriaków, przez tereny rejonu karczewskiego przeszły liczne oddziały wojskowe – zarówno nieprzyjacielskie, jak i polskie. Między innymi w Świdrach, Karczewie, Warszawicach, Glinkach, Piotrowicach, Dziecinowie i Radwankowie stacjonowały najpierw oddziały austriackie pod dowództwem Mohra oraz Hoditza, a następnie oddziały polskie Sokolnickiego, Mojaczewskiego i Blumera. Zdobycie przyczółka przez wojska polskie, po bitwie niedaleko Ostrówka (2 na 3 V 1809 r.), udaremniło przeprawę nieprzyjaciela z Góry Kalwarii na prawy brzeg Wisły. Po stronie austriackiej było 500 zabitych i około 1500 rannych, a 34 oficerów dostało się do niewoli. Straty polskie wynosiły 50 zabitych i 120 rannych.

7 VII 1807 r. Napoleon powołał do życia Księstwo Warszawskie. Administracja jego dopiero się kształtowała w związku z przyłączeniem do niego ziem trzeciego zaboru austriackiego. 24 II 1810 r. utworzony został departament warszawski, w skład którego wszedł powiat siedlecki, do którego należał Karczew. Na czele departamentu stał prefekt, powiatami kierowali podprefekci, którzy mianowali wójtów.

Po upadku Księstwa Warszawskiego Karczew znalazł się w powiecie siennickim. Wkrótce rozgorzała nowa wojna, związana z powstaniem listopadowym. W marcu 1831 r. Rosjanie pod feldmarszałkiem Dybiczem chcieli przeprawić się w Karczewie przez Wisłę. Polacy jednak na to nie pozwalali i 30 III polski szwadron strzelców zajął miasto, opuszczone przez nieprzyjaciela. W wyniku naporu Rosjan, polski generał Ramorino zmuszony był wycofać się w rejon Glinek. Przybyły mu na pomoc generał Wojciech Chrzanowski wyparł Rosjan pod Mińsk. 23 VIII tego roku Karczew i jego okolice zajął rosyjski generał Rosen. W boju pod Karczewem miasto zostało odbite przez trzy pułki ułanów polskich. Z tej wojny Karczew i okolice wyszły splądrowane i w dużym stopniu zniszczone.

W 1842 r. Rosjanie obwody przemianowali na powiaty, a powiaty na okręgi. Utworzony został nowy powiat stanisławowski z siedzibą w Mińsku. Do tego powiatu należał Karczew. Władze Karczewa miały siedzibę w Ratuszu. Budynek Ratusza w 1845 r. był własnością prywatną, wydzierżawioną przez miasto. W 1860 r. wprowadzone zostały Sądy Gminne. Funkcję sędziego zobowiązany był pełnić wójt, który miał szerokie kompetencje, sprawował władzę administracyjną, porządkową i sądowniczą. Pomagali mu sołtysi, czyli naczelnicy wsi. Poważniejsze przestępstwa wójt odsyłał do rozpatrzenia sądowi. Ławnikami zostawali się dobrze prowadzący się obywatele miasta. Sąd gminny mieścił się w Gliniance.
Tymczasem Otwockiem Wielkim władali Kurtzowie. 20 IV 1827 r. w wyniku licytacji dawny majątek Bielinskich został podzielony na 7 folwarków. Otwock Wielki, Otwock Zagórny, Nadbrzeż, Kępa Nadbrzeska, Duda, Kępa Dudzka (Rybacka), Przewóz, Świdry Wielkie, Wola Sobiekurska zostały zakupione przez hrabiego Aleksandra Potockiego, który jeszcze w tym roku sprzedał je Janowi Jerzemu Kurtzowi, kupcowi warszawskiemu, radcy województwa mazowieckiego. Kurtzowie ukończyli, zapoczątkowaną przez Bielińskich, budowę kaplicy cmentarnej, a wkrótce nabyli Pogorzel.

Kurtzowie przystąpili do odbudowy pałacu, który znajdował się w ruinie. Kurtzowie przyłączyli także w tym czasie do swych włości Ostrówiec.

1 VI 1869 r. za aktywne popieranie powstańców Karczewowi odebrano prawa miejskie, urząd gminny został przeniesiony do Otwocka Wielkiego. W tym czasie w Karczewie istniały warsztaty pasów wełnianych, przeważnie tzw. tałesów żydowskich. Jednak rozwój Karczewa został zahamowany przez uruchomienie kolei nadwiślańskiej (1877), która przyczyniła się do szybkiego wzrostu osiedli powstających przy kolejowych przystankach jak Otwock, Józefów, Celestynów, niegdyś powiązanych administracyjnie i kościelne właśnie z Karczewem.

Po uwłaszczeniu chłopów Zygmunt Kurtz wystawiał poszczególne części dóbr na licytację i sprzedawał drewno z lasu. Sytuację pogarszały groźne i niszczące wylewy Wisły. Wreszcie w 1884 r. założył ogromny sad, liczący 20 tys. drzewek. Był to w tych czasach największy i stojący na wysokim poziomie sad w Królestwie Polskim, który zaopatrywał w owoce Warszawę, a nawet Petersburg. W 1888 r. wydzierżawił myśliwym tereny, na których zbudowali oni placówkę myśliwską zwaną Hubertówką. Po śmierci Kurtza w 1917 r. właścicielem majątku otwockiego stał się jego siostrzeniec Władysław Jezierski. Ostatnim dziedzicem Otwocka Wielkiego został chrześniak Władysława – Józef Jezierski, który przybył do Otwocka Wielkiego ze wschodnich obszarów Rzeczpospolitej. Po wojnie dobra Jezierskich zostały rozparcelowane, a pozostałości majątku z zabudowaniami dworskimi, wraz z ruinami pałacu w „Rokoli" przejął rząd. Dzisiaj Pałac w Otwocku Wielkim pełni rolę Muzeum Wnętrz.

Na początku XX w. w Karczewie powołano Karczewską Straż Ogniową (w 1906 r.) i Straż Obywatelską (w 1915 r.). W 1914 r. zbudowano kolejkę wąskotorową relacji Karczew – Warszawa – Jabłonna dającą Karczewowi bezpośrednie połączenie z Warszawą. Dzięki niej w czasie okupacji, mimo obław i represji, miasto zaopatrywało stolicę w żywność, głównie w mięso.

Podczas II wojny światowej we wrześniu 1939 r. w okolicy Karczewa doszło do ciężkich walk polskich oddziałów broniących przepraw przez Wisłę przed Niemcami. W październiku 1940 r. Niemcy utworzyli w Karczewie getto, w którym zgromadzono ok. 700 Żydów. W styczniu 1941 r. większość Żydów deportowano do getta w Warszawie. Pozostałych zmuszono do pracy w obozie przymusowej pracy dla Żydów w Karczewie. Byli oni zatrudniani przy pogłębianiu koryta rzeki Jagodzianki. W 1943 r. nastąpiła ostateczna likwidacja obozu pracy. W 1945 r. Karczew został wyzwolony przez wojska sowieckie.

W 1959 r. podczas uroczystej sesji Karczew odzyskał prawa miejskie, a w 1973 r. reaktywowano jednostkę administracyjną Gmina Karczew.

4.2. WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

O indywidualnym charakterze gminy Karczew stanowią zarówno historyczne struktury przestrzenne miasta Karczew i zespołów ruralistycznych, liczne stanowiska archeologiczne, zespoły pałacowo-parkowe, jak i pojedyncze obiekty architektoniczne, zwłaszcza licznie zachowane przykłady zabudowy drewnianej.

4.2.1. Miasto Karczew

Karczew posiada własną historię wyróżniającą go spośród innych miast. Spuścizna historyczna daje się odczytać w jego układzie przestrzennym. Podstawowymi elementami układu przestrzennego miasta charakteryzującymi jego historię i czytelnymi do dnia dzisiejszego są:

- droga biegnąca ze wschodu na zachód ku Przewozowi na Wiśle,
- trzy place usytuowane wzdłuż głównej ulicy:
  - plac wokół kościoła (osada przedlokacyjna) „Stare Miasto”,
  - rynek (z okresu lokacji miasta w XVI w.),
  - plac targowy z poł. XVIII w., którego pierzeje nigdy nie zostały do końca ukształtowane (obecnie stoi tu budynek Urzędu Miasta i Gminy).

W XVIII w. w centrum miasta wybudowano karczmę, która uległa zniszczeniu najprawdopodobniej w czasie I wojny światowej. W XIX w. miasto zabudowane było parterowymi drewnianymi budynkami o konstrukcji ryglowej, krytymi gontowymi dachami i zwykle posiadającymi ganek.

Ocalał charakter architektury – drobnej skali parterowe domy, często drewniane ze spadzistymi dachami i gankiem. Wiele z nich mieści, prócz mieszkania właściciela, także, jego warsztat pracy. Zachowane gabaryty i charakter architektury nadają miastu niepowtarzalny klimat. Są szczególnie cenne, ponieważ w sposób pozytywny odróżniają miasto od innych miejscowości podwarszawskich zabudowanych budynkami znacznie wyższymi i o większych gabarytach. Szczęśliwie historyczna część Karczewa uchroniła się od zabudowy blokowej.

„Przetrwałe do dzisiaj przykłady drewnianej zabudowy wykazują podobieństwa do typowego dworku mazowieckiego zarówno w kalenicowym ustawieniu, ogólnym gabarycie jak i w spadzistych dachach i ozdobnych, trójkątnie zwieńczonych gankach oraz dekoracji stolarki drzwiowej i okiennej. Nieliczna, murowana zabudowa w dużej mierze nawiązywała ogółem oraz detalem architektonicznym do wspomnianej drewnianej.”[8]

4.2.2. Miejscowości w gminie

Należące dziś do gminy Karczew wsie można podzielić na dwie grupy. Jedna z nich to wsie położone na dawnych rozlewiskach wiślanych, na licznych wówczas wyspach zwanych kępami. Wsie te stale były narażone na ciągłe powodzie, nieuregulowana rzeka często wylewała. Drugą grupę stanowią wsie leżące między dawną skarpą wiślaną, a rozlewiskami rzeki Jagodzianki. Rzeka ta w przeszłości tworzyła płytkie i zabagnione rozlewiska, oddzielające tereny zamieszkałe od lasu. W minionych wiekach oprócz dziś istniejących wsi istniały jeszcze folwarki i kolonie, które zostały wchłonięte przez większe sołectwa albo – w przypadku folwarków – rozparcelowane.

Na terenie gminy znajduje się 10 wsi o metryce średniowiecznej, z czego dwie – Całowanie i Ostrówiec – zostały wskazane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego województwa mazowieckiego do objęcia ochroną prawną ze względu na wartościowe układy ruralistyczne.

Tabela 8 Miejscowości w gminie Karczew

Lp.	Nazwa wsi	Opis
1	Brzezinka	Miejscowość powstała w XIX w. na gruntach folwarku Wola Sobiekurska, wzmiankowanego w XV w. W końcu XIX w. Brzezinka liczyła 9 zabudowań
2	Całowanie	Wieś dziedziczna Całowańskich, obdarzona przywilejami w 1476 r. przez Konrada III. W 1827 r. wieś liczyła 19 domów i 159 mieszkańców. Po II wojnie światowej majątek uległ parcelacji pomiędzy miejscowych chłopów.
3	Glinki	Wieś wzmiankowana w 1530 r. W 1827 r. Glinki liczyły 13 domów i 138 mieszkańców. We wsi

[8] „Karczew. Dzieje miasta i okolic” pod red. Leszka Podhorodeckiego (Karczew, 1998)

		znajdują się pozostałości parku dworskiego
4	Janów	Miejscowość powstała w 2 poł. XIX w. na gruntach folwarku Wola Sobiekurska, wzmiankowanego w XV w. Spis z 1886 roku zarejestrował na Janowie 11 gospodarzy, posiadających łącznie 124 morgi gruntów rolnych.
5	Kępa Nadbrzeska	Pierwotnie stanowiła kolonię należącą do Nadbrzeża. Założyli ją Niemcy i Holendrzy w XVII w.; jako odrębna wieś istnieje od poł. XIX w.
6	Kosumce	Wieś wzmiankowana w 1244 r. W 1827 wieś liczyła 28 domów i 217 mieszkańców. W latach osiemdziesiątych XIX wieku obszar gruntów nadbrzeskich wynosił 218 mórg.
7	Łukówiec	Wieś wzmiankowana w 1476 r. W 1827 roku wieś liczyła 14 domów i 111 mieszkańców. W latach osiemdziesiątych XIX wieku mieszkało tu 23 gospodarzy, a obszar wsi wynosił 364 mórg ziemi.
8	Nadbrzeż	Wieś wzmiankowana w 1429 r. Wraz ze zmianą głównego koryta rzeki w końcu XVIII wieku Nadbrzeż znalazł się wśród wsi należących do parafii karczewskiej. Zabudowania wsi leżały wówczas w miejscu, gdzie dziś znajduje się przeciwległy brzeg Wisły. W 1827 roku Nadbrzeż liczył 30 domów i 270 mieszkańców. W latach osiemdziesiątych XIX wieku obszar gruntów nadbrzeskich wynosił 218 mórg.
9	Ostrówek	Wieś wzmiankowana w 1520 r. Wojna 1809 roku wyniszczyła gospodarczo całą okolicę, pożar w 1812 roku i bardzo groźny wylew Wisły w roku następnym dokonały niemal zagłady wsi. W 1827 roku Ostrówek liczył 16 domów i 97 mieszkańców. W Ostrówku istniał folwark, należący do dóbr kościelnych, podlegający biskupom płockim. Po wojnie majątek został rozparcelowany, dwór rozebrany a po całym siedlisku pozostały tylko fragmenty alej kasztanowej i lipowo-jesionowej.
10	Ostrówiec	Wieś wzmiankowana w 1244 r., typowa ulicówka. Na początku XIX wieku wieś liczyła 22 domy. W końcu XIX wieku folwark ostrówiecki obejmował 277 mórg ziemi ornej i ogrodów, 137 mórg łąk. Wieś natomiast posiadała 410 mórg, na których gospodarzyło 24 gospodarzy. W 1886 roku dwór i zabudowania folwarczne padły ofiarą pożaru i nie zostały odbudowane. W latach pięćdziesiątych XX wieku wieś stanowiła centrum gminy; mieściła się tutaj Dzielnicowa Rada Narodowa.
11	Otwock Mały	Początkowo wieś stanowiła część Otwocka Wielkiego, zwanego wówczas Otwockiem. W roku 1827 wieś liczyła 13 domów i 1102 mieszkańców. Pięćdziesiąt lat później Otwock Mały posiadał 16 gospodarzy, obszar wsi wynosił 338 mórg, w tym dużą część stanowiły łąki. Z Otwocka Małego do Otwocka Wielkiego prowadzi zabytkowa i malownicza aleja lipowa.
12	Otwock Wielki	Wieś wzmiankowana w 1407 r. Wykaz wsi parafii karczewskiej z 1667 r., obok Otwocka Wielkiego i Małego wymienia jeszcze „Otwock Trzeci", który stanowił zabudowania dworskie Bielińskich. Dwór i folwark stanowiły jakby odrębną jednostkę. Na początku XIX w., Otwock Wielki liczył 30 domów i 227 mieszkańców. Jako siedziba dziedziców wieś stanowiła miejscowość stołeczną. W 1884 roku folwark otwocki liczył 15 budynków murowanych, 21 z drzewa, w tym 14 dworskich. Posiadał 402 mórg gruntów rolnych i ogrodów, 158 mórg łąk i 1075 mórg lasów. We wsi żyło 34 gospodarzy, mających 415 mórg gruntów.
13	Piotrowice	Wieś wzmiankowana w 1244 r. Około 1320 roku Piotrowice, włość książęca została nadana komesowi Janowi, dziedzicowi Brzumina. W 1809 wieś została zniszczona przez kwaterujące wojska podczas wojny polsko-austriackiej, tak że w 1827 r. liczyły tylko 15 zabudowań i 115 mieszkańców. Podczas II wojny światowej wieś została niemal doszczętnie zniszczona. Już podczas wojny nastąpiła odbudowa, według planów niemieckich: podwórko miało taką samą powierzchnię i podobne zabudowania domowe i gospodarcze.
14	Sobiekursk	Wieś wzmiankowana w 1476 r. należąca do rodu Sobiekurskich. W 1885 roku w Sobiekursku żyło 13 gospodarzy na 25 morgach ziemi. Do folwarku natomiast należało 765 mórg ziemi ornej i ogrodów, 162 morgi łąk, 120 mórg pastwisk, 113 mórg lasu. Po wojnie majątek sobiekurski uległ parcelacji, a w budynku dworskim ówczesne władze powołały szkołę podstawową.
15	Wygoda	Jedna z najmłodszych wsi gminy Karczew. Jej początek wiąże się z wybudowanym w 1892 r. wiatrakiem na skarpie, położonej centralnie pośród istniejących wsi. W roku 1920 na miejscu starego wiatraka został uruchomiony mały młyn elektryczny.

4.2.3. Kościoły zabytkowe

Na terenie gminy znajdują się trzy kościoły rzymskokatolickie (w Karczewie, Ostrówku oraz w Otwocku Wielkim).

Rodzina Karczewskich, która założyła wieś Karczewo, ufundowała drewniany kościół p.w. św. Bartłomieja i św. Wita. Około 1602 r. spłonął pierwotny kościół, postawiono wówczas nowy,

prowizoryczny, drewniany. Kościół murowany wzniósł kanclerz koronny Kazimierz Bieliński w roku 1632. Natomiast marszałek wielki koronny, Franciszek Bieliński, przebudował kościół w latach 1733-1737 (projekt przypisuje się Jakubowi Fontanie). Budynek kościoła parafialnego stanowi do dzisiaj główną dominantę historycznej części miasta. Najstarszą częścią jest kaplica Karczewskich z 1541 roku, dobudowana pierwotnie do świątyni drewnianej. Podczas pożaru miasta w 1865 r. kościół ponownie spłonął. Odbudowę finansowali ówcześni dziedzice Kurtzowie. W latach 1910–1913 kościół był rozbudowany według projektu Hugona Kudery: dobudowano transept, dwie sąsiadujące z nim kaplice od zachodu oraz prezbiterium z zakrystią. W Karczewie były niegdyś słynne dzwony z lat 1618 i 1668, które w 1941 roku zabrali Niemcy. Obecnie dzwony (Józef, Franciszek i Antoni), są umieszczone w dzwonnicy murowanej wybudowanej w XVIII wieku. Kościół parafialny w Karczewie wiele ucierpiał w roku 1944, ale wszystkie zniszczenia odbudowano i przywrócono pierwotny wygląd świątyni.

Kościół parafialny p.w. św. Wita jest bardzo cennym przykładem sakralnej architektury późnego baroku; wraz z plastycznym i architektonicznym wyposażeniem wnętrza i najbliższym otoczeniem oraz klasycystyczną dzwonnicą został wpisany do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W roku 1678 biskup poznański Stefan Wierzbowski założył w Ostrówku kościół pod wezwaniem św. Izydora jako filię parafii górskiej. Na skutek przesunięcia się koryta Wisły w 1792 roku świątynia została porwana przez nurt rzeki. Jeszcze w tym samym roku mieszkańcy pod okiem księdza Józefa Okońskiego wznieśli nowy budynek kościelny, który 25 czerwca 1798 roku stał się siedzibą nowopowstałej parafii. W latach 1812-1813 na skutek ogromnego pożaru i powodzi wieś praktycznie przestała istnieć. Po odbudowie w 1827 roku było tu 16 domów i 97 mieszkańców. W 1850 r. ksiądz Jan Struss wzniósł kościół z dala od koryta rzeki. W 1931 roku po raz kolejny spłonął kościół. Na jego miejscu w dwa lata później zbudowano murowaną świątynię, która funkcjonuje do dzisiaj.

4.2.4. Cmentarze zabytkowe

Na terenie gminy znajdują się cztery udokumentowane cmentarze: dwa rzymsko-katolickie oraz dwa żydowskie.

Do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisany jest cmentarz rzymsko-katolicki przy parafii p.w. św. Wita w Karczewie. Został założony w 1863 r. Znajduje się na nim wiele nagrobków i płyt nagrobnych posiadających wartość zabytkową i artystyczną, rzeźby figuralne, liczne krzyże żeliwne oraz mogiły żołnierzy i obywateli Karczewa poległych w obronie Ojczyzny w latach 1939-1944. Ochronie podlega również starodrzew występujący na cmentarzu.

Osobny wpis do rejestru zabytków uzyskała znajdująca się na tym cmentarzu Kaplica cmentarna Bielińskich. Jest to obiekt utrzymany w stylu klasycystycznym, którego budowę rozpoczęli w 1830 r. Bielińscy, natomiast ukończyli ją Kurtzowie. W kaplicy spoczywa Aniela Wanda Kurtz.

Społeczność żydowska Karczewa pozostawiła po sobie dwa cmentarze na terenie Karczewa. Jeden, znajdujący się na ruchomej wydmie w centrum miasta (przy ul. Otwockiej), powstał pod koniec XVIII wieku, a w ciągu XIX wieku rozrósł się do 2 hektarów. Zachowały się na nim nieliczne (ok. 50) nagrobki z piaskowca, najstarszy z nich pochodzi z 1876 roku. W czasie okupacji Niemcy wykorzystali macewy do wzmacniania brzegów Wisły.

Drugi z cmentarzy znajduje się przy tzw. Czerwonej Drodze. Założony w latach 20-tych XX w. przeznaczony był dla zaczynającego się wówczas rozwijać nowego miasta Otwocka i beznadziejnie chorych na gruźlicę Żydów przebywających w otwockich sanatoriach. Posiada około 250 macew o wartości zabytkowej i artystycznej. Nad częścią cmentarza przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Obydwa cmentarze żydowskie są wpisane do rejestru zabytków WKZ.

Czwarty spośród karczewskich cmentarzy leży na terenie parafii św. Izydora w Ostrówku i nie przedstawia wartości historycznych.

4.2.5. Zespoły pałacowo-parkowe

Najznamienitszym zabytkiem gminy, a zarazem jednym z najcenniejszych zabytków Mazowsza, jest zespół pałacowo-parkowy w Otwocku Wielkim. Jest jednym z niewielu przykładów zespołów pałacowych o charakterze rezydencjonalnym w okolicach Warszawy.

W skład zespołu wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem 1578-A wchodzą:

- pałac,
- zabudowania gospodarcze składające się ze: spichlerza połączonego murem z bramą przejazdową z oborą i stajnią, dawnego browaru, dawnej oficyny dworskiej (dworku) wzniesionych po poł. XVIII wieku,
- park krajobrazowy z XVIII wieku zwany „Uroczysko Rokola" z Jeziorem Otwockim.

Pałac w Otwocku Wielkim położony na sztucznej wyspie Rokola na Jeziorze Otwockim jest jedną z najcenniejszych rezydencji barokowych w Polsce. Jest to dawna siedziba rodu Bielińskich, wzniesiona zapewne pod koniec lat osiemdziesiątych XVII w. dla młodej pary: podkomorzego koronnego Kazimierza Ludwika Bielińskiego i córki poety Jana Andrzeja Morsztyna, Ludwiki Marianny.

Projekt tej wiejskiej rezydencji przypisywany jest Tylmanowi z Gameren (jako autorzy brani są również pod uwagę Carlo Ceroni i Józef Fontana). W latach 1750-60 pałac został przebudowany przez Jakuba Fontanę – ozdobił on obiekt wieżami oraz dodał dwa skrzydła.

Pałac był własnością Bielińskich, dopiero pod koniec XVIII wieku dobra otwockie zostały oddane w zastaw kasztelanowi Jackowi Jezierskiemu. Po jego śmierci w 1805 pałac zaczął się chylić ku upadkowi. W roku 1827 pałac stał się własnością warszawskiego kupca Józefa Kurtza, który rozpoczął remont. Pod opieką rodu Kurtzów pałac pozostawał przez trzy pokolenia.

Podczas I wojny światowej pałac został zdewastowany i stał opuszczony aż do zakończenia II wojny światowej.

W latach 1947-1958 obiekt odbudowano wg projektu Jana Koszczyc-Witkiewicza i stał się on siedzibą domu poprawczego dla dziewcząt. W latach siedemdziesiątych pałac został przejęty przez Urząd Rady Ministrów i odrestaurowany, z przeznaczeniem na obiekt rządowy. W czasie stanu wojennego w pałacu internowany był Lech Wałęsa. W latach dziewięćdziesiątych pałac został przekazany Kancelarii Prezydenta, ostatnie lata pieczę nad pałacem sprawowało Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. W roku 2004 użytkownikiem pałacu w Otwocku Wielkim zostało Muzeum Narodowe w Warszawie, które utworzyło w nim swój oddział – Muzeum Wnętrz. Po przeprowadzeniu niezbędnych prac adaptacyjnych i zaaranżowaniu pomieszczeń wewnątrz pałacu muzeum jest udostępnione dla zwiedzających.

W ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla terenu gminy Karczew widnieją trzy parki podworskie: w Całowaniu, Glinkach oraz w Sobiekursku.

Park Drewitzów w Całowaniu z końca XIX w. zajmuje powierzchnię ok. 2,3 ha, z czego wody stanowią 0,15 ha. Po II wojnie światowej dobra całowańskie zostały rozparcelowane pomiędzy okolicznych chłopów. Miejsce po budynkach dworskich wyznaczają ocalałe rosnące drzewa. Jeszcze w latach 90-tych XX w. znajdowały się czworaki podworskie. Obecnie park jest w złym stanie.

Park w Glinkach o powierzchni 2,5 ha (w tym wody ok. 1 ha) jest założeniem podworskim. Składa się on z dwóch części: tzw. parku starego i nowego. Park stary powstał prawdopodobnie już w końcu XVIII w., kiedy to okoliczne dobra wraz z nieistniejącym już murowanym pałacem należały do rodziny Łanieckich. Cały majątek liczył wówczas około 400 ha. Jeszcze w XIX wieku posiadłość tę kupił od Łanieckich Lubomirski. Ostatni właściciel z tej rodziny dokonał przebudowy parku około 1890 r. Około 1920 r. powstał tzw. park nowy z bardzo ciekawą kolekcją drzew ozdobnych ze stawami. Niestety park ten nie zachował się do dzisiaj. Istnieje natomiast park stary w niezmienionych, historycznych granicach.

Park podworski w Glinkach położony jest na terenie płaskim, w otoczeniu upraw rolniczych. Pierwotnie park ten liczył około 1 ha powierzchni i rozciągał się na północ od dworu w regularnych granicach zbliżonych do prostokąta. Był to tzw. później park stary założony w końcu XVIII wieku. Granice jego wytyczały aleje. Od północy była to aleja lipowa gdzie drzewa posadzono w trzech rzędach – w odległości 2,5 m i dalej w odległości 9 m, a od zachodu – aleja lipowa dwurzędowa, w której szpaler zewnętrzny był strzyżony. Oddzielał on park od użytkowej części ogrodu, w której znajdowało się

gospodarstwo ogrodnicze wraz ze szklarniami. W pobliżu granicy południowej stał parterowy murowany pałac na podmurówce z kamienia, postawiony na niewielkim wzniesieniu. Został on wybudowany prawdopodobnie na przełomie XVIII i XIX w. Obecnie pałac ten już nie istnieje. Okoliczni chłopi całkowicie go rozebrali na materiał budowlany tuż po reformie rolnej w 1946 r. ze starych budynków pozostała jedynie wozownia leżąca poza obrębem parku starego, na zachód od pałacu. Oś główna pałacu prowadziła do kapliczki z 1891 roku, na której napisano: „Módl się za nami. E.L.Ł. 1891 r.”. Nasadzenia drzew i krzewów zaprojektowano w formie kurtyn w stosunku do dworu stojącego na lekkim wzniesieniu. Druga część parku, tzw. park nowy powstał już na początku XX w. Ogród ten założył Franciszek Kobyliński na terenie położonym na południowy-wschód od dworu – usunięto z tego terenu zabudowania czworaków. Nowy park założony był w stylu angielskim, charakteryzował się wielogatunkowym doborem roślin oraz stawami: hodowlanym i dwoma dekoracyjnymi.

Jako jedyny na terenie gminy Karczew ocalał dwór w Sobiekursku. W 1865 r. majątek został kupiony na licytacji przez Maksymiliana Zawadzkiego. Dwór był murowany, w latach późniejszych znacznie przebudowany, zwrócony frontem na południowy wschód, wokół terenu założono park. Do końca wojny właścicielami majątku była rodzina Zawadzkich. Po II wojnie światowej, do końca 1970 r., we dworze mieściła się szkoła. Po 1970 r. dwór był nieużytkowany aż do momentu przejęcia go przez nowego użytkownika – Spółdzielnię Pracy Wyrobów Ceratowych i Tworzyw Sztucznych „Cerata”.

Park dworski, założony w Sobiekursku w połowie XIX w. miał charakter krajobrazowy. Położony był na terenie płaskim, pomiędzy drogą prowadzącą z Góry Kalwarii do Warszawy, a zabudowaniami gospodarczymi majątku. Zajmuje powierzchnię 5,6 ha, z czego znaczną powierzchnię parku zajmowała grupa 6 stawów. Do dworu prowadziła aleja lipowo-kasztanowa, najprawdopodobniej zakończona przed frontem kolistym podjazdem. Całe założenie podzielone między nowych użytkowników, zachowało się w stanie szczątkowym, co nie pozwala na pełniejsze odtworzenie dawnej kompozycji parku.

Bryła dworu jest dość nietypowa, przez usytuowanie w kierunku północnym prostopadłego do głównej części budynku skrzydła. Na zachód, południowy zachód i południe od dworu znajduje się kompleks 6-ciu stawów – naturalnych zbiorników wodnych, pozostałości po dawnym korycie Wisły. Jeden staw ma powierzchnię ok. 1 ha, jeden – 0,09 i trzy powierzchnię 0,15 – 0,18 ha. Stawy porośnięte są rzęsą, mają bardzo niski poziom wody. Dawniej były stawami rybnymi natomiast obecność nad nimi świerków świadczy o tym, że pełniły również rolę ozdobną. Szósty staw o powierzchni 0,11 ha znajduje się naprzeciwko wjazdu na teren. Pozostałe pięć stawów miało prawdopodobnie połączenie, rowem doprowadzającym do nich wodę.

W latach powojennych nastąpiła parcelacja całego majątku, w tym również parku. W centralnej części parku wydzielone są trzy działki budowlane zagospodarowane – budynki murowane mieszkalne i gospodarcze. Pomiędzy szosą a dworem na północny wschód od dworu powstały nowe działki budowlane. W części południowo-wschodniej zabudowania przy szosie .

4.2.6. Pozostałe obszary i obiekty

Tabela 9 Wykaz pomników znajdujących się na terenie gminy

l.p.	Nazwa	Opis
1	Pomnik Poległych	Pomnik ku czci ofiar II wojny światowej. Na tablicy umieszczono napis: „Polegli abyśmy mogli żyć”. Pomnik odsłonięty 12.10.1985 r., poświęcony przez biskupa Władysława Miziołka w listopadzie 1985 r.
2	Kamień Leśników	Kamień niedaleko leśniczówki „Torfy” poświęcony pracy leśnika.
3	Tabliczka ku czci pojmanych w łapance	10.09.1988 na stadionie LKS Mazur odsłonięto pamiątkową tablicę dla upamiętnienia wydarzenia z roku 1943. na niej widnieje napis: „W 45. rocznicę meczu piłkarskiego pomiędzy zespołami AKS-42 Karczew i Falą Grochów przerwanego hitlerowską łapanką”.
4	Głaz ku czci Elwiro Michała Androllego	10.08.1993 r. – w setną rocznicę śmierci artysty tworzącego w Karczewie, Towarzystwo Przyjaciół Karczewa umieściło na skwerku przy kościele kamień z pamiątkową tablicą, na której napisano: „Żył i tworzył wśród nas”.
5	Pomnik Ciuchci	13.06.1998 r. Komitet Obchodów 450-lecia Karczewa doprowadził do odsłonięcia swoistego Pomnika Ciuchci. Stojący na cokole parowozik ma przypominać karczewską ciuchcię sprzed lat, która kursowała na linii Karczew – Jabłonna.

4.3. STAN I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Znaczne nagromadzenie zabytkowych obiektów i przestrzennych elementów układów ruralistycznych, sięgających swą genezą średniowiecza, świadczy o nieustannym rozwoju struktur osadniczych tych ziem oraz silnych uwarunkowaniach geopolitycznych. Środowisko kulturowe jest istotnym uwarunkowaniem przy kształtowaniu kierunków dalszego przestrzennego rozwoju gminy, a jednocześnie stanowi niezaprzeczalny walor w promocji atrakcyjności turystycznej gminy Karczew.

Nie można jednak pominąć zagrożeń, które stanowi w dużym stopniu zły stan techniczny zabudowy historycznej, powodujący jej dekapitalizację, a w rezultacie zatarcie całych zespołów zabytkowych. Równie niepokojącym zjawiskiem stają się remonty obiektów prowadzone niezgodnie z wymogami konserwatorskimi.

Wnioski:

Należy zachować i uczytelnić układ przestrzenny miasta z historycznym traktem komunikacyjnym i wyróżnionymi trzema placami oraz układ przestrzenny wsi Całowanie i Ostrowiec – wskazane do objęcia ochroną. Zachowane w różnym stanie zespoły pałacowo-parkowe mogą być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej oraz kulturowej. Cmentarze zarówno rzymsko-katolickie jak i nieczynne pożydowskie wymagają specjalnego potraktowania, zachowania i uczytelnienia (w szczególności dotyczy to cmentarzy zamkniętych).

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

5.1. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

Tabela 10 Wykaz obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody znajdujących się na terenie gminy

Lp.	Nazwa	Powierzchnia
1.	Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły" PLB140004	634,5 ha
2.	Obszar Natura 2000 „Bagno Całowanie" PLB140011	4 214,9 ha
3.	Obszar Natura 2000 „Bagno Całowanie" PLH140001	692,4 ha
4.	Obszar Natura 2000 „Łąki Ostrówieckie" PLH140050 - projektowany	954,6 ha
5.	Rezerwat przyrody „Na Torfach"	20,97 ha
6.	Rezerwat przyrody „Wyspy Świderskie"	67,67 ha
7.	Rezerwat przyrody „Łachy Brzeskie"	249,60 ha
8.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	2 080,2 ha
9.	Mazowiecki Park Krajobrazowy – otulina	186,5 ha
10.	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	1 866,50 ha
11.	Pomniki przyrody	16 szt. (131 drzew)

5.1.1. Obszary NATURA 2000 [9]

Do sieci NATURA 2000 włączono tereny ostoi ptasiej – obszary specjalnej ochrony (OSO):

- PLB140004 – „Dolina Środkowej Wisły" o randze europejskiej obejmujący odcinek Wisły pomiędzy Dęblinem a Płockiem z licznymi wyspami (od łach piaszczystych po dobrze uformowane wyspy porośnięte roślinnością zielną) (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r., Dz. U. 2007, Nr 179, poz. 1275);
- PLB140011 – Bagno Całowanie znajdujący się na najwyższym terasie nadzalewowym środkowej doliny Wisły, wyniesiony 5-15 m nad poziom rzeki (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r., Dz. U. 2011, Nr 25, poz. 133).

Bagno Całowanie zostało również wytypowane do sieci NATURA 2000 jako – specjalny obszar ochrony (SOO) – PLB140001 – „Bagno Całowanie".

Do włączenia w sieć NATURA 2000 wytypowano Łąki Ostrówieckie znajdujące się na najwyższej terasie zalewowej w dolinie Wisły – specjalny obszar ochrony (SOO) – PLH140050.

Ochrona obszaru w ramach sieci Natura 2000 nie wyklucza jego gospodarczego wykorzystania. Jednakże na terenach położonych w granicy obszaru NATURA 2000 zabrania się podejmowania wszelkiej działalności mogącej w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których obszar został wyznaczony. Dotyczy to w szczególności terenów szeroko pojętej aktywności gospodarczej, na których projektowane przedsięwzięcia mogą oddziaływać na obszar NATURA 2000. Będą one wymagały przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Dolina Środkowej Wisły PLB140004

Jest to teren roztopowej doliny Wisły, obejmujący brzegi rzeki wraz z terasą zalewową, zaroślami wikliny, łąkami i pastwiskami. Pozostały tu również fragmenty dawnych lasów łęgowych.

[9] Wg materiałów udostępnianych przez Ministerstwo na http://natura2000.mos.gov.pl

Zagrożenia

Zagrożeniami są: niszczenie morfologicznej różnorodności międzywala, zanieczyszczenie wód (przemysłowe i komunalne), zabudowa brzegów, zalesianie muraw, spontaniczna sukcesja roślinności wskutek zaprzestania lub zmniejszenia intensywności wypasu zwierząt w międzywalu, zamiana użytków zielonych na pola orne w międzywalu. Obszar podlega działaniom z zakresu ochrony przeciwpowodziowej. Istniejące obiekty i urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową oraz koryto rzeczne wymagają utrzymywania ich w należytym stanie technicznym. Na obszarze będą prowadzone działania zapewniające swobodny spływ wód oraz lodu. Przy wykonywaniu powyższych zadań zachowana zostanie dbałość o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego doliny. Wykonywanie tych prac obejmuje różne fragmenty doliny rzecznej i nie ma istotnego wpływu na całość obszaru Natura 2000. Potencjalnym zagrożeniem jest projekt budowy stopnia wodnego w Nieszawie.

Bagno Całowanie PLB140011

Obszar położony jest przy krawędzi doliny Wisły Środkowej i ciągnie się pasem o długości ok. 15 km i szerokości 3 km wzdłuż zbocza staroglacjalnej równiny. Obejmuje kompleks zmeliorowanych mokradeł i łąk kośnych położonych nad kanałem Bielińskiego, będącym przedłużeniem rzeki Jagodzianki. Część terenu uległa wtórnemu zabagnieniu. Duża część łąk jest porośnięta wierzbami (część północna), znaczne powierzchnie porastają laski olszynowe i zalesienia jesionowo-olchowe - część północno-centralna). W części północnej występują wyrobiska potorfowe oraz piaszczyste wydmy. Łąki są częściowo zagospodarowane (wypas bydła i koni, zbiór siana).

Jest to jedno z największych torfowisk Niziny Mazowieckiej, na którym mimo melioracji zachowało się naturalne zróżnicowanie roślinne i siedliskowe. Największy jego fragment to równina torfowa, którą tworzy kompleks torfowisk niskich, obficie zasilanych wodami podziemnymi, napływającymi od wschodu z wysoczyzny morenowej. W części przyzboczowej występują zbiorowiska leśne – bory bagienne oraz olsy porastające gleby murszowo-torfowe. Od zachodu sąsiadują z nimi ekstensywnie użytkowane wilgotne łąki w mozaice ze zbiorowiskami szuwarowymi, wykształcone na glebach organicznych słabo i średnio zmurszałych. W środkowej części obiektu, na wysokości wsi Podbiel i Całowanie, znaczną powierzchnię zajmują dawne wyrobiska po eksploatacji torfu, w których na skutek kilkudziesięcioletniego procesu lądowienia nastąpiła spontaniczna restytucja zbiorowisk mszystoturzycowych związanych z minerotroficznymi torfowiskami niskimi.

Bagno Całowanie uznano za ostoję ptasią o randze krajowej K54. Gniazduje tu 127 gatunków ptaków. Występuje co najmniej 18 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: błotniak zbożowy, sowa błotna, kulik wielki, w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: derkacz i błotniak łąkowy oraz świerszczak.

Na terenie obszaru stwierdzono występowanie zagrożonych w skali Europy siedlisk torfowiskowych, łąkowych, murawowych oraz leśnych (łęgi i bory bagienne). Występuje 9 typów siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej - łącznie zajmują one 30% obszaru. Szczególnym walorem obiektu jest mozaikowa struktura krajobrazu i związane z nią zróżnicowanie przyrodnicze, a co za tym idzie - bogactwo florystyczne i faunistyczne. Odnotowano tu ponad 500 gatunków roślin, pośród nich liczne rzadkie i zagrożone, a także rzadkie gatunki motyli. Stwierdzono występowanie 5 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej

Zagrożenia

Za najważniejsze zagrożenia dla obszaru Bagno Całowanie uznano: przesuszenie łąk i torfowisk, wzmożone przez pogłębianie i odtwarzanie rowów melioracyjnych oraz regulowanie rzeczki Jagodzianki, skutkujące silną sukcesją roślinności drzewiastej i krzewiastej; zaniechanie pastwiskowego i łąkarskiego użytkowania terenu; eksploatację złóż torfowych oraz budowę stawów rybnych w obrębie torfowiska; ciepłolubne murawy napiaskowe zagrożone są eksploatacją piasku; w północnej części obszaru zagrożeniem jest planowa urbanizacja, budowa osiedli mieszkaniowych, plany poprowadzenia autostrady A2, plany budowy lotniska i pól golfowych w południowej części; lokalne zagrożenie stanowi również wykorzystywanie zagłębień terenu jako dzikich wysypisk śmieci.

Ponieważ wiele siedlisk przyrodniczych występujących na Bagnie Całowanie powstało w wyniku ekstensywnej gospodarki człowieka, istotnym zagrożeniem jest całkowity zanik użytkowania łąkowego. Niezwykle cenne dla zachowania bioróżnorodności obiektu, ciepłolubne murawy napiaskowe zagrożone

są eksploatacją piasku. Siedliska mokrych i wilgotnych łąk, szuwarów, torfowisk przejściowych zagrożone są przesuszeniem wynikającym z odtwarzania i usprawniania sieci rowów melioracyjnych. Lokalnie zagrożenie stanowi również wykorzystywanie zagłębień terenu jako dzikich wysypisk śmieci.

Łąki Ostrówieckie PLH140050

Łąki Ostrówieckie obejmują mozaikę gruntów o różnym pochodzeniu i różnych typach gleb (m.in. mady piaszczyste, gleby mułowe, płytkie torfy niskie). Na tym podłożu występuje kompleks ekstensywnie użytkowanych łąk o charakterze świeżym, zmiennowilgotnym i bagiennym. Dużą rolę odgrywają tereny rolnicze (zajmujące prawie 40% ostoi), a w ich obrębie sady. Obszar poprzecinany jest licznymi starorzeczami, które w większości zarosły roślinnością szuwarową (głównie szuwary wielkoturzycowe), kilka zachowało jednak nadal formę zbiorników wodnych (jezioro Rokola). Większość obszarów polnych i łąkowych to grunty prywatne, natomiast północna część obszaru objęta jest wspólnotą pastwiskową. Pałac Bielińskich, wraz z przyległym parkiem jest w zarządzie Muzeum Narodowego w Warszawie. Obszar znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
Głównym celem istnienia ostoi jest ochrona kompleksu łąk świeżych i zmiennowilgotnych. Ponadto ważnym walorem ostoi jest występowanie trwałych populacji licznych bezkręgowców. Starorzecza są miejscem gniazdowania m.in. kropiatki *Porzana porzana* i rybitwy czarnej *Chlidonias niger*, tracza nurogęsi *Mergus merganser*. Na użytkowanych fragmentach łąk wciąż gniazdują czajki *Vanellus vanellus*, kszyki *Gallinago gallinago*, kuliki wielkie *Numenius arquata*, rycyki *Limosa limosa* i krwawodzioby *Tringa totanus*. Na porzuconych łąkach występuje mi.in. derkacz *Crex crex* i gąsiorek *Lanius collurio*. Lęgowe są także srokosze *Lanius excubitor* i zimorodki *Albedo atthis*.
Inne gatunki ptaków, warte wspomnienia ze względu na status ochronny to często obserwowane dzięcioł czarny *Dryocopos martius*, bocian czarny *Ciconia nigra*, bocian biały *Ciconia ciconia*, czapla siwa *Ardea cinerea*, kukułka *Cuculus canorus*, wilga *Oriolus oriolus*.

Zagrożenia:
- zaniechanie wykorzystania łąkowo-pastwiskowego, już obserwowane w znacznym nasileniu w północnej części terenu i w mniejszym wymiarze w południowo-wschodniej części. W konsekwencji powstają rozległe ziołorośla, często zdominowane przez gatunki obcego pochodzenia, a w dalszym ciągu sukcesji - także zbiorowiska krzewiaste,
- intensyfikacja użytkowania łąkowego, polegająca na nadmiernym nawożeniu łąk i zbyt dużej liczbie pokosów w roku. Najbardziej zagrożone są tu łąki trzęślicowe, które są nawożone nie mniej intensywnie niż siedliska świeże oraz typowe łąki wilgotne ze związku Calthion (które obecnie są w ekspansji kosztem łąk ze związku Molinion) i koszone dwa razy do roku, co powoduje ich znaczne zubożenie w gatunki typowe dla tych zbiorowisk,
- zamiana trwałych użytków zielonych na pola orne oraz zakładanie sadów. Istnienie sadów w bezpośrednim sąsiedztwie łąk naraża te ostatnie na oddziaływanie środków ochrony roślin stosowanych dla zabezpieczenia drzew owocowych,
- podstawowym zagrożeniem w rejonie zbiorników wodnych (starorzeczy) jest presja człowieka, głównie zaśmiecanie oraz nadmierna penetracja terenu przez wędkarzy i turystów,
- obszar łęgu wiązowo-jesionowego związany z Pałacem Bielińskich podlega wzmożonej penetracji i synantropizacji. Niebezpieczeństwo polega również na możliwości realizacji "założeń parkowych" zamiast pozostawienia terenu do naturalnej regeneracji,
- od strony wschodniej obserwuje się początki osuszania niewielkich fragmentów terenu w związku z postępującą zabudową. W przyszłości proces ten może mieć negatywny wpływ na znacznie większe obszary.

5.1.2. Rezerwaty przyrody

„Na Torfach” (RP-1)

- rok utworzenia – 1977 – Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 4.04.1977 (M.P. 1977, Nr 10, poz. 94) o utworzeniu rezerwatu „Na Torfach”,

- powierzchnia – 20,97 ha,
- typ – faunistyczny,
- cel ochrony: zachowanie jeziora i fragmentu lasu stanowiących ostoję licznych gatunków chronionych.

„Wyspy Świderskie" (RP-2)

- rok utworzenia – 1998 – Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 23.12.1998 r. (Dz. U. Nr 166, poz. 1224) w sprawie ustanowienia rezerwatu przyrody „Wyspy Świderskie",
- powierzchnia – 572,28 ha (obszary o powierzchni 67,67 ha, położone w granicach administracyjnych miasta Karczew: obręb nr 01 działki nr od 1 do 4 – o powierzchni 38,27 ha, obręb nr 06 działki nr 75, 76 – o powierzchni 16,95 ha, obręb nr 16 jako działki nr 54, od 105 do 107 – o powierzchni 12,45 ha),
- typ – faunistyczny,
- cel ochrony – ochrona ekosystemów wodnych w korycie środkowej Wisły, o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego.

Rezerwat „Wyspy Świderskie" ma uchwalony plan ochrony (Rozporządzenie nr 61 wojewody mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 306 poz. 8149 z dnia 10 grudnia 2003 r.). Ustala on obszar ochrony częściowej na całym terenie rezerwatu, polegającej na czynnej ochronie ekosystemów i składników przyrody dla ich utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego. Rozdział 9 par. 18 „Planu ochrony" zawiera wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym dla Karczewa:

„1) główne przeznaczenie terenu – ochrona rezerwatowa przyrody międzywala Wisły (rezerwat przyrody „Wyspy Świderskie"), ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk lęgowych, miejsc żerowania i odpoczynku gatunków ptaków charakterystycznych dla doliny tej rzeki – w szczególności wysp, kęp rzecznych, piaszczystych łach i skarp brzegowych, jak również zadrzewień łęgowych tarasu zalewowego,

2) zakazy:
   a) budowy lub rozbudowy obiektów i urządzeń w rezerwacie przyrody, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu i za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodną z przepisami obowiązującymi na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk ryb,
   b) zmiany stosunków wodnych,
   c) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,

3) nakazy:
   a) utrzymania roztokowego charakteru koryta rzeki, w tym zachowania wysp, kęp rzecznych i starorzeczy, bez zmiany przeznaczenia gruntów,
   b) rekultywacji niekorzystnie przekształconego naturalnego ukształtowania terenu w skutek powstania wyrobisk piaskowych i miejsca składowania wydobytego z Wisły piasku,
   c) nakładania na inwestora obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla realizacji remontów obiektów regulacji rzeki – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia przez Wojewodę Mazowieckiego działającego przy pomocy Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Warszawie zagrożenia dla środowiska przyrodniczego,
   d) stosowania w postępowaniach administracyjnych dotyczących regulacji wód, procedur obowiązujących w rezerwatach przyrody, obszarach chronionego krajobrazu, a także na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk ryb.

„Łachy Brzeskie" (RP-3)

- rok utworzenia – 1998 – Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 23.12.1998 r. (Dz. U. Nr 166, poz. 1224) w sprawie ustanowienia rezerwatu przyrody „Łachy Brzeskie",
- powierzchnia – 476,31 ha (obszary o powierzchni 249,60 ha, położone w granicach administracyjnych gminy Karczew: Glinki działka nr 1000 – o powierzchni 119,16 ha, Władysławów działka nr 1 – o powierzchni 37,97 ha, Kępa Nadbrzeska działka nr 185/1 – o powierzchni 92,47 ha),
- typ – faunistyczny,
- cel ochrony – zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących na obszarze rzeki Wisły.

Rezerwat „Łachy Brzeskie" ma uchwalony plan ochrony (Rozporządzenie nr 59 wojewody mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 306 poz. 8147 z dnia 10 grudnia 2003 r.). Ustala on obszar ochrony częściowej na całym terenie rezerwatu, polegającej na czynnej ochronie ekosystemów i składników przyrody dla ich utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego. Rozdział 9 par. 18 „Planu ochrony" zawiera wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym dla Karczewa:

1) główne przeznaczenie terenu – ochrona rezerwatowa przyrody międzywala Wisły (rezerwat przyrody "Łachy Brzeskie"), ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk lęgowych, miejsc żerowania i odpoczynku gatunków ptaków charakterystycznych dla doliny tej rzeki,

2) zakazy:

a) budowy lub rozbudowy obiektów i urządzeń w rezerwacie przyrody, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu i za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodną z przepisami obowiązującymi na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk ryb,

b) zmiany stosunków wodnych,

c) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza przez co rozumie się także działalność gospodarczą związaną ze składowaniem i wykorzystaniem odpadów oraz ziemi z wykopów budowlanych,

3) nakazy:

a) utrzymania roztokowego charakteru koryta rzeki, w tym zachowania wysp, kęp rzecznych i starorzeczy, bez zmiany przeznaczenia gruntów,

c) nakładania na inwestora obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla realizacji remontów obiektów regulacji rzeki – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia przez Wojewodę Mazowieckiego działającego przy pomocy Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Warszawie zagrożenia dla środowiska przyrodniczego,

d) stosowania w postępowaniach administracyjnych dotyczących regulacji wód, procedur obowiązujących w rezerwatach przyrody, obszarach chronionego krajobrazu, a także na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk ryb.

3. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria i Karczew wyklucza się na terenie rezerwatu lokalizację przepraw mostowych i budowę nadziemnych linii energetycznych."

5.1.3. Mazowiecki Park Krajobrazowy

- rok utworzenia – 1986 i 1987,
- podstawa prawna – Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Dz. U. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 75, poz. 1982).

W roku 2004 r. został uchwalony „Plan ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego na okres 20 lat" (Rozp. Woj. Maz. Nr 13 z dn. 16 kwietnia 2004, Dz. U. z 2005 r., Nr. 87 poz. 2131 z późn zm.).

Rozdział 9 przedmiotowego „Planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego" zawiera wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

„§ 32 Ustalenia ogólne:

1) „Na obszarze Parku wyróżnia się trzy strefy o różnych zasadach i sposobach zagospodarowania:
   a) strefa terenów leśnych,
   b) strefa terenów osadniczych,
   c) strefa terenów otwartych – nieleśnych i pozaosadniczych.

Na terenach stref, o których mowa wyżej, adaptuje się ustalenia dotychczasowe, tj. na dzień wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w pełnym zakresie.

2) Na obszarze Parku zakazuje się lokalizacji obiektów i prowadzenia gospodarki, której oddziaływanie spowodować może niezgodne z przepisami szczególnymi obniżenie standardów środowiska.

3) Na terenach osadniczych, na których dopuszcza się zabudowę należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnić zakazy i nakazy wynikające z obowiązujących przepisów, w tym dla parków krajobrazowych.

4) Na obszarze Parku w związku z ochroną krajobrazową zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 33.Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania strefy terenów leśnych.

1. *Zachowuje się – jako realizacja głównego celu, o którym mowa w § 16 pkt 1– dotychczasowe tereny leśne; nie przewiduje się przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne z wyjątkiem terenów osadniczych wskazanych w § 34 oraz z zastrzeżeniem ust.2.*
2. *Na terenach leśnych dopuszcza się obiekty budowlane związane z:*
   1) funkcjami ochronnymi Parku, w tym ochrony czynnej,
   2) edukacją ekologiczną Zarządu Parku,
   3) gospodarką leśną,
   4) ochroną przeciwpożarową i innymi funkcjami dotyczącymi bezpieczeństwa publicznego,
   5) realizacją małej architektury na potrzeby turystyki (np. wiaty, deszczochrony, ławki itp.),
   6) niezbędne dla realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku konieczności realizacji celów publicznych takich jak: linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe należy zapewnić ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych i możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.
3. *Wyznaczenie terenów pod obiekty budowlane, o których mowa w ust. 2, dokonane we właściwym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, nie może naruszyć celów ochrony Parku, a w przypadku naruszenia należy przewidzieć stosowną kompensację przyrodniczą.*
4. *Z zastrzeżeniem ust. 2 zachowuje się istniejące obiekty budowlane z dopuszczeniem możliwości ich, przebudowy, zmiany funkcji lub rozbiórki.*
5. *Z wyłączeniem inwestycji liniowych, działki z nowo realizowanymi obiektami budowlanymi realizującymi cele publiczne, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) o gospodarce nieruchomościami, nie mogą być mniejsze niż 5000 m^2, przy czym minimum 80% powierzchni działki należy zachować jako grunty zalesione.*

§ 36. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania strefy terenów otwartych – nieleśnych i pozaosadniczych.

1. *Zachowuje się (jako dominujące) użytkowanie rolnicze i dopuszcza sposoby zagospodarowania zgodne z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 78 ze zm.) o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściołowy chów zwierząt. Preferowane ekstensywne, proekologiczne formy rolnictwa oraz gospodarstwa agroturystyczne.*
2. *Dopuszcza się obiekty budowlane, o których mowa w § 33 ust. 2.*
3. *Wyznaczenie terenów pod obiekty budowlane, o których mowa w ust. 2, wg zasad określonych w § 33 ust. 3.*

4. *Zachowuje się istniejące budynki z prawem, przebudowy, zmiany funkcji, z zastrzeżeniem ust. 2, lub rozbiórki.*
5. *Działki z noworealizowanymi obiektami budowlanymi o funkcjach turystycznych nie powinny być mniejsze niż 3000 m^2, przy czym minimum 60% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna wg ustaleń dotyczących powierzchni biologicznie czynnej określonej w ust. 1 pkt. 3c.*

§ 37. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. *Na obszarze Parku zachowuje się istniejący układ dróg publicznych z dopuszczeniem poszerzenia ich pasów drogowych w liniach rozgraniczających (do szerokości wymaganej dla danej klasy drogi). W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzanie nowych dróg publicznych.*
2. *W pasach drogowych zakazuje się instalowania reklam i innych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z funkcją komunikacyjną drogi i bezpieczeństwem ruchu. Dopuszcza się natomiast (za zgodą właściwego zarządcy drogi) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizowanie urządzeń towarzyszących tym sieciom, tablic informujących o walorach Parku, budowę bezkolizyjnych przejść dla zwierząt oraz wprowadzenie ogrodzeń zabezpieczających jezdnię przed wtargnięciem zwierząt.*
3. *Zagospodarowanie pasa drogowego (np. wprowadzenie odwodnienia), nie może spowodować istotnych zmian warunków siedliskowych cennych zespołów przyrodniczych, zwłaszcza wskazanych do szczególnej ochrony (rezerwaty i użytki ekologiczne). Drogi, w szczególności krajowe, powinny być wyposażone w urządzenia uniemożliwiające przedostawanie się ropopochodnych i innych szkodliwych substancji do środowiska gruntowo-wodnego i – poza pasem drogowym – na powierzchnię gruntu (do ekosystemów) oraz do powietrza. Zabezpieczeniom tym służyć też powinno odpowiednie zagospodarowanie pasa drogowego.*
4. *Tereny zabudowane (istniejące i wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę) powinny być wyposażone w systemy odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych odpowiednio zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.*
5. *Należy dążyć do przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej w wyznaczonych „korytarzach" infrastrukturalnych, w szczególności wykorzystujących pasy dróg.*
6. *W ogrzewaniu budynków należy stosować proekologiczne rozwiązania (m.in. wykorzystanie niskoemisyjnych paliw, np. gazu, oleju lekkiego), w tym niekonwencjonalne (np. w oparciu o energię słoneczną).*
7. *Gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów stałych – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz powiązane z systemami gospodarki odpadowej przyjętymi w danej gminie."*

Wg par. 3 Rozporządzenia Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka w Parku zakazuje się:

1) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.[1)]);*
2) *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;*
3) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
4) *pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
5) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym*

lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

6) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;*
7) *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;*
8) *likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;*
9) *wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;*
10) *prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;*
11) *utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;*
12) *organizowania rajdów motorowych i samochodowych;*
13) *używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.*

5.1.4. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

- rok utworzenia – 1997,
- podstawa prawna – Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 47, poz. 870).

W obrębie WOChK wyróżnione zostały trzy strefy, na terenie Karczewa dwie:

- strefa szczególnej ochrony ekologicznej – obejmuje dolinę Wisły, która decyduje o potencjale biotycznym obszaru oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów,
- strefa zwykła – obejmuje pozostały obszar.

W granicach WOChK na mocy rozporządzenia z 2007 r. wprowadzono ustalenia z zakresu:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne,
- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar, eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacje terenów powyrobiskowych,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej.

Dodatkowo na terenie obszaru zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływań na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych (z dopuszczonymi odstępstwami ze względu na ochronę przeciwpowodziową, ludzi, mienia, ruchu drogowego),
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfów oraz skamieniałości,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym,
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybackiej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych: 100 m dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej, 20 m dla strefy zwykłej.

5.1.5. Pomniki przyrody

Pomniki przyrody są obiektami o wysokiej wartości przyrodniczej. Na terenie Karczewa ochroną objętych zostało 17 pomników przyrody, na które składają się grupy drzew i pojedyncze drzewa. Są to przeważnie dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, jesiony wyniosłe i kasztanowce.

Tabela 11 Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy

ID. PP-	Nr wg KP	Opis pomnika przyrody	Lokalizacja
1	184	lipa drobnolistna	Karczew, Nr dz.128, obr. 25
2	468	topola biała „Maryna”	Glinki, Nr dz. 377/1
3	707	dąb szypułkowy „Jan”	Glinki, Nr dz. 190
4	531	5 jesionów wyniosłych, 3 lipy drobnolistne, 2 dęby szypułkowe, klon zwyczajny	Kosumce, Nr dz.66
5	532	12 kasztanowców zwyczajnych tworzących aleję (pozostałość alei), topola biała	
6	533	wierzba biała (odmiana płacząca), lipa drobnolistna	
7	534	2 lipy drobnolistne	Kosumce, Nr dz.72
8	113	81 lip drobnolistnych, dąb szypułkowy	Otwock Wielki, Nr dz.1625/2
9	181	jesion wyniosły	Otwock Wielki, Nr dz.1608/10
10	--	dąb szypułkowy	
11	226	2 dęby szypułkowe	
12	1013	2 dęby szypułkowe	
13	185	dąb szypułkowy	Otwock Wielki, Nr dz.836/2
14	1133	pozostałość parku dworskiego, o powierzchni 1,4433 ha, porośnięta drzewostanem mieszanym z przewagą jesionu, lipy, kasztanowca i klonu pospolitego	Glinki, Nr dz.455/9
15	1489	17 dębów szypułkowych	Otwock Wielki, Nr dz.1005/2
16	1441	jarząb pospolity	Karczew, Nr dz.28/1, obr. 46
17	1442	lipa drobnolistna	Całowanie, Nr dz.318

Źródło: Dane udostępnione przez Urząd Miejski w Karczewie

5.1.6. Projektowane formy ochrony przyrody

Według zatwierdzonego planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (Rozp. Woj. Maz. nr 13 z dn. 16.04.204. Dz. U. 87 poz.2131) proponowane jest utworzenie poniżej wymienionych form ochrony przyrody.

Tabela 12 Wykaz projektowanych form ochrony przyrody na terenie gminy Karczew

ID	Nazwa	Opis obiektu	Zasady ochrony
PROJEKTOWANE REZERWATY PRZYRODY			
pRP-1	Olsy na Całowaniu	Projektowany rezerwat leśny, częściowy. Obejmuje rozległy obszar podmokłych w większości lasów w pn. części Bagna Całowanie, leżący pomiędzy rz. Jagodzianką od zachodu i borami na terenach mineralnych od wschodu. Pn. granicę rezerwatu stanowi tzw. Czerwona Droga, a południową – szosa Góra Kalwaria – Kołbiel. Występuje tu mozaika siedlisk leśnych i bagiennych: olsy, łęgi, bory mieszane, grądy, zarośla brzozowe i zarastające bagienne łąki. Znaczna część lasów to trudnodostępne uroczyska, w części starodrzewy. Jest to największa ostoja zwierzyny leśnej w Parku.	Projektowany rezerwat powinien być wyłączony z ruchu turystycznego, dopuszczalne jest poprowadzenie ścieżki przyrodniczej. Pożądana jest budowa kładek i przejść dla zwierząt (ssaków i płazów), umożliwiających im pokonanie ruchliwej szosy Góra Kalwaria – Kołbiel.

pRP-2	Całowanie I	Projektowany rezerwat faunistyczny, częściowy. Obejmuje obszar położony po obu stronach Jagodzianki (Kanału Bielińskiego) na płd. od szosy Góra Kalwaria – Kołbiel i na pn od przysiółka Pękatka. Ochronie będą tu podlegały turzycowiska, podmokłe łąki i torfowiska niskie, stanowiące miejsce gniazdowania i żerowania rzadkich gatunków ptaków wodno-błotnych i drapieżnych. Jest to jedyny większy obszar na Bagnie Całowanie, który zachowuje wysoki poziom wody gruntowej i jest w części zachodniej regularnie wykaszany, co zapobiega zarastaniu.	Niezbędna ochrona czynna – wykaszanie łąk, zahamowanie odpływu wód, zaprzestanie eksploatacji torfu i rekultywacja wyrobisk potorfowych w okolicy rezerwatu.
pRP-3	Całowanie II	Projektowany rezerwat torfowiskowo-faunistyczny, częściowy. Obszar położony na wsch. od Jagodzianki (Kanału Bielińskiego) i na pd. od przysiółka Pękatka. Obejmuje rozległy obszar zarastających łąk, turzycowisk, torfotwórczych mechowisk, zarośli i trzcinowisk. Jest to największa w MPK ostoja rzadkich gatunków ptaków wodno-błotnych, a także miejsce występowania licznych rzadkich gatunków roślin torfowiskowych.	Niezbędna ochrona czynna – wykaszanie łąk, usuwanie krzewów i zahamowanie odpływu wód, zaprzestanie eksploatacji torfu i rekultywacja wyrobisk potorfowych w okolicy rezerwatu.
PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO – KRAJOBRAZOWY			
pZPK	Bagno Całowanie	W obrębie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego znajdzie się cały fragment Bagna Całowanie położony w granicach Parku, poza obszarami objętymi innymi formami ochrony, jak rezerwaty przyrody i użytki ekologiczne. Głównym celem ochrony jest zachowanie unikatowego w skali Mazowsza rozległego obszaru ekstensywnie użytkowanych łąk i torfowisk, stanowiących siedlisko rzadkich gatunków roślin i ptaków.	Zapobieganie przesuszeniu terenu przez zahamowanie odpływu wód i zaniechanie eksploatacji torfu, zapobieganie zarastaniu przez wykaszanie łąk i turzycowisk.
PROJEKTOWANY UŻYTEK EKOLOGICZNY			
pUE	Czarne Stawki	Jeziorka powstałe po eksploatacji torfu.	Usunięcie śmieci ze stawków i ich otoczenia, zabezpieczanie przed zaśmiecaniem terenu i wylewaniem nieczystości.

5.2. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

Według stanu na dzień 30.05.2008 gmina Karczew nie posiada gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) do czasu założenia gminnej ewidencji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się, oprócz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz ustaleń planów ochrony parków kulturowych, inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zgodnie z powyższym w niniejszym studium zostały uwzględnione oprócz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tabela 13 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Nr	**Opis**		**Nr rejestru z dnia**
	wpisane do rejestru zabytków WKZ		
1	Zespół pałacowo – parkowy w Otwocku Wielkim; 1693-XVIII	pałac	1072/1 + 1578 z dnia 18.04.94
2		zabudowania gospodarcze 1	1578 z dnia 18.04.94
3		zabudowania gospodarcze 2	1578 z dnia 18.04.94
4		zabudowania gospodarcze 3	1578 z dnia 18.04.94
5		zabudowania gospodarcze 4	1578 z dnia 18.04.94
6		zabudowania gospodarcze 5	1578 z dnia 18.04.94
7		zabudowania gospodarcze 6	1578 z dnia 18.04.94
8		zabudowania gospodarcze 7	1578 z dnia 18.04.94
9		dworek	1578 z dnia 18.04.94
10		park	1072/1 + 1578 z dnia 18.04.94
11	cmentarz żydowski w Karczewie Karczew – Anielin; po 1920		1407 z dnia 02.02.91

12	cmentarz żydowski – Karczew ul. Otwocka; XIX	1377 z dnia 26.07.89
13	kaplica cmentarna Bielińskich w Karczewie; 1830	1044/747 z dnia 17.04.64
14	kościół parafialny pw. św. Wita w Karczewie; (XVI) 1732-37 - XX	1043/104 z dnia 20.01.58
15	dzwonnica przy kościele jw.	1043/104 z dnia 20.01.58
16	cmentarz parafialny rzymsko-katolicki, 1863 r. w Karczewie	1322 z dnia 11.10.88
	wpisane do ewidencji zabytków WKZ	
17	Karczew, Żaboklickiego 12, bud. parafialny	------
18	Karczew, Żaboklickiego 10A (11), bud.	------
19	Karczew, Żaboklickiego 4, bud. mieszk.	------
20	Karczew, Żaboklickiego 19, bud. dr.	------
21	Karczew, Żaboklickiego 21, bud. dr.	------
22	Karczew, Żaboklickiego 27, bud. dr.	------
23	Karczew, Żaboklickiego 28, bud. dr.	------
24	Karczew, Żaboklickiego 29, bud. dr.	------
25	Karczew, Żaboklickiego 30, bud. mur.	------
26	Karczew, Żaboklickiego – kapliczka przydrożna	------
27	Karczew, Kościuszki 7, bud. dr.	------
28	Karczew, Kościuszki 10, bud. mur.	------
29	Karczew, Kościuszki 12, bud. dr.	------
30	Karczew, Kościuszki 13, bud.	------
31	Karczew, Kościuszki 15, bud. dr.	------
32	Karczew, Kościuszki 19, bud. mur.	------
33	Karczew, Kościuszki 21, bud. mur.	------
34	Karczew, Kościuszki 27, bud. dr.	------
35	Karczew, Wiślana 4, bud. dr.	------
36	Karczew, Wiślana 5, bud. dr.	------
37	Karczew, Kościelna 20. bud. dr.	------
38	Karczew, Bielińskiego 1, dworek mur.	------
39	Karczew, Warszawska 29, bud. dr.	------
40	Karczew, Stare Miasto 7, bud. dr.	------
41	Karczew, Rynek Zygmunta Starego 21, bud.	------
42	Karczew, Rynek Zygmunta Starego 14, bud. dr.-mur.	------
43	Karczew, Rynek Zygmunta Starego 15, bud. ceglany	------
44	Karczew, Rynek Zygmunta Starego, bud. OSP	------
45	Glinki – park	------
46	Całowanie – park	------
47	Całowanie 52 – chałupa z 1889 r.	------
48	Sobiekursk – park	------
49	Sobiekursk – dwór	------

Źródło: Dane udostępnione przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Wpisem do rejestru zabytków województwa mazowieckiego zostało objęte również otoczenie dwóch obiektów zabytkowych dotyczące:

- zespołu pałacowo-parkowego w Otwocku Wielkim wpisanego z wyspą Rokola oraz niemal całym Jeziorem Otwockim (działki ewidencyjne nr: 1609/5, 1609/11, 1609/12, 1609/13) ok. 62 ha,
- kościoła pw. św. Wita w Karczewie; w „Orzeczeniu o uznaniu za zabytek" wydanym 20.01.1959 r. znalazł się nieprecyzyjny zapis o „najbliższym otoczeniu w promieniu 50 m".

Zamieszczony powyżej wykaz należy aktualizować sukcesywnie, zgodnie z dostępnymi wykazami zabytków, w szczególności z Wojewódzką i/lub Gminną Ewidencją Zabytków.

5.3. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Według danych udostępnionych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie gminy znajduje się 191 stanowisk archeologicznych (będących w ewidencji wojewódzkiej), z czego według dotychczasowego rozpoznania 26 ma dużą wartość naukową i należy unikać ich zainwestowania.

Tabela 14 Zaewidencjonowane zabytki archeologiczne

l.p.	miejscowość	Liczba stanowisk archeologicznych	
		ogółem	w tym stanowiska cenne
1	Brzezinka	11	3
2	Całowanie	52	7
3	Glinki	13	4
4	Janów	11	2
5	Kępa Nadbrzeska	0	0
6	Kosumce	0	0
7	Łukówiec	14	1
8	Nadbrzeż	0	0
9	Ostrówiec	25	5
10	Otwock Mały	8	0
11	Otwock Wielki	7	0
12	Piotrowice	14	0
13	Sobiekursk	8	0
14	Władysławów	0	0
15	Wygoda	7	1
16	miasto Karczew	21	3
	suma:	191	26

Źródło: Dane udostępnione przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Zamieszczony powyżej wykaz należy aktualizować sukcesywnie, zgodnie z dostępnymi wykazami zabytków, w szczególności z Wojewódzką i/lub Gminną Ewidencją Zabytków Archeologicznych.

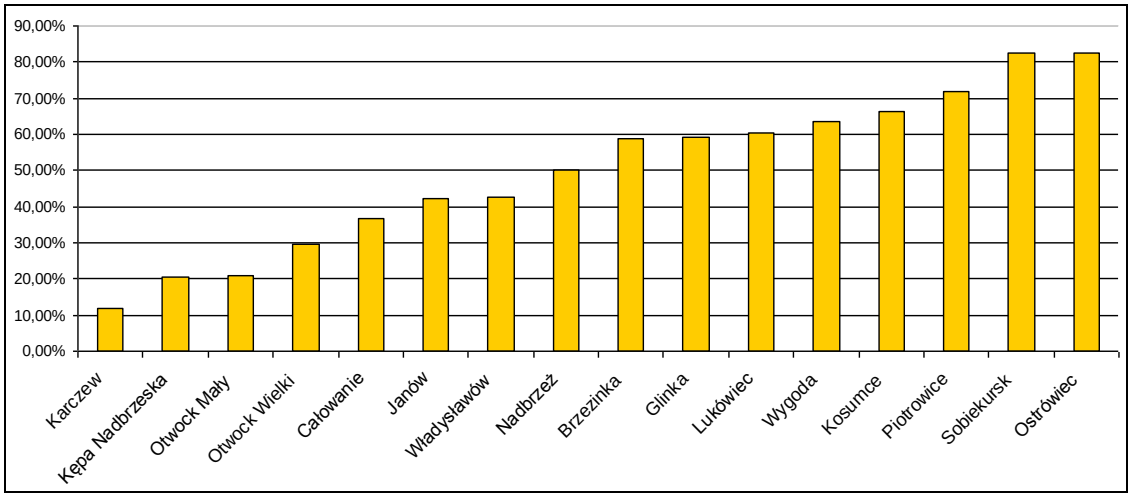
Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na schemacie nr 8.

5.4. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

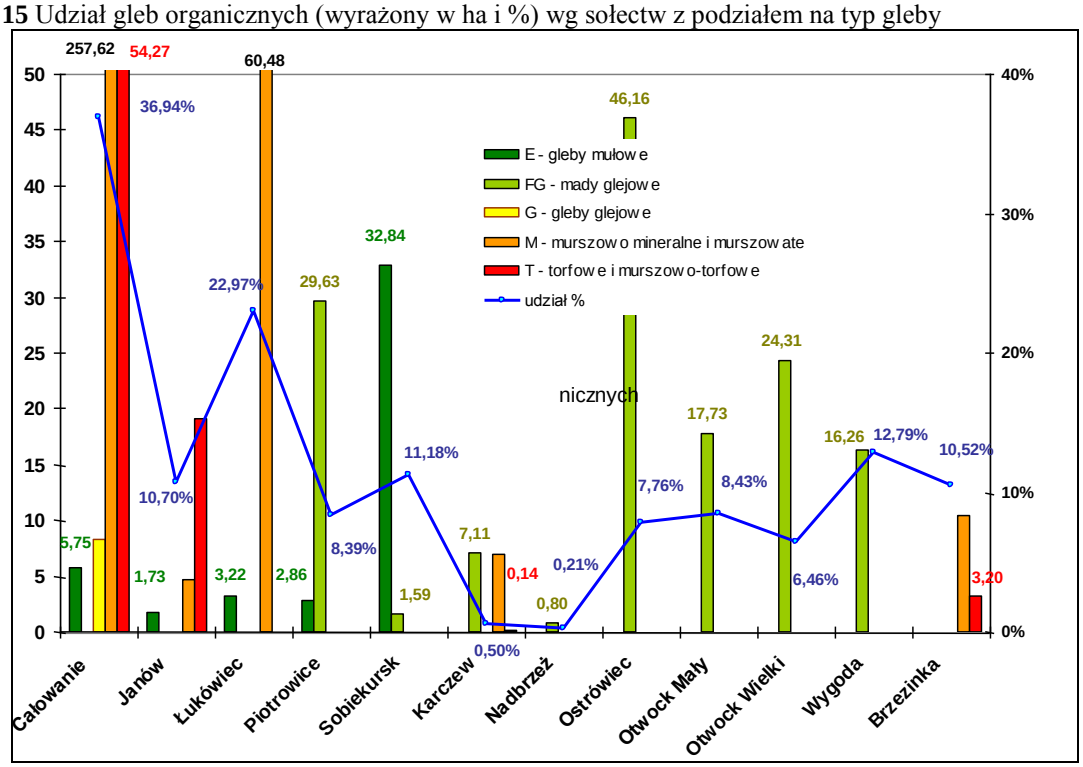
Na mocy art. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów rolnych (I-III klasy bonitacyjnej) i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody na zmianę przeznaczenia (uzyskiwaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), przy czym przepisy te nie dotyczą gruntów rolnych położonych w granicach miast. Na cele nierolnicze należy przeznaczać w pierwszej kolejności nieużytki i grunty o najniższej klasie bonitacyjnej.

Poniżej zamieszczono wykresy obrazujące udział gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz gleb pochodzenia organicznego w poszczególnych sołectwach.

Wykres 14 Udział gruntów klas bonitacyjnych I-IV wg sołectw.



Wykres 15 Udział gleb organicznych (wyrażony w ha i %) wg sołectw z podziałem na typ gleby



5.5. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD

Wokół ujęcia wody w miejscowości Glinki dz. ew. nr. 455/11 zgodnie z decyzją Starosty Powiatowego w Otwocku Nr 46/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r. została ustanowiona strefa ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m od studni (zamyka się w granicach działki ujęcia i stacji uzdatniania).

Obszary i obiekty chronione zostały przedstawione na schemacie nr 9 „Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe – ochrona prawna".

Wnioski:

Gmina Karczew charakteryzuje się dużym udziałem obszarów ochrony przyrody, którymi objęte są tereny w układzie południkowym: koryto Wisły na zachodzie oraz pasmo lasów i terenów podmokłych we wschodniej części gminy. Wzmocnienia wymagają połączenia pomiędzy nimi, m.in. poprzez racjonalną gospodarkę, utrzymanie rolniczego charakteru i wzmocnienie lokalnych ciągów przyrodniczych.

Dla wzmocnienia ochrony najcenniejszych obszarów należy ustanowić projektowane formy ochrony przyrody oraz zasady gospodarowania w ich granicach oraz bezpośrednim sąsiedztwie.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków należy wskazać:

- działania zmierzające do rewaloryzacji zasobu dziedzictwa kulturowego oraz działania przeciwdziałające degradacji wartościowych historycznych struktur przestrzennych oraz wartościowych historycznych obiektów,
- obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej na podstawie art.19 ust.3 ustawy z dnia 23 lipca 2002r. o ochronie i opiece nad zabytkami, a także obiekty podlegające ochronie zabytków. Dla obszarów rekomendowanych do objęcia strefami konieczne jest wprowadzenie planem miejscowym ochrony poprzez ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, zakazów i nakazów, gwarantujących ochronę zabytków i wartości kulturowych,
- stanowiska archeologiczne wytypowane przez WKZ do szczególnej ochrony przed zainwestowaniem.

Odnośnie ochrony gruntów rolnych i leśnych wskazana jest racjonalna gospodarka gruntami, zgodna z przepisami odrębnymi.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

6.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

W związku z powiązaniami lokalnymi oraz umiejscowieniem terytorium gminy w przestrzeni zmiany demograficzne w gminie Karczew rozpatrywano na tle powiatu (uwzględniając sąsiadujące z gminą miasto powiatowe Otwock). Szczegółowe zmiany liczby ludności w wybranych jednostkach terytorialnych przedstawia poniższa tabela.

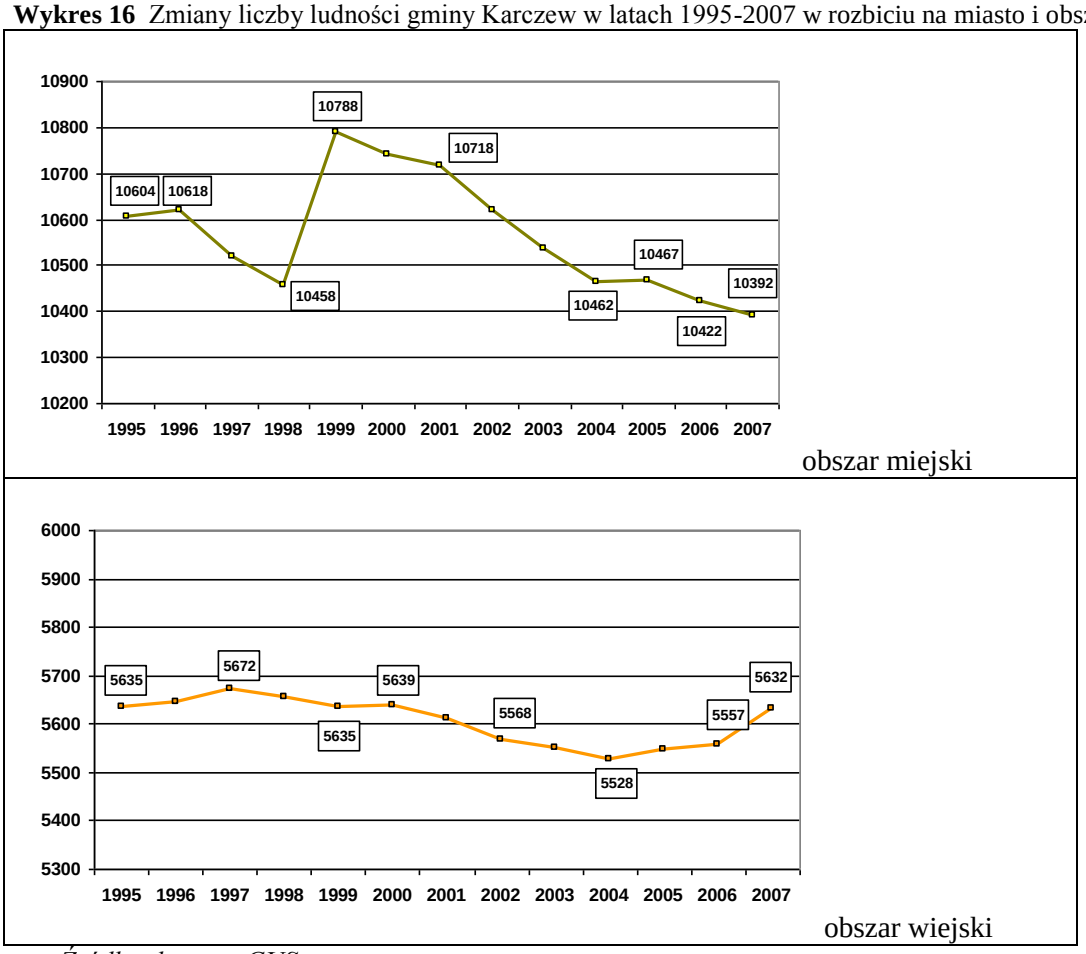
Tabela 15 Liczba ludności ogółem

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Powiat	110 441	110 623	110 834	111 051	112 067	112 362	112 764	113 156	113 405	114 194	114 848	115 797	116 838
Otwock	43 715	43 705	43 847	43 820	42 022	42 004	42 108	42 169	42 118	42 335	42 507	42 881	43 190
Karczew	**16 239**	**16 263**	**16 191**	**16 114**	**16 423**	**16 380**	**16 329**	**16 187**	**16 084**	**15 990**	**16 013**	**15 979**	**16 024**

(zameldowani, stan na 31.12; dane wg GUS)

Analizując powyższe dane, zauważyć można ciągły wzrost liczby mieszkańców powiatu. Przy spadku w gminie Karczew i wzroście w mieście Otwock. Analizując dane dla miasta i obszaru wiejskiego gminy widać dużo łagodniejszy przebieg zmian na terenach rolniczych.

Wykres 16 Zmiany liczby ludności gminy Karczew w latach 1995-2007 w rozbiciu na miasto i obszar wiejski



Źródło: dane wg GUS

Zestawienie danych ludnościowych dla obszaru wiejskiego pozwala zauważyć, że nie we wszystkich miejscowościach dochodziło do zmniejszenia liczby ludności. Najwięcej mieszkańców przybyło w Sobiekursku, Janowie, Otwocku Małym i wsi Całowanie. Natomiast największe spadki dotyczą Nadbrzeża, Ostrówca i Kosumców.

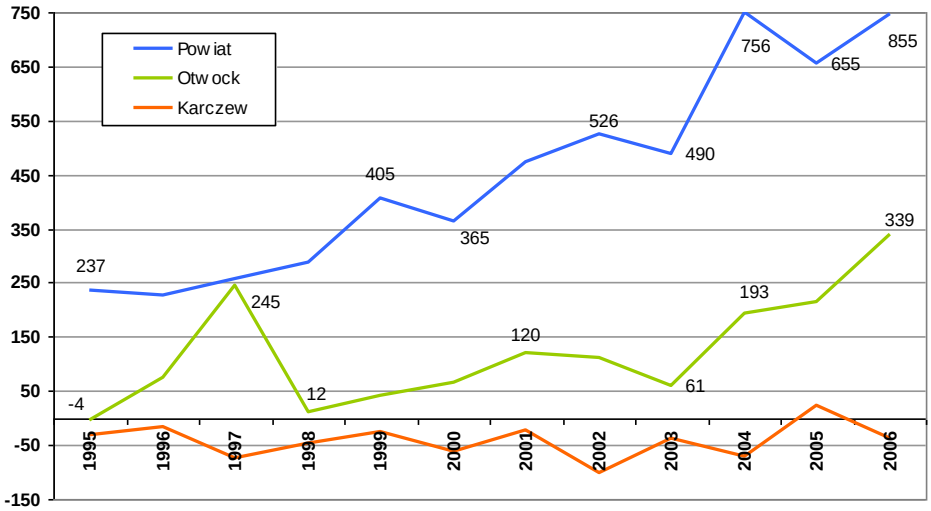
Tabela 16 Zmiany liczby ludności w miejscowościach obszaru wiejskiego gminy

Sołectwa	31 grudnia 1997	31 grudnia 2007
Brzezinka	190	205
Całowanie	594	616
Glinki	634	646
Janów	205	238
Kępa Nadbrzeska	194	181
Kosumce	285	260
Łukówiec	401	385
Nadbrzeż	648	601
Ostrówek	161	168
Ostrówiec	373	341
Otwock Mały	465	496
Otwock Wielki	678	681
Piotrowice	341	329
Sobiekursk	268	302
Władysławów	30	27
Wygoda	80	90
Saldo w stosunku do 1997 r.:		+19

(zestawienie danych na podstawie Studium z 1999 roku i danych własnych gminy)

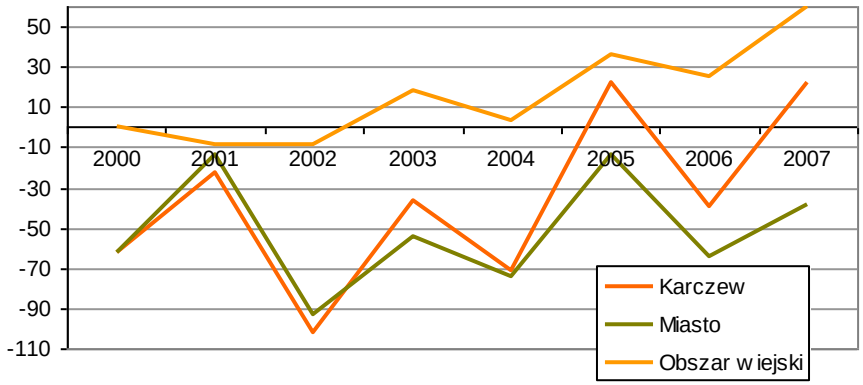
Na spadek liczby ludności negatywny wpływ ma ujemne saldo migracji. Biorąc pod uwagę odwrotne tendencje w sąsiednim Otwocku oraz całym powiecie (saldo dodatnie o tendencji wzrostowej), można wywnioskować, że gmina nie jest postrzegana jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

Wykres 17 Saldo migracji wewnętrznych w gminie Karczew na przestrzeni 12 lat, na tle Otwocka i powiatu otwockiego



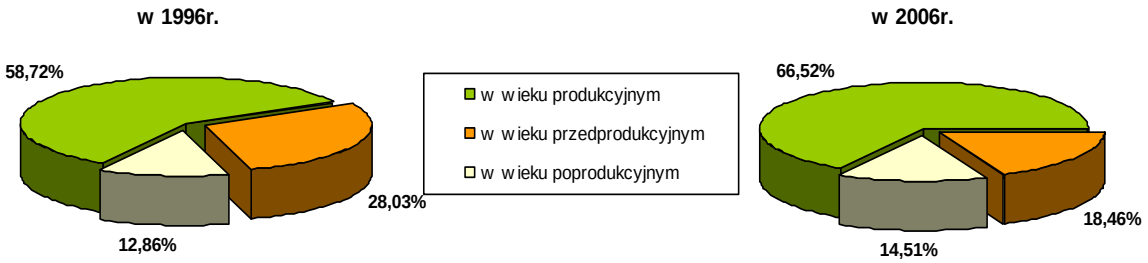
Korzystniej w zestawieniu wygląda ponownie obszar wiejski, gdzie obserwuje się nawet wzrost dodatniego salda migracji.

Wykres 18 Saldo migracji wewnętrznych w gminie Karczew w rozbiciu na miasto i obszar wiejski

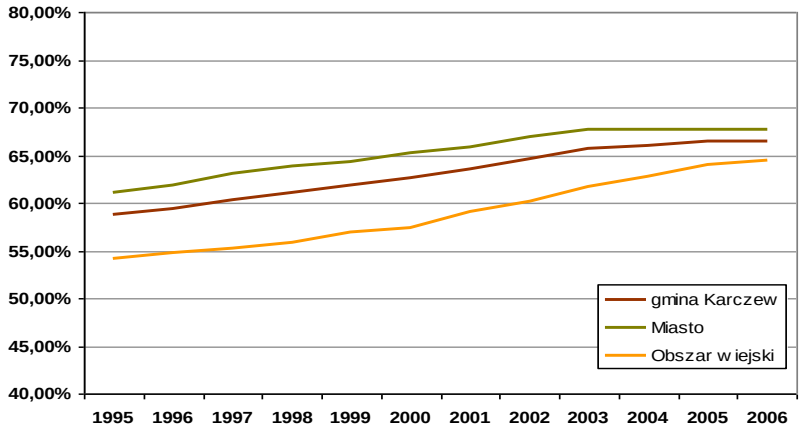


Poza liczbą ludności istotny jest udział poszczególnych grup wiekowych, warunkujący dalszy rozwój gminy. W strukturze wiekowej w gminie dominuje ludność w wieku produkcyjnym (powyżej 17 roku życia), która w 2006 r. stanowiła 66,5% ogółu ludności. W porównaniu z rokiem 1996 jej udział wzrósł o 7,8%. W tym samym czasie obserwuje się spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym – różnica między 2006 r. i 1996 r. wynosi 9,57%.

Wykres 19 Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności gminy Karczew w 1996r. i 2006r.



Wykres 20 Zmiany procentowego udziału liczby ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do ogółu mieszkańców gminy (z podziałem na miasto i obszar wiejski)



Spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost udziału grupy w wieku produkcyjnym wynika z wchodzenia na rynek pracy kolejnych roczników wyżu demograficznego lat 80 XX wieku. Spadku udziału grupy w wieku produkcyjnym można się spodziewać po roku 2010, kiedy to wyż lat powojennych osiągnie wiek emerytalny. W tym okresie powinien też zacząć wzrastać udział grupy w wieku przedprodukcyjnym, jako wynik zakładania rodzin przez pokolenia późnych lat

siedemdziesiątych i osiemdziesiątych. Nie jest jednoznaczne czy w tym czasie wzrost liczby urodzeń wpłynie na tendencje zmniejszania się liczby ludności w gminie, wynikające głównie z migracji.

6.1.1. Prognoza demograficzna

Na potrzeby Studium przeprowadzono uproszczoną symulację zmian demograficznych w gminie, bazując na danych dotyczących migracji oraz liczby ludności w latach 1996-2007 (wg BDR).

W analizowanym przedziale czasowym migracja na terenie gminy była stale ujemna (wyjątek stanowi rok 2005, gdzie wyniosła +22), zmieniała się tylko jej intensywność (od -16 do -102). Wpłynęło to również na zmniejszanie się ogółu liczby ludności.

Przyrosty ludności na przestrzeni badanego wielolecia (12 lat dla wariantu nr 1, ostatnie 7 lat w przypadku wariantu nr 3) potraktowano jako zmienny ciąg liczbowy. Jego powtórzenia pozwoliły określić przybliżone zmiany liczby mieszkańców gminy (przy założeniu, że aktualne trendy nie ulegną zmianie).

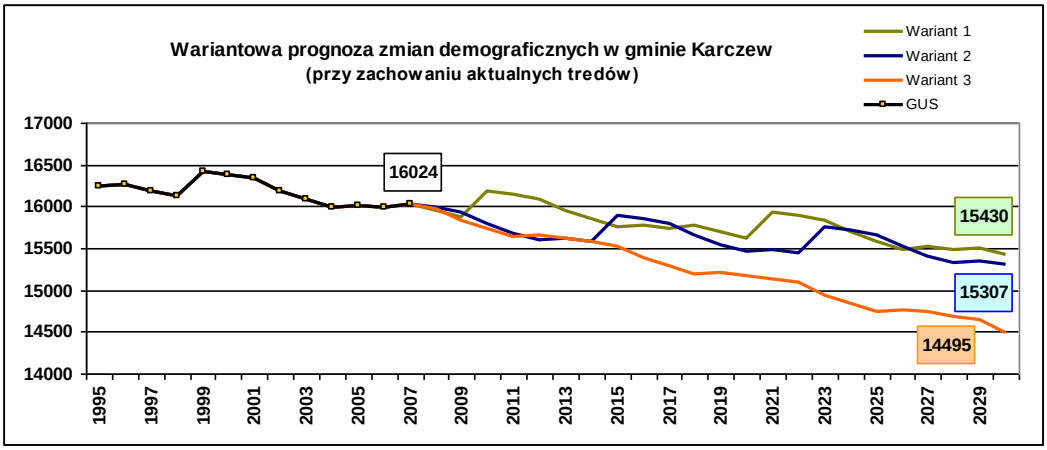
Tabela 17 Liczba mieszkańców gminy (**wytłuszczone**) oraz prognozowane zmiany (na niebiesko)

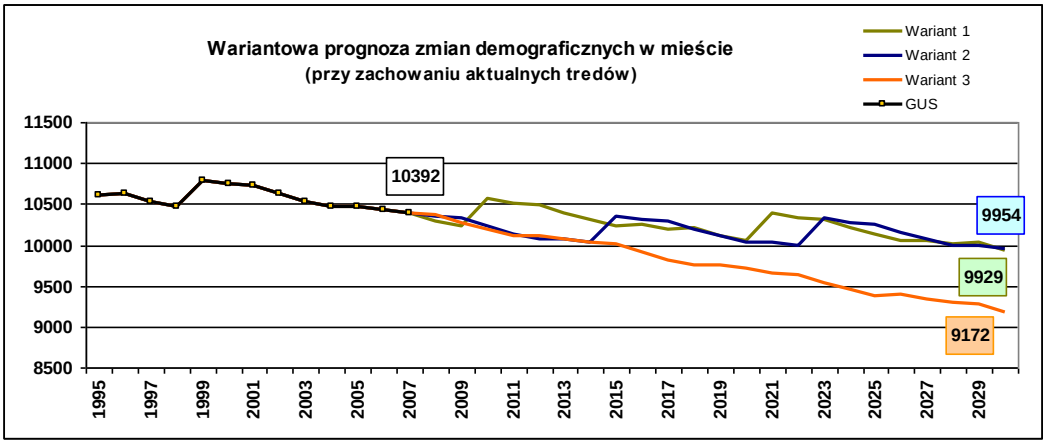
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Wariant	2008	2009	2010	2015	2025	2050
16.380	**16.329**	**16.187**	**16.084**	**15.990**	**16.013**	**15.979**	**16.924**	**1**	15.952	15.875	16.184	15.750	15.583	14.956
								2	15.981	15.929	15.787	15.888	15.657	15.107
								3	15.972	15.830	15.727	15.527	14.743	13.302

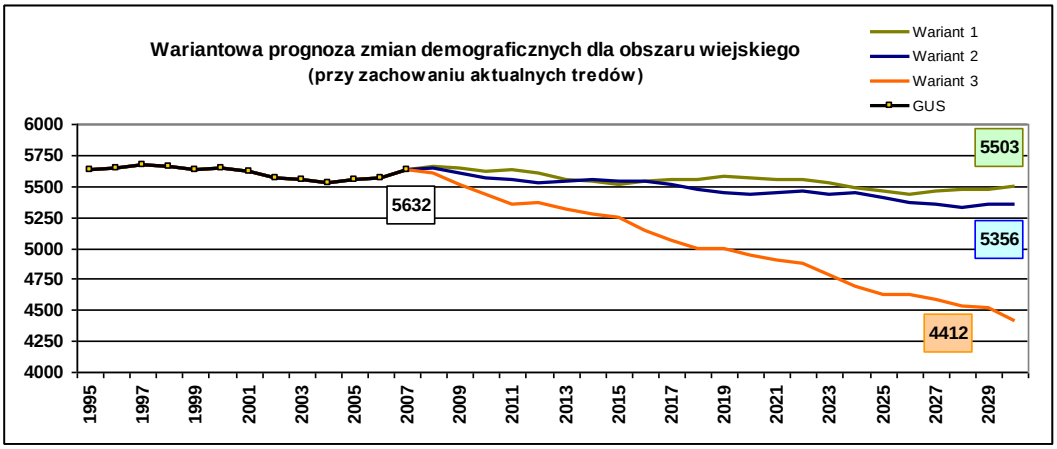
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Szczegółowy przebieg zmian obrazuje poniższy wykres.

Wykres 21 Wariantowa prognoza zmian demograficznych dla gminy Karczew, miasta i obszaru wiejskiego







Analizując aktualnie panujące trendy, prognozy demograficzne dla gminy są niekorzystne. Niezależnie od przyjętego wielolecia, wg którego prowadzono symulację, za każdym razem liczba mieszkańców gminy ulegała zmniejszeniu. Największe spadki dotyczą wariantu 3, w którym brano pod uwagę najaktualniejsze tendencje – z ostatnich 7 lat. Najbardziej optymistyczny w dłuższej perspektywie jest wariant 2, w którym uwzględniono najkorzystniejsze dane odnośnie przyrostów ludności.

Zaprezentowane na wykresach szacunkowe zmiany liczby ludności gminy w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych wartości, ze względu na zmianę warunków ekonomicznych oraz kierunków migracji ludności.

6.2. SYTUACJA NA RYNKU PRACY

6.2.1. Podmioty gospodarcze

Gmina Karczew leży w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej. Bliska odległość do metropolii w znacznym stopniu wpływa na kształtowanie się sytuacji gospodarczej, w tym także wszelkich zmian zachodzących na rynku pracy.

W 2006 roku (stan na 31 grudnia) na terenie gminy Karczew funkcjonowało 1634 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej. Działalność w zakresie drobnej wytwórczości, handlu, usług i rzemiosła jest prowadzona przede wszystkim przez prywatne podmioty gospodarcze, które stanowią 98,2% ogółu podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON. Osoby fizyczne to najbardziej liczna grupa prowadząca działalność gospodarczą w sektorze prywatnym (86,3%).

Ponadto na terenie miasta i gminy Karczew znajduje się kilka większych zakładów przemysłowych. Działających na rynku ogólnopolskim i europejskim. Są to:

- z branży spożywczej:
  - „Super Drob” S.A. Zakłady Drobiarsko-Mięsne,
  - PPHU „Hela” – wytwórnia lodów,
  - Raisio Polska Foods Sp. z o.o.,
  - Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska „Milkar”,
- z branży opakowań:
  - Marflex – M.J. Maillis Sp. z o.o.,
  - PAKFOL Sp. z o.o.,
  - NICATOR Fabryka Opakowań S.J.,
- inne:
  - „GEMI” Przedsiębiorstwo Produkcji Farmaceutycznej,
  - PPH „MIRAD” Sp. z o.o.,
  - „BAKS” – Wytwarzanie Osprzętu Instalacyjno-Elektrotechnicznego,
  - „ŁUKOMET” (w Całowaniu),

- Zasada Logistyka Sp. z o.o.

Większość z powyższych przedsiębiorstw ma swoje siedziby w dzielnicy przemysłowej miasta Karczew.

W kwalifikacji podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD najliczniejszą grupę w 2006 r. stanowiły podmioty zajmujące się handlem i naprawami (586 podmiotów). W porównaniu z rokiem 2000 najprężniej rozwijała się działalność finansowa i ubezpieczeniowa. W przeciągu 6 lat powstało 68 nowych podmiotów, które specjalizowały się w tej dziedzinie.

Wykres 16 Podmioty gospodarcze w gminie Karczew według wybranych sekcji PKD (stan na 31.XII.2006 r.)

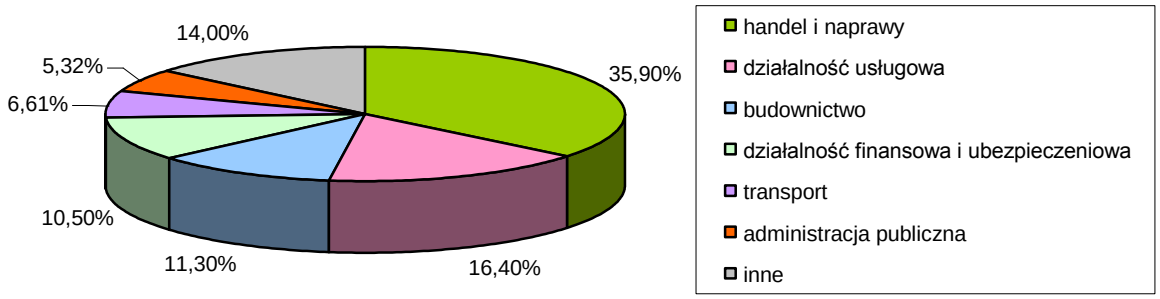


Tabela 18 Formy władania podmiotów gospodarczych

Lp.	Formy władania podmiotów gospodarczych	Liczba
	Jednostki zarejestrowane ogółem	**1 634**
I	*Sektor publiczny*	
1	podmioty gospodarki narodowej ogółem	30
2	państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego ogółem	24
3	spółki handlowe	2
4	państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego, gospodarstwa pomocnicze	1
II	*Sektor prywatny*	
1	podmioty gospodarki narodowej ogółem	1 604
2	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	1 384
3	spółki handlowe	72
4	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	13
5	spółdzielnie	6
6	fundacje	2
7	stowarzyszenia i organizacje społeczne	12

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS, stan na 31.12.2006

W strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe (35,86% wszystkich zarejestrowanych podmiotów) dla ludności. Jednostki należące do przetwórstwa przemysłowego stanowią 16,40% ogółu podmiotów gospodarki narodowej, kolejna jest sekcja budownictwa (11,26%). Odsetek podmiotów, których działalność związana jest z obsługą nieruchomości, wynajem i usługami związane z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 10,53%. Najmniejszy udział wśród zarejestrowanych podmiotów mają jednostki sekcji wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz i wodę oraz sekcji administracji publicznej (po ok. 0,2%)

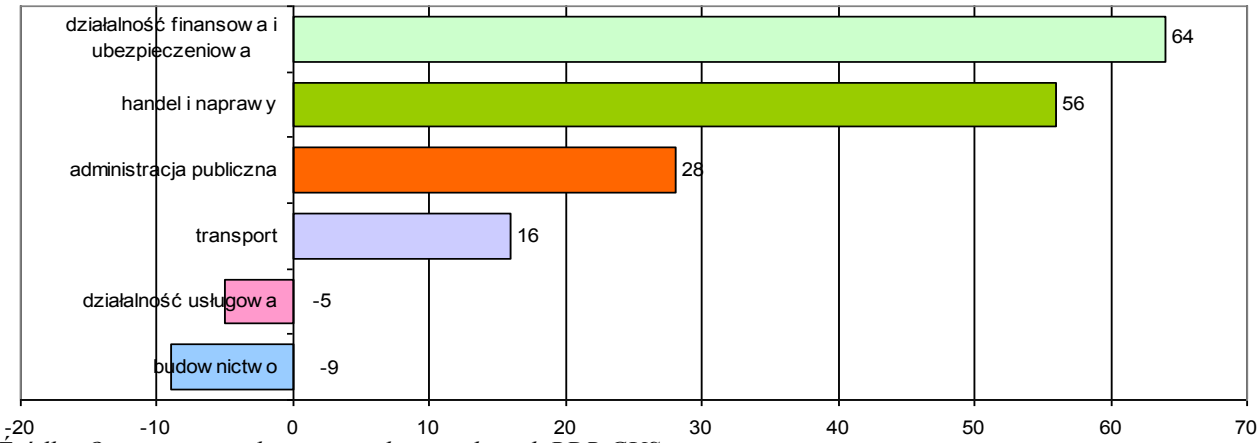
Tabela 19 Podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON w sekcji PKD

Podmioty gospodarki narodowej		**Liczba podmiotów gospodarczych**			
		sektor prywatny	sektor publiczny	ogółem	
		jed.gosp.	jed.gosp.	jed.gosp.	%
sekcja A	Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	45	0	45	2,75%
sekcja D	Przetwórstwo przemysłowe	267	1	268	16,40%
sekcja E	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę	1	2	3	0,18%

sekcja F	Budownictwo	183	1	184	11,26%
sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego	586	0	586	35,86%
sekcja H	Hotele i restauracje	31	0	31	1,90%
sekcja I	Transport, gospodarka magazynowa i łączność	108	0	108	6,61%
sekcja J	Pośrednictwo finansowe	63	0	63	3,86%
sekcja K	Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	171	1	172	10,53%
sekcja L	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne	2	2	4	0,24%
sekcja M	Edukacja	17	16	33	2,02%
sekcja N	Ochrona zdrowia i pomoc społeczna	46	4	50	3,06%
sekcja O	Organizacje i zespoły eksterytorialne	84	3	87	5,32%

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS stan na 31.12.2006.

Wykres 23 Wzrost liczby podmiotów gospodarczych w gminie Karczew w latach 2000 – 2006 wg sekcji PDG

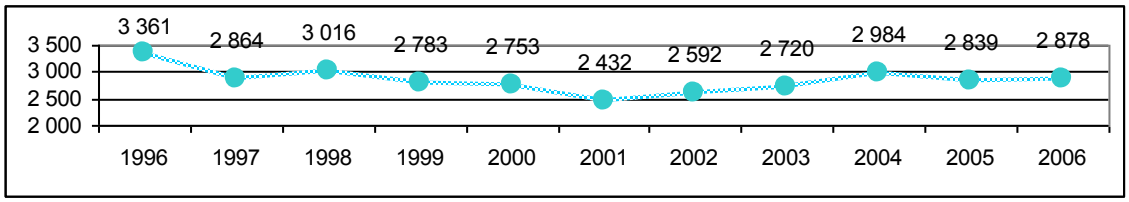


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDR GUS

6.2.2. Zatrudnienie

Zatrudnienie w gminie Karczew jako głównym miejscu pracy[10] w roku 2006 wynosiło 2 878 osób. Wśród zatrudnionych przeważali mężczyźni – stanowili 53,8%.

Wykres 17 Pracujący w głównym miejscu pracy



Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS

W latach 1996-2006 liczba pracujących na terenie gminy Karczew ulegała zamianom. Po spadku liczby miejsc pracy w roku 2001 zanotowano systematyczny wzrost liczby zatrudnionych w następnych latach. Większość wśród pracujących znalazło zatrudnienie w sektorze prywatnym.

[10] Osoby, które w jednostce sprawozdawczej oświadczyły, że to miejsce pracy jest ich głównym miejscem zatrudnienia

Najwięcej miejsc pracy oferuje sektor przemysłowy, kolejny jest sektor usług nierynkowych. Najmniej osób zatrudnienie znalazło w sektorze rolniczym (stan na 31.12.2003). Niewielki wzrost liczby zatrudnionych (od roku 2002) miał miejsce w usługach rynkowych, z kolei spadek miejsc pracy zanotowano w pozostałych sektorach.

Tabela 20 Pracujący według sektorów ekonomicznych

Pracujący	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ogółem	3 361	2 864	3 016	2 783	2 753	2 432	2 592	2 720	2 984	2 839	2 878
Sektor rolniczy	55	85	104	113	14	14	14	9	-	-	-
Sektor przemysłowy	2 406	1 879	2 053	1 847	1 781	1 638	1 865	1 843	-	-	-
Sektor usług rynkowych	427	345	348	343	473	289	213	396	-	-	-
Sektor usług nierynkowych	473	555	511	480	485	491	500	472	-	-	-

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS

Analizując zatrudnienie należy zauważyć, że w wielu przypadkach można zaobserwować istotne różnice w zatrudnieniu pracowników wg poszczególnych sektorów pomiędzy obszarami wiejskimi i samym miastem Karczew. Wynika to z innego charakteru i roli spełnianej przez miasto i wieś. Najlepszym tego przykładem jest sektor rolniczy, w którym przewaga podmiotów gospodarczych występuje w gminie wiejskiej. Podobne różnice zauważyć można analizując sektor handlowy, w którym najwięcej pracowników zamieszkuje miasto.

6.2.3. Bezrobocie

Analizując poziom bezrobocia z ostatnich lat należy stwierdzić, iż liczba osób nie mających zatrudnienia od kilku lat systematycznie spada (wyjątkiem był rok 2004, gdzie zaobserwowano wzrost liczby bezrobotnych). W roku 2006 na terenie gminy Karczew zarejestrowanych w urzędzie pracy było 765 osób. W stosunku do roku 2003 liczba bezrobotnych zmalała o 17,4%.

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że wśród bezrobotnych nieznacznie przeważają mężczyźni – ok. 50,5% ogółu bezrobotnych.

Tabela 21 Stan bezrobocia w gminie Karczew

Bezrobotni zarejestrowani wg płci	2003	2004	2005	2006
ogółem	898	929	882	765
mężczyźni	487	527	472	386
kobiety	411	402	410	379

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS

6.3. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

6.3.1. Ochrona zdrowia

W gminie Karczew funkcjonują dwa Publiczne Zakłady Opieki Zdrowotnej: w Karczewie i Sobiekursku. W mieście znajdują się trzy apteki.

Jednostką odpowiedzialną za pomoc społeczną w gminie jest Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Karczewie (ul. Warszawska 28). Wg sprawozdania MGOPS za 2007 r. ogółem pomocy społecznej w ramach zadań zleconych przyznano 83 rodzinom (w tym na wsi 53), w ramach zadań własnych – 272 rodzinom (w tym na wsi 141), natomiast zarówno w ramach zadań własnych jak i zleconych – 313 rodzinom (w tym na wsi 164).

Głównymi powodami przyznawania pomocy społecznej w gminie Karczew były m. in.: ubóstwo (183 rodziny), długotrwała lub ciężka choroba (155 rodzin), niepełnosprawność (144 rodziny), bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego (107 rodzin), bezrobocie (89 rodzin) i alkoholizm (68 rodzin).

6.3.2. Oświata

W gminie Karczew zlokalizowanych jest 10 publicznych placówek oświatowych i jedna prywatna (Przedszkole „Plastuś") zapewniających edukację na poziomie podstawowym i gimnazjalnym. Ogółem uczęszcza do nich 1987 uczniów. Dokładny wykaz jednostek edukacyjnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 22 Wykaz jednostek edukacyjnych

Lp.	Nazwa placówki	Adres	Liczba uczniów
1	Gminne Przedszkole Nr 1 w Karczewie	Karczew, ul.Bednarska 1	121
2	Gminne Przedszkole Nr 2 w Karczewie	Karczew, ul. Buczka 13	134
3	Gminne Przedszkole Nr 3 w Karczewie	Karczew, ul. Gen. Berlinga 2	71
4	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Bohaterów Westerplatte w Karczewie	Karczew, ul. Otwocka 13	543
5	Szkoła Podstawowa im. Batalionów Chłopskich w Glinkach	Glinki 50	94
6	Szkoła Podstawowa w Nadbrzeżu	Nadbrzeż 4	59
7	Zespół Szkolno-Przedszkolny w Otwocku Wielkim	Otwock Wielki, ul. Zamkowa 4	90
8	Zespół Szkolno-Przedszkolny w Sobiekursku	Sobiekursk 36	173
9	Publiczne Gimnazjum im. Bolesława Prusa w Karczewie	Karczew, ul. F. Bielińskiego 7	468
10	Zespół Szkół im. Kard. Stefana Wyszyńskiego w Karczewie	Karczew, ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 4	222
11	Prywatne Przedszkole „Plastuś" w Karczewie	Karczew, ul. Częstochowska 71	12
		Razem:	1987

Źródło: Opracowanie na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego, dane za rok 2007/08

6.3.3. Kultura

Początek życia kulturalnego w Karczewie datuje się od czasu wybudowania domu parafialnego przez proboszcza księdza Władysława Żaboklickiego w 1908 r. W budynku tym założył on bibliotekę z czytelnią, organizował w niej wystawianie jasełek i sztuk teatralnych. Już wtedy rozpoczęły swoją działalność m.in. chór „Harfa", Parafialne Koło Młodzieży Żeńskiej oraz Koło Gospodyń. Obecnie w budynku mieści się Centrum Historyczne Ziemi Karczewskiej – muzeum „Stara Plebania".

Drugim ośrodkiem kulturalnym był budynek OSP, w którym działała orkiestra, Obywatelski Komitet Miłośników Karczewa oraz Teatr Amatorski im. Wojciecha Bogusławskiego, który wystawiał znane sztuki z literatury polskiej. Do jego tradycji nawiązuje nowy Teatr Amatorski znany pod nazwą KARTA.

Obecnie podstawową instytucją o charakterze kulturalnym na terenie gminy jest Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Karczewie. Jego celem jest upowszechnianie kultury na terenie miasta i gminy poprzez organizowanie różnego rodzaju koncertów, widowisk teatralnych, spotkań autorskich, oferowanie m. in. nauki języków obcych i gry na instrumentach.

Nie bez znaczenia dla życia kulturalnego gminy pozostaje czasopismo „Głos Karczewa" propagujące historię, życie kulturalne i społeczne miasta i okolic, które zostało wydane po raz pierwszy przez Towarzystwo Przyjaciół Karczewa w 1988 r. Samo TPK wydało również książki: „Karczew – dzieje miasta i okolic", „Boże Ciało w Karczewie", „Dzieje Karczewa barwami sportu opisane". Dzięki staraniom TPK w starej plebani zostało otwarte Centrum Historyczne Ziemi Karczewskiej, które ma na celu zbieranie i zabezpieczanie eksponatów związanych z Karczewem i jego okolicą.

Od 1990 r. w Karczewie odbywają się Konkursy Poetyckie im. Jana Krzewniaka. Swoje wiersze nadsyłają poeci z całej Polski oraz z za granicy. W skład jury wchodzą znani literaci i członkowie Związku Literatów Polskich.

W 1994 r. założony został zespół wokalno-taneczny „Gębule", który czynnie uczestniczy w życiu kulturalnym. „Gębule" umilają swą obecnością rocznice, spotkania a występują nie tylko w Karczewie, podziwiało je wiele miejscowości, w tym Kazimierz nad Wisłą.

Od 1949 r. istnieje Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Karczewie. Obecna siedziba mieści się przy ul. Częstochowskiej 24. W skład sieci MGBP wchodzą trzy filie: w Karczewie przy ul. Berlinga 1, w Nadbrzeżu i w Ostrówcu. Do dyspozycji czytelników jest 44 619 woluminów (w mieście 36 321, na wsiach 8 298).

Od kilkunastu lat na terenie gminy organizowane są również takie imprezy kulturalne jak: Dni Karczewa, Lato w mieście, Dzień Przedszkolaka, Dzień Dziecka. Hucznie obchodzone są też gminne święta ludowe, w których czynnie uczestniczą mieszkańcy całej gminy.

6.3.4. Sport i turystyka

Z uwagi na położenie w dolinie Wisły, Mazowiecki Park Krajobrazowy i bliskie sąsiedztwo Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz na wysoką klasę czystości wód i powietrza w gminie Karczew istnieją sprzyjające warunki do osiedlania i rekreacji.

Miejscami wartymi odwiedzenia są m. in.:

- Zespół Pałacowo-Parkowy w Otwocku Wielkim,
- Kościół Parafialny św. Wita w Karczewie wraz z zabytkową dzwonnicą,
- cmentarze żydowskie na terenie Karczewa,
- zabytkowe budynki,
- krzyże i przydrożne kapliczki, itp.

Na terenie gminy nie brak też obiektów sportowych. W Karczewie przy ul. Boh. Westerplatte 55 zlokalizowana jest Miejska Hala Sportowa, a przy ul. Trzaskowskich Stadion Ludowego Klubu Sportowego „Mazur Karczew". Na terenie całej gminy przy szkołach funkcjonują boiska szkolne.

W ciągu roku odbywają się tu wszelkiego rodzaju rajdy rowerowe śladem najciekawszych miejsc historycznych Karczewa i okolicy oraz maratony MTB. Od 3 lat w mieście organizowany jest również międzynarodowy turniej piłkarski pod nazwą MAŁE EURO.

Przez teren gminy przebiega kilka szlaków turystycznych (ich przebieg został przedstawiony na schemacie nr 14):

- Warszawska obwodnica turystyczna – (znaki czerwone) MZ-5070-c[11] Modlin PKP – Zaborów PKS. Szlak ciekawy zarówno pod względem przyrodniczym, jak i historycznym. Wiedzie przeważnie lasami pośród wydm i torfowisk umożliwiając poznanie różnych typów krajobrazu i ekosystemów,
- Szlak borów nadwiślańskich – (znaki niebieskie) MZ-5096-n Glinianka PKP – Garwolin PKP. Trasa bardzo malownicza, w większości wiodąca przez las,
- Otwocki szlak krajoznawczy – (znaki czarne) MZ-5084-s Otwock PKP – Meran. Szlak o dużych walorach dydaktycznych, krajoznawczych i historycznych,
- Szlak nad brzegiem Wisły – (znaki żółte) MZ-5085-y Błota MPK – Karczew las. Główną atrakcją trasy są pozostałości nadwiślańskich lasów łęgowych.

Dla rowerzystów zostały wyznakowane 2 szlaki rowerowe:

- Otwocki szlak okrężny – (znaki niebieskie),
- Przez lasy Celestynowsko-Otwockie – (znaki żółte).

Wnioski:

Analiza zmian demograficznych wskazuje na ujemny bilans demograficzny – silniej zarysowany dla terenu miasta. Zgodnie z prognozą demograficzną zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe będzie na dotychczasowym poziomie.

W strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe dla ludności oraz przetwórstwo przemysłowe. Atrakcyjne położenie i duże rezerwy terenowe mogą mieć wpływ na wzrost zainteresowania potencjalnych inwestorów. Należy zapewnić rezerwy terenowe na cele szeroko rozumianej aktywności gospodarczej.

Należy utrzymać lokalizację równomiernie zlokalizowanych na terenie gminy obiektów obsługi z zakresu usług publicznych (oświaty, zdrowia, kultu sakralnego, kultury, sportu).

[11] numer szlaku zgodny z „Wykazem szlaków znakowanych przez PTTK"

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

7.1. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA

Klęską żywiołową, zgodnie z ustawą z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. nr 62, poz. 558 z późn. zm.), jest katastrofa naturalna lub awaria techniczna, której skutki zagrażają życiu lub zdrowiu dużej liczby osób, mieniu w wielkich rozmiarach albo środowisku na znacznych obszarach, a pomoc i ochrona mogą być skutecznie podjęte tylko przy zastosowaniu nadzwyczajnych środków. Na terenie gminy Karczew występuje ryzyko zaistnienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, które mogą być zarówno wynikiem katastrof wywołanych przez siły natury, jak również przez awarie infrastruktury technicznej.

Zagrożenia będące następstwem katastrofy naturalnej obejmują na omawianym obszarze przede wszystkim zagrożenia:

- **zagrożenie pożarowe** – wiąże się z dużą powierzchnią użytków leśnych. Czynnikami zwiększającymi zagrożenie pożarowe są również: rozwój infrastruktury oraz starzenie się instalacji elektrycznych na wsiach. Po uwzględnieniu takich czynników, jak warunki przyrodniczo – leśne (udział siedlisk borowych i klas wieku), zakwalifikowano lasy Nadleśnictwa Celestynów do I kategorii zagrożenia pożarowego (duże zagrożenie pożarowe). Poważne zagrożenie stwarzają również pożary traw wypalanych przez miejscową ludność w miesiącach wiosennych.
- **zagrożenie powodziowe** – przy stanach powodziowych (powyżej 600 cm) lustro wody w Wiśle podnosi się do rzędnej powyżej 90 m n.p.m., to jest około 2 m poniżej korony wału przeciwpowodziowego. Z uwagi na krótkotrwałość tych stanów ich oddziaływanie na wody gruntowe tarasu zalewowego na wschód od wału jest ograniczone do pasa około 100-200 m. W przypadku wystąpienia powodzi o skali katastrofalnej rzędna lustra wody w Wiśle w rejonie Karczewa może sięgnąć do wysokości korony wału (91,5 m n.p.m.). W tej sytuacji przerwanie wału jest bardzo prawdopodobne i pod wodą może się znaleźć cały taras zalewowy. Aby temu zapobiec planowana jest modernizacja obwałowań przeciwpowodziowych na odcinku 473,5-482 km Wisły polegająca na podwyższeniu wału o około 0,3 m.

Zagrożenia cywilizacyjne:

- **brak zakładów przemysłowych o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku**, czyli zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z klasyfikacjami dyrektywy Rady Unii Europejskiej SEVESO II, które znalazły swoje odzwierciedlenie w ustawie Prawo ochrony środowiska i w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 09.04.02r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych.
- **przewóz niebezpiecznych substancji** do zakładów na terenie powiatu oraz tranzytem. Transport taki odbywa się głównie drogą krajową nr 50 (Ciechanów – Płońsk – Żyrardów – Grójec – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka do granicy z Litwą) oraz w mniejszym stopniu drogą wojewódzką nr 801. Substancje niebezpieczne są transportowane również linią kolejową Skierniewice – Góra Kalwaria – Pilawa.
- **stacje paliw** – może dojść do lokalnego skażenia w ich pobliżu, gdzie są gromadzone znaczne ilości etyliny i oleju napędowego. W obrębie gminy znajdują się stacje paliw zlokalizowane w Piotrowicach, Całowaniu i w Karczewie, na terenie których są magazynowane ciecze palne w zbiornikach podziemnych. Zagrożenie pożarowe występuje także w sąsiedztwie stacji dystrybucji gazu.
- **mechaniczne uszkodzenie instalacji gazociągowej** – może powodować lokalnie zagrożenie ekologiczne np. podczas nierozważnego prowadzenia prac budowlanych, zakładania wodociągu, sieci kanalizacyjnej itp.

Innym aspektem zagrożeń bezpieczeństwa ludności mienia są **zagrożenia w ruchu drogowym**. Przyczyną znacznego wzrostu wypadków drogowych w ostatnich latach jest nie tylko nieprzestrzeganie

przepisów ruchu drogowego, wzrost liczby pojazdów, czy niski poziom kultury motoryzacyjnej uczestników ruchu, ale także zły i stale pogarszający się stan infrastruktury drogowej.

7.2. JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA

Bezpieczeństwa publicznego strzeże policja i straż pożarna.

Powiatowa Komenda Policji znajduje się w Otwocku. Swoim działaniem obejmuje miasto Otwock, Józefów miasto i gminę Karczew, gminy: Celestynów, Kołbiel, Sobienie Jeziory, Osieck. Najbliższy komisariat policji znajduje się w mieście Karczew.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej Karczew podlega Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Otwocku. Na terenie miasta Karczew funkcjonuje jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej. Powiatowe Centrum Ratownictwa działa przy Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Otwocku

Wnioski:

Najistotniejszym zagrożeniem z punktu widzenia rozwoju przestrzennego Karczewa jest zagrożenie powodziowe. Zły stan techniczny wałów przeciwpowodziowych oraz niewystarczające działania modernizacyjne i naprawcze w tym zakresie powodują niebezpieczeństwo podtopienia i zalania terenów wskazanych jako tereny potencjalnego zagrożenia powodzią. Na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią należy wykluczyć lokalizowanie zakładów i instalacji wykorzystujących lub/i magazynujących substancje niebezpieczne oraz dążyć do likwidowania (przenoszenia) zakładów i instalacji już istniejących.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

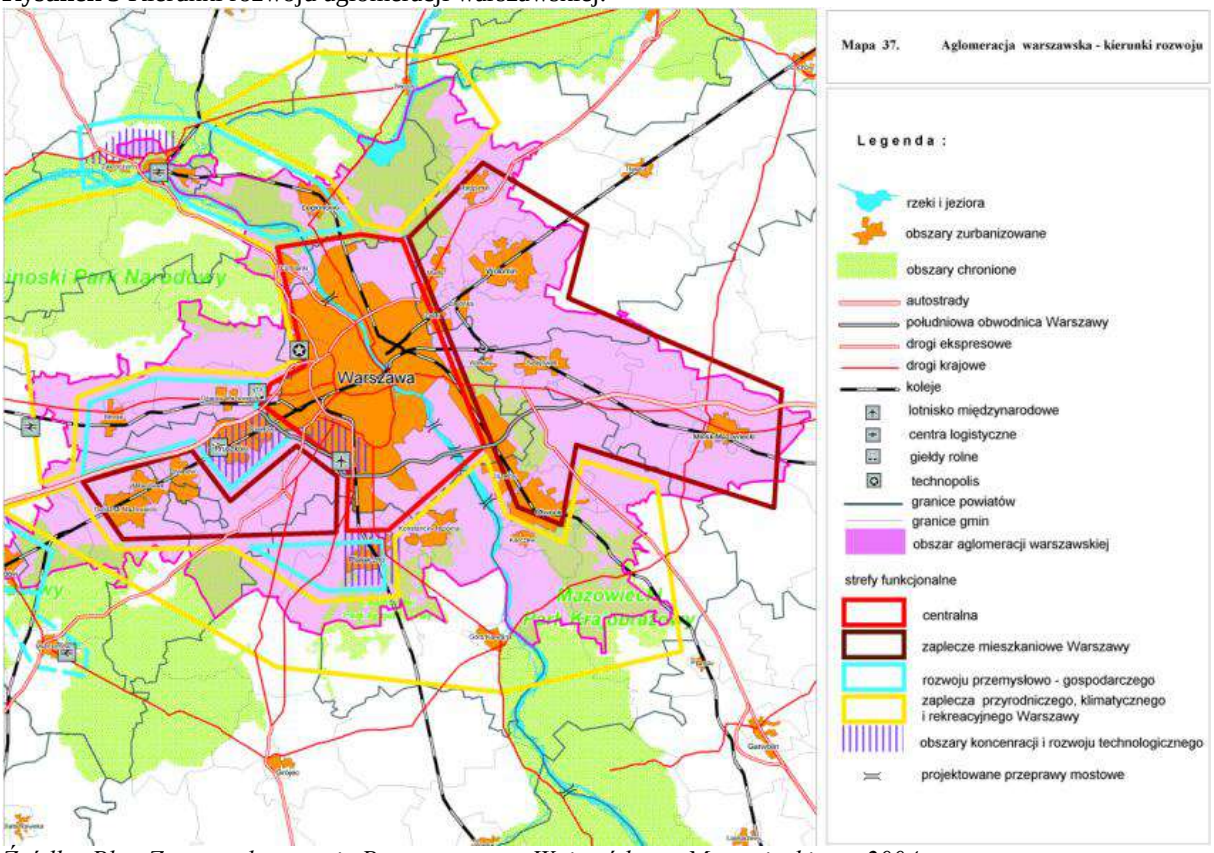
8.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO

Plan Zagospodarowanie Przestrzennego Województwa Mazowieckiego[12] określa politykę przestrzenną dla Mazowsza poprzez ustalenie zasad organizacji struktury przestrzennej województwa w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Gmina Karczew należąca do obszaru aglomeracji warszawskiej według zapisów Planu znajduje się w strefie funkcjonalnej zaplecza przyrodniczo-klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy.

Rysunek 3 Kierunki rozwoju aglomeracji warszawskiej.



Źródło: Plan Zagospodarowanie Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2004

Najważniejszym dla rozwoju Mazowsza elementem węzłowym będzie aglomeracja warszawska. Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury, w tym transportowej, oraz poprawie ładu przestrzennego.

W *Planie* przyjęto, że głównymi osiami rozwojowymi regionu będą pasma aktywności oparte na systemach infrastruktury technicznej o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, w tym na kierunku Warszawa – Lublin, nawiązującym do drogi i linii kolejowej o tym przebiegu.

Przyjęta w *Planie* koncepcja systemu transportowego województwa, obejmuje systemy o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i wojewódzkim.

[12]Uchwała nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 217 poz. 5811 z dnia 28 sierpnia 2004 r.

Do najważniejszych działań, warunkujących realizację tej koncepcji zaliczono:

- budowę autostrady A-2 i dróg ekspresowych, przebiegających poza obszarem gminy Karczew,
- ukształtowanie w aglomeracji warszawskiej układu dróg odciążających obszar centralny i usprawniających połączenia wielu ośrodków osadniczych, poprzez najbliższe Warszawie powiązania lokalne, tworzony od wschodu i południa przez połączenie Wołomin – Wiązowna – Józefów – planowana przeprawa przez Wisłę – Konstancin-Jeziorna – Piaseczno – Nadarzyn,
- usprawnianie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł" w ruchu i dostosowanie ich parametrów technicznych do wymagań ruchu,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu na drogach m.in. przez modernizację skrzyżowań i oddzielenie ruchu pieszego od kołowego,
- modernizację linii kolejowych,
- rozwój pasażerskich przewozów regionalnych i poprawę standardów obsługi.

W *Planie* postuluje się również zmianę przebiegu drogi nr 801 w rejonie Piotrowic i Dziecinowa, co pozwoli na budowę bezkolizyjnego przecięcia z linią kolejową Skierniewice – Łuków po wschodniej stronie istniejącego przejazdu i pozostawienie istniejącego odcinka drogi dla lokalnych potrzeb komunikacyjnych.

W *Planie* określono klasy dróg krajowych i wojewódzkich, w tym dróg nr 50 i 801 jako dróg głównych ruchu przyspieszonego, a pozostałych dróg wojewódzkich w gminie Karczew jako dróg zbiorczych.

Na terenie gminy wskazano dwa wartościowe układy ruralistyczne do objęcia ochroną prawną – wsie Całowanie oraz Ostrówiec.

Aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020[13] wśród celów strategicznych wymienia poprawę spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju, natomiast wśród kierunków działań służących stymulowaniu rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy wskazuje m.in. na wzmocnienie powiązań Warszawy z otoczeniem regionalnym. Gmina Karczew znajduje się w rejonie turystycznym o znaczeniu regionalnym. Zapisy Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego są zbieżne z kierunkami rozwoju Karczewa i otwierają drogę na pozyskanie środków zewnętrznych na inwestycje w gminie.

W celu poprawy jakości systemu transportowego *Strategia* przewiduje m.in.:

- przyspieszenie budowy autostrady A-2 i dróg ekspresowych,
- wykształcenie regionalnego połączenia obwodowego Warszawy, opierającego się o drogę wojewódzką nr 721 (Nadarzyn – Piaseczno – Wisła – Józefów – Wiązowna – Duchnów), wraz z budową mostu na Wiśle, łączącego Józefów z Konstancinem-Jeziorną,
- usprawnienie sieci dróg wojewódzkich o największym natężeniu ruchu, w tym przebudowę drogi nr 801,
- wspieranie transportu publicznego oraz alternatywnych form transportu, w tym ścieżek dla ruchu rowerowego.

8.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2004-2015[14] wyznacza misję powiatu następująco: „Powiat Otwocki to powiat rozwijający się z poszanowaniem tradycji i przyrody." Osiągnięciu tak wyznaczonej misji służyć ma realizacja celów strategicznych i szczegółowych w trzech strefach: strefie społecznej, strefie potencjałów oraz w strefie gospodarczej. Wśród celów szczegółowych wymienia się:

- realizację projektów czynnej ochrony przyrody (np. ochrona pasa wydmowego – taras otwocko-radzymiński porośnięty lasem sosnowym),

[13]Uchwała Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r.
[14]Uchwała Nr 137/XIX/2004 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 8 lipca 2004 r.

- zmodernizowanie infrastruktury drogowej (uwzględnienie ochrony zasobów środowiskowych), dostosowana do standardów Unii Europejskiej,
- skuteczny lobbing w zakresie ostatecznej koncepcji rozwiązań komunikacji drogowej i kolejowej w powiecie (przebieg autostrady A2, most na Wiśle – droga nr 721, linia kolejowa Warszawa – Pilawa),
- poprawę komunikacji autobusowej i kolejowej z Warszawą,
- budowę nowych ujęć wody pitnej,
- pełny stopień skanalizowania terenu powiatu,
- komasację gruntów z wykorzystaniem pod inwestycje,
- przeprowadzenie konserwacji i modernizacji wałów przeciwpowodziowych;
- utworzenie obszarów (zbiorników) zalewowych,
- utworzenie stref inwestycyjnych w gminach,
- spójność architektoniczną poszczególnych gmin powiatu – podporządkowanie planowania przestrzennego walorom kulturowym powiatu,
- zwiększenie zasobów zieleni w układzie przestrzennym powiatu,
- pozyskanie inwestora strategicznego – ulokowanie zakładu przemysłowego z uwzględnieniem rygorów środowiskowych,
- utrzymanie i zintegrowany rozwój infrastruktury,
- stworzenie preferencji dla budownictwa ekstensywnego i rezydencjonalnego.

Program Ochrony Środowiska powiatu otwockiego[15] z 2003 r. zawiera charakterystykę i ocenę środowiska przyrodniczego, opis stanu zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski i kierunki działań dotyczące ochrony środowiska do 2010 roku. Polityka ekologiczna powiatu, zgodna z polityką ekologiczną kraju, odzwierciedla kierunki poprawy stanu środowiska i racjonalnego wykorzystania zasobów naturalnych. Jej głównym celem jest zasada zrównoważonego rozwoju, pozostałe cele to:

- zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska,
- racjonalizacja gospodarki wodnej,
- zwiększenie lesistości i ochrona lasów,
- poprawa stanu bezpieczeństwa ekologicznego,
- podnoszenie poziomu wiedzy ekologicznej,
- rozwój proekologicznych form działalności gospodarczej,
- utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych.

Zadania priorytetowe dotyczą:

- przeciwdziałania degradacji środowiska,
- likwidacji bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi.

Cele główne powinny być realizowane między innymi poprzez następujące cele operacyjne:

- poprawa jakości wód poprzez rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych wraz z podłączeniem podmiotów gospodarczych, budowa oczyszczalni ścieków,
- uporządkowanie gospodarki odpadami, w tym likwidacja dzikich składowisk odpadów, selektywna zbiórka odpadów (zadania własne powiatu),
- poprawa jakości powietrza atmosferycznego,
- ograniczenie uciążliwości hałasu: monitoring źródeł hałasu komunikacyjnego, modernizacja głównych dróg komunikacyjnych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
- ochrona gleby i powierzchni ziemi: ograniczenie zabudowy obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, rekultywacja obszarów o funkcjach uciążliwych – głównie składowiska (zadania własne powiatu),
- zmniejszenie deficytu wód powierzchniowych: mała retencja,
- poprawa standardów zaopatrzenia w wodę: budowa, modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowych oraz ujęć wody i stacji uzdatnia,

[15] Uchwała Nr 130/XVIII/2004 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 1 lipca 2004 r.

- zwiększenie lesistości i ochrona lasów: prowadzenie zalesień marginalnych gruntów rolnych, utrzymanie zadrzewień sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego, biologiczne i ekologiczne metody ochrony lasów,
- ochrona przeciwpowodziowa: modernizacja, konserwacja i okresowe przeglądy wałów przeciwpowodziowych Wisły, zapewnienie warunków dla bezpiecznego przepływu wód w obszarze międzywala,
- zmniejszenie ryzyka awarii związanych z wykorzystaniem niebezpiecznych substancji lub ich transportowaniem: monitoring obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie środowiska,
- rozwój proekologicznych form produkcji rolniczej: zadania z „krajowego programu rolno-środowiskowego”,
- wzrost wykorzystania energii odnawialnej (geotermalna, słoneczna, biogaz),
- utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych: objęcie ochroną prawną szczególnie dolin rzecznych i kompleksów leśnych, obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, tworzenie obszarów ochrony przyrody w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000.

Wytyczne dla gminy Karczew, mające na celu zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska, obejmują w szczególności realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w miejscowościach: Otwock Wielki, Gliny, Sobiekursk, Brzezinka, Całowanie, a także uporządkowanie gospodarki odpadami (zapobieganie dewastacji środowiska w rejonie nielegalnego wydobywania surowców naturalnych, zapobieganie powstawania dzikich wysypisk odpadów). Wśród wytycznych *Programu ochrony środowiska powiatu otwockiego* zawarto również zapewnienie wysokiej jakości powietrza atmosferycznego poprzez modernizację systemu oczyszczania zanieczyszczeń powietrza w Komunalnym Przedsiębiorstwie Energetyki Cieplnej. W ramach poprawy standardów zaopatrzenia w wodę przewidziana jest budowa wodociągu na osiedlu „Warszawska”, etap II-VI. Natomiast poprawa bezpieczeństwa ekologicznego obejmuje przede wszystkim modernizację obwałowań przeciwpowodziowych na odcinku 473,5-482 km Wisły (podwyższenie o ok. 0,3 m).

Plan Gospodarki Odpadami dla powiatu otwockiego na lata 2004-2011[16] (Otwock 2004 r.) jest zgodny z założeniami i wytycznymi zawartymi w planach wyższych szczebli, które wyznaczają zasadnicze priorytety w zakresie gospodarki odpadami. Są to m.in.:

- podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców miast i wsi,
- objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowaną zbiórką odpadów komunalnych,
- rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów,
- zmniejszenie ilości składowanych odpadów ulegających biodegradacji, odpadów opakowaniowych, wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- rozwój i doskonalenie zorganizowanych systemów gospodarki odpadami,
- intensyfikację procesów przekształcania odpadów przed składowaniem poprzez wdrażanie metod biologicznych, biologiczno-mechanicznych i termicznych.

Przedstawiony w Planie projektowany system gospodarki odpadami zakłada dla terenu gminy Karczew rozwój systemu selektywnej zbiórki poprzez wdrożenie segregacji odpadów „u źródła”. Odpady komunalne wytwarzane na terenie powiatu otwockiego powinny trafiać na składowisko odpadów komunalnych „Sater” w Otwocku-Świerku. Składowisko to o powierzchni 20 ha ma okres eksploatacji określony na lata 1998-2028. Zgodnie z Planem Gospodarki Opadami w województwie mazowieckim na lata 2004-2011 składowisko w Świerku powinno pełnić rolę obiektu o charakterze regionalnym (w ramach Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami) i stanowić miejsce unieszkodliwiania odpadów pochodzących m.in. z gmin powiatu otwockiego.

[16]Uchwała Nr 131/XVIII/2004 Rady Powiatu w Otwocku z dnia 1 lipca 2004 r.

8.3. DOKUMENTY SZCZEBLA LOKALNEGO

Strategia Zrównoważonego Rozwoju gminy Karczew[17] wyznacza podstawowe kierunki rozwoju gminy Karczew, którymi są:

- nowoczesne rolnictwo oparte na stosowaniu dobrych praktyk,
- budownictwo mieszkaniowe,
- rozwój małej i średniej przedsiębiorczości.

Kierunkiem uzupełniającym powinna być turystyka weekendowa.

Dla każdej z 3 stref działalności gminy (strefa zaspokajania potrzeb mieszkańców, strefa potencjałów gminy, strefa gospodarki) zdefiniowano problemy rozwojowe, wyznaczono cele strategiczne, cele szczegółowe oraz działania. Wśród działań posiadających aspekt przestrzenny można wyróżnić:

Dla strefy zaspokajania potrzeb mieszkańców:

- poprawa stanu technicznego dróg,
- poprawa organizacji ruchu,
- zabezpieczenie przed powodzią miejsc nią zagrożonych,
- wykorzystanie atrakcyjnych miejsc gminy (np. Otwock Wielki, zbiorniki wodne, tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego itp.) do stworzenia bazy rekreacyjnej,
- budowa bazy turystycznej, hotelowej, gastronomicznej,
- budowa ścieżek rowerowych, szlaków pieszych i rowerowych.

Dla strefy potencjałów gminy:

- zwiększenie liczby kilometrów dróg utwardzonych na terenach wiejskich,
- wykonanie brakujących odcinków dróg gminnych w mieście (ul. Leśna, Podlaska, Gołębia, Otwocka, Piaski, Miziołka),
- poprawa stanu technicznego dróg w gminie,
- realizacja drogi ul. Częstochowska – Łukówiec,
- realizacja przedłużenia ul. Żaboklickiego do Janowa (droga powiatowa),
- realizacja ulicy równoległej do drogi nr 801 dla obsługi lokalnego ruchu (droga wojewódzka),
- budowa nowych i naprawa istniejących dróg osiedlowych,
- doprowadzenie do zbudowania przeprawy mostowej przez Wisłę w rejonie Karczewa,
- poszerzenie Dzielnicy Przemysłowej poprzez budowę wschodniej obwodnicy Karczewa,
- realizacja węzłów bezkolizyjnych na drogach prowadzących ruch tranzytowy,
- modernizacja wyjazdu z osiedla mieszkaniowego Ługi,
- uruchomienie szybkiej kolei do Warszawy,
- podniesienie parametrów technicznych dróg na terenie gminy,
- rozbudowa wałów przeciwpowodziowych,
- opracowanie i wdrożenie planu wykorzystania terenów wokół stadionu, rzeki Jagodzianki,
- przygotowanie terenów pod inwestycje wokół dróg nr 50 i nr 801,
- budowa wodociągu: osiedle Warszawska, Zagóry,
- uzupełnianie sieci wodociągów na terenach nowourbanizowanych,
- budowa kanalizacji sanitarnej: część osiedla Zagóry, Częstochowska, Warszawska, całość terenów wiejskich,
- rozbudowa i modernizacja sieci gazowniczych.

Dla strefy gospodarki:

- stworzenie oferty terenów pod inwestycje,
- przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- budowa ścieżek dydaktycznych, szlaków pieszych i rowerowych,

[17] Uchwała nr XXIII/177/2004 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29.12.2004r.

- zagospodarowanie miejsc atrakcyjnych (m. in. Otwock Wielki, tereny nadwiślańskie, Mazowiecki Park Krajobrazowy, zbiorniki wodne).

W *Programie Ochrony Środowiska dla gminy Karczew na lata 2004-2011*[18] uwzględniono i uszczegółowiono wszystkie zadania opisane w programie powiatowym. Zadania gminy zamieszczone w poniższej tabeli

Tabela 23 Zadanie własne dla gminy Karczew – wyciąg

Cele szczegółowe	Rodzaj przedsięwzięć	Okres realizacji
rozbudowa i modernizacja systemu kanalizacji ściekowej w obszarze zurbanizowanym miasta Karczewa	▪ dokończenie budowy sieci kanalizacyjnej na osiedlu „Warszawska" (ul. Niemcewicza i Ordona) ▪ budowa sieci kanalizacyjnej na osiedlu „Częstochowska", „Ługi II", „Rzemieślnicze" (ul. Podlaska, Brzozowa, Wschodnia) ▪ rozbudowa systemu kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rz. Jagodzianki, budowa podczyszczalni ścieków deszczowych w Karczewie	2005-2010
realizacja indywidualnych systemów oczyszczania ścieków	▪ rozbudowa systemu kanalizacja grawitacyjno-tłocznej oraz lokalnych oczyszczalni ścieków w Otwocku Wielkim, Glinkach, Sobiekursku, Brzezince, Całowanie	2006-2010
poprawa standardów zaopatrzenia w wodę	▪ budowa wodociągu na osiedlu „Warszawska", realizacja etapu II-VI ▪ budowa wodociągu na osiedlu „Ługi II" ul. Podlaska i Karczówek	2006-2009 2006-2010
zwiększenie lesistości i ochronę lasów	▪ przywracanie i utrzymanie wodochronnej i glebochronnej funkcji lasów poprzez wprowadzanie odpowiednich uzgodnień w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	2004-2010
ochrona powierzchni ziemi oraz rekultywacja gleb zdegradowanych	▪ rekultywacja działek poeksploatacyjnych, zdegradowanych	2004-2010
poprawa jakości wód	▪ budowa przydomowych oczyszczalni ścieków i zapewnienie szczelności szamb w zabudowie rozproszonej	2004-2010
zmniejszenie deficytu wód powierzchniowych	▪ utrzymanie naturalnych zbiorników retencyjnych, w tym terenów torfowisk oraz utrzymanie sieci melioracyjnej w dobrym stanie, w tym: pogłębienie, uporządkowanie brzegów	2004-2010
ochrona przeciwpowodziową	▪ modernizacja obwałowań przeciwpowodziowych na odcinku 473,5-482 km Wisły, bieżąca konserwacja i okresowe przeglądy wałów przeciwpowodziowych	2004-2010
wzrost wykorzystania energii odnawialnej	▪ upowszechnienie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna, biomasa, płytka geotermalna)	2004-2006
określenie zasad gospodarowania na obszarach chronionych	▪ realizacja zadań ochronnych na obszarze Mazowieckiego Parku Krajobrazowego: utworzenie nowych rezerwatów Olsy na Całowaniu, Całowanie I i II, utworzenie użytku ekologicznego Czarne Stawki, utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Bagno Całowanie	2004-2010

Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Karczew na lata 2004-2011[19]

Na terenie gminy Karczew stosowane obecnie są dwa systemy zbiórki odpadów komunalnych:

- zbiórka odpadów mieszanych (niesegregowanych),
- selektywna zbiórka surowców wtórnych (prowadzona od 2002 r.).

Docelowo planowane jest objęcie wszystkich mieszkańców gminy selektywną zbiórką odpadów komunalnych oraz zapewnienie mieszkańcom możliwości pozbywania się problemowych odpadów w sposób zgodny z wymaganiami środowiskowymi. Odpady komunalne z terenu gminy powinny trafiać na składowisko odpadów komunalnych „Sater" w Otwocku-Świerku.

[18]Uchwała nr XXIII/179/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r.
[19]Uchwała nr XXIII/178/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r.

8.4. DOKUMENTY PLANISTYCZNE GMIN OŚCIENNYCH

W projekcie *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka* przyjmuje się, że utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru struktury przestrzennej miasta, wymaga zapewnienia dostępności komunikacyjnej o zasięgu regionalnym i krajowym. W związku z tym, przewiduje się m.in.:

- modernizację drogi wojewódzkiej nr 801 z budową węzła z ulicą Warsztatową na wysokości dawnego składowiska odpadów,
- modernizację drogi krajowej nr 17 do klasy drogi ekspresowej z węzłem w Wólce Mlądzkiej,
- wykształcenie układów dróg i ulic (modernizacja i budowa nowych odcinków ulic), w klasie dróg zbiorczych, pozwalających na przejazd przez Otwock z pominięciem jego centrum, w tym łączących się z układem w Karczewie, są to: ciąg ulic Wyszyńskiego (w Karczewie) – granica miasta – Kraszewskiego – Majowa – Grunwaldzka i Mickiewicza (w Karczewie) – granica miasta – Ługi – Esplanada – Kołłątaja,
- budowę ulicy zbiorczej na przedłużeniu ulicy Ługi w Karczewie,
- przedłużenie ulicy Narutowicza w kierunku Karczewa (do rejonu skrzyżowania ulic Armii Krajowej i Czerwonej Drogi), jako ulicy klasy lokalnej,
- przedłużenie ulicy Andriolliego, klasy ulicy lokalnej, do granicy miasta,
- budowę ulicy Hrabiego, klasy ulicy lokalnej, od ulicy Andriolliego, wzdłuż granicy miasta, ze wskazaniem na przedłużenie wzdłuż granicy gmin Karczew i Celestynów, a następnie przez gminę Celestynów do drogi powiatowej 01228 (ulicy Warszawskiej), przebiegającej po zachodniej stronie linii kolejowej w Celestynowie i Otwocku,
- budowę dróg rowerowych, w tym wzdłuż dróg prowadzących w kierunku Karczewa.

W projekcie *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów* przewiduje się m.in. dostosowanie drogi krajowej nr 50 do parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, modernizację drogi krajowej nr 17 do parametrów drogi ekspresowej, modernizację dróg gminnych oraz realizację ścieżek rowerowych m.in. w Mazowieckim Parku Krajobrazowym, przy granicy z gminą Karczew.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria (przyjęte uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 13 września 2006r.) przewiduje m.in. modernizację drogi krajowej nr 50 oraz nie przewiduje innych drogowych przepraw mostowych przez Wisłę.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna (przyjęte uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r., przewiduje m.in. budowę przeprawy mostowej przez Wisłę na północ od drogi nr 712 do połączenia z Otwockiem i Józefowem.

8.5. ZŁOŻONE WNIOSKI DO STUDIUM

8.5.1. Wnioski jednostek organizacyjnych uzgadniających i opiniujących

Na etapie składania wniosków do opracowywanej zmiany *Studium* zostało złożonych 7 wniosków instytucji.

Tabela 24 Wykaz złożonych wniosków przez jednostki uzgadniające i opiniujące

Lp.	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść wniosku
1	Prezydent Miasta Otwocka	Zarezerwowanie terenu pod ścieżkę rowerową w ul. Mickiewicza w Karczewie; odpowiednie rozwiązania komunikacyjne – tak, aby ruch tranzytowy ze strefy przemysłowej nie był kierowany przez Otwock; utrzymanie projektowanej drogi na osiedlu Ługi (równoległej do Wyszyńskiego)
2	Zarząd Województwa Mazowieckiego	Uwzględnić przebudowę drogi wojewódzkiej nr 801 Warszawa - Karczew - Wilga - Maciejowice - granica województwa - przekształcenie jej w dwujezdniową drogę regionalną klasy GP (na podst. Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego).
3	Mazowiecki Operator Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o. o., Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa	1. Na mapy planu nanieść istniejące gazociągi; 2. Zabezpieczyć trasy pod nową gazyfikację; 3. Podział terenu na działki winien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku; 4. Rezerwować trasy dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych; 5. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odpowiednie rozporządzenia; 6. Szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową; 7. Gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
4	ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o.	Uwzględnić: 1. rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN; 2. pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; 3. konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach; 4. projektowanie w istniejących liniach napowietrznych stacji transformatorowych słupowych, natomiast stacje wnętrzowe tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN; 5. zapisy ogólne dot. tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi (dot. również stacji wnętrzowych i słupowych); 6. rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilenia danego terenu; 7. dopuszczanie na terenie obszarów chronionych skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi; 8. zakaz nasadzeń pod nadpowietrznymi liniami elektroenergetycznymi; 9. nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi; 10. zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 220 i 110 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.
5	Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	Nie zgłasza wniosków
6	Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Wydział Środowiska i Rolnictwa	Uwzględnić zapisy art. 71 i 72 ustawy POŚ, wskazać w Studium kierunki odnośnie lokalizowania instalacji wprowadzających substancje do powietrza. Zapis o konieczności środków ochrony akustycznej dla/lub na terenów/ach chronionych (zabudowy mieszkaniowej). Wyznaczyć miejsca do selektywnego składowania odpadów, wskazać kierunki odprowadzania odpadów z terenu objętego Studium
7	Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków	Pouczenie dot. zakresu treści Studium w zakresie ochrony zabytków. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz w ewidencji wojewódzkiej.

8.5.2. Wnioski mieszkańców

W okresie od ogłoszenia o przystąpieniu do zmiany Studium do końca 2007 r. zostało zgłoszonych 46 wniosków mieszkańców i właścicieli nieruchomości zainteresowanych zmianą przeznaczenia ich działek. Dwa wnioski zostały złożone zbiorowo przez mieszkańców, sołtysa i radę sołecką wsi Łukówiec i dotyczyły takich aspektów, jak wykreślenie projektowanej autostrady A-2 i terenów wskazanych do obsługi ruchu komunikacyjnego oraz wskazanie wiodącej funkcji mieszkaniowej na terenie sołectwa.

Pozostałe wnioski były złożone indywidualnie, najwięcej w Piotrowicach, następnie w Karczewie, Całowaniu i Nadbrzeżu.

Ponad połowa wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego, 10 dotyczyło „odrolnienia" terenu bez podania przyszłej funkcji. Cztery wnioski z terenu miasta Karczew odnosiły się do zabudowy usługowo-handlowej.

Przestrzenne rozmieszczenie wniosków przedstawia schemat nr 11.

Wnioski:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji w oparciu o zapisy dokumentów planistycznych i strategicznych, w szczególności w dostosowaniu do przyjętych wytycznych, rozwiązań przestrzennych i komunikacyjnych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*.

Analiza polityk przestrzennych gmin ościennych nie wykazała istotnych wytycznych dla rozwoju Karczewa.

Zgłoszone wnioski nie odzwierciedlają prawdziwych potrzeb mieszkańców (świadczy o tym m.in. ich ilość).

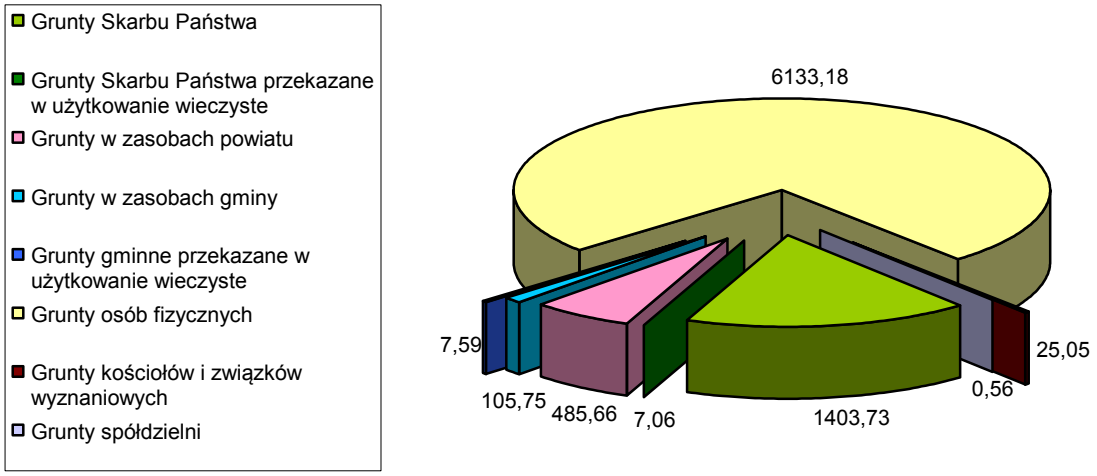
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Gmina Karczew zajmuje obszar 8 171,23 ha. Zdecydowaną większość (aż 75% powierzchni gminy) zajmują grunty będące własnością osób fizycznych. Grunty Skarbu Państwa to ponad 17% ogółu powierzchni gminy, z czego największy udział mają grunty PGL Lasy Państwowe (16% powierzchni gminy). Trzecią co do wielkości grupę stanowią grunty w zasobach powiatu (zarządzane przez starostę powiatu otwockiego) – są to grunty pod wodami rzeki Wisły.

Grunty komunalne stanowią niewielki odsetek całości gruntów. Gmina jest właścicielem niewiele ponad 100 ha, co stanowi 1,2% ogólnej powierzchni gruntów.

Stan prawny gruntów został przedstawiony na schemacie nr 12.

Wykres 25 Struktura własności gruntów [ha]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez U.M. w Karczewie

Wnioski
Aktywizacja strefy zewnętrznej miasta wymaga podjęcia inwestycji celu publicznego. Ich realizację należy poprzedzić zaplanowanym i systematycznym wykupem gruntów, ze względu na niewielkie zaplecze gruntów będących we władaniu gminy.
Prawidłowe zagospodarowanie obszarów rozwojowych na terenach prywatnych, może wymagać przeprowadzenia scaleń i podziałów w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

10.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy. Analiza i ocena stanu istniejącego pozwalają na określenie uwarunkowań wynikających z obecnego rozwoju tego systemu i warunków jego funkcjonowania. Szczególnie istotne są stan i warunki funkcjonowania systemu, w tym wyposażenie techniczne układu drogowego oraz stopień spełnienia wymagań wynikających z funkcji pełnionych w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania.

10.1.1. Układ drogowy.

Układ drogowy gminy Karczew składa się z ok. 148 km dróg publicznych, w tym:
- 7,3 km dróg krajowych,
- 23,3 km dróg wojewódzkich,
- 33,2 km dróg powiatowych,
- ok. 84,4 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym można wyróżnić drogi służące połączeniom ponadlokalnym, które zapewniają droga krajowa nr 50, wojewódzka nr 801, część powiatowych oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne gminy, do których zaliczają się pozostałe drogi wojewódzkie, powiatowe oraz drogi gminne i wewnętrzne.

Gmina Karczew znajduje się w zasięgu nadrzędnego układu drogowego województwa mazowieckiego. Drogami tymi są droga krajowa nr 50 i wojewódzka nr 801, wiążące gminę z krajowym i wojewódzkim systemem drogowym.

Przechodząca przez południową część gminy droga krajowa nr 50 o przebiegu: Ciechanów – Płońsk – Wyszogród – Sochaczew – Grójec – Góra Kalwaria – Kołbiel – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka, tworzy wraz z drogami krajowymi nr 60 (Kutno – Płock – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka) i nr 62 (Włocławek – Płock – Nowy Dwór Mazowiecki – Wyszogród – Drohiczyn) system obwodnic wokół Warszawy. Drogi te służą przeprowadzeniu ruchu krajowego i międzynarodowego na kierunku wschód – zachód, przede wszystkim pojazdów ciężarowych, z pominięciem Warszawy. Droga nr 50, wraz z drogą krajową nr 2 (Świecko – Poznań – Warszawa – Terespol), stanowi fragment transeuropejskiego powiązania drogowego wschód – zachód, uwzględnionego w sieci TEN (*Trans European Network*).

Przechodząca przez gminę droga wojewódzka nr 801 o przebiegu Warszawa – Karczew – Wilga – Maciejowice – Dęblin – Puławy (tzw. Droga Nadwiślańska), jest obecnie najważniejszym powiązaniem

terenów województwa położonych na prawym brzegu Wisły z Warszawą, uzupełniając w tym zakresie drogę krajową nr 17 (Warszawa – Lublin – Hrebenne). Dla gminy Karczew jest to najważniejsze powiązanie z Warszawą.

Większość pozostałych dróg wojewódzkich z uwagi na ich specyficzny strategiczny charakter (dojazdy do Wisły, bez stałych przepraw w ich ciągu), nie posiada obecnie istotnego znaczenia dla funkcjonowania podstawowego układu województwa. Drogi te zapewniają za to obsługę części obszaru gminy, wyprowadzając z nich ruch na drogi nr 50 i 801. Są to następujące drogi:

- /droga nr 721/ Habdzin – Gassy – rzeka Wisła – Karczew /droga nr 801/,
- /droga nr 79/ Baniocha – Kawęczyn – Dębówka – rzeka Wisła – Nadbrzeż – Otwock Wielki – Wygoda /droga nr 801/,
- /droga nr 801/ Dziecinów – Kosumce – Ostrówek /droga nr 50/.

Droga wojewódzka nr 798 o przebiegu Otwock Mały – Karczew łączy drogi powiatowe, zbiegające się w centrum Karczewa z drogą nr 801.

Układ dróg powiatowych, zapewniających najważniejsze połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy tworzą następujące drogi:

- drogi nr 2771W (ul. Mickiewicza), wraz z drogą nr 2775 (ul. Stare Miasto), łącząca centrum i północno-wschodnią część miasta z centrum Otwocka i dalej z Warszawą,
- droga nr 2772W (ciąg ulic Świderskiej i Kardynała Wyszyńskiego), wyprowadzająca ruch z miasta w kierunku zachodniej części Otwocka i dalej przy pomocy drogi nr 801 w kierunku Warszawy,
- drogi nr 2774W (ulica Wiślana), 2773W (ulica Warszawska) i miejski odcinek drogi nr 2729W (ulica Częstochowska), łączące wraz z drogą wojewódzką nr 798 układ uliczny miasta z drogą nr 801.

Pozostałe drogi powiatowe obsługują przede wszystkim poszczególne obszary gminy i łączą je z drogami wyższych kategorii, w szczególności w kierunku miasta oraz Warszawy, a także zapewniają spójność sieci dróg publicznych w gminie. Są to następujące drogi:

- droga nr 2724W (ul. Żaboklickiego w Karczewie) o przebiegu Karczew – Janów – Brzezinka – Łukówiec – Całowanie – granica gminy – Warszówka,
- droga nr 2725W o przebiegu Sobiekursk – Łukówiec,
- droga nr 2726W – dawny przebieg drogi wojewódzkiej nr 801 w Sobiekursku,
- droga nr 2729W – odcinek zamiejski, o przebiegu Kępa Gliniecka – Otwock Wielki – Otwock Mały /droga 801/,
- droga nr 2730W o przebiegu Nadbrzeż – Glinki.

Droga krajowa nr 50 oraz droga wojewódzka nr 801, z uwagi na ich przebieg przez tereny niezabudowane (rolne i leśne) są zasadniczo drogami o ograniczonej dostępności, niemniej występują na nich zjazdy do pojedynczych nieruchomości oraz do użytków rolnych. Pozostałe drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze.

Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi, które nie są zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach osiedli mieszkaniowych, rolnych oraz zakładowe na terenach PGL Lasy Państwowe.

Przebiegi istniejących dróg krajowej, wojewódzkich, powiatowych i ważniejszych gminnych przedstawiono na schemacie nr 13 „Stan dróg publicznych”.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, przy czym część zabudowy, dostępna jest jedynie przy pomocy dróg utwardzonych nieulepszonych (głównie leszowych) i nieutwardzonych (gruntowych).

Drogi twarde o nawierzchni twardej stanowią 77 % długości dróg publicznych, w większości są to drogi o nawierzchni bitumicznej. Droga krajowa i drogi wojewódzkie posiadają nawierzchnie twarde.

Nawierzchnie twarde posiada 89 % dróg powiatowych i 46 % dróg gminnych. W województwie mazowieckim drogi powiatowe są utwardzone w 85%, natomiast drogi gminne w 40%.

Drogi o nawierzchni twardej obsługują najważniejsze połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy oraz rejony o największej koncentracji zabudowy. Drogi nieutwardzone obsługują głównie tereny zabudowy jednorodzinnej i ekstensywnie zagospodarowane – rozproszonej zabudowy, rolne i leśne.

Wszystkie drogi w gminie są jednojezdniowe. Drogi krajowa nr 50 oraz droga wojewódzka nr 801 na odcinku na północ od skrzyżowania z drogą nr 50 posiadają jezdnie o szerokości 7,0 m. i pobocza utwardzone. Dalszy południowy odcinek drogi nr 801 posiada jezdnię o szerokości ok. 7,0 m. Pozostałe drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe o nawierzchni twardej posiadają jezdnie o szerokości jezdni około 5,0 – 6,0 m., drogi gminne około 4,5 – 6,0 m.

Charakterystykę wyposażenia układu drogowego w nawierzchnie przedstawiono w tabeli „Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych".

Tabela 25 Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych.

L.p.	Drogi	Długość	Nawierzchnie	
			Twarde	Gruntowe
1	Krajowe	7,3	7,3	-
2	Wojewódzkie	23,3	23,3	-
3	Powiatowe	33,2	29,5	3,7

Drogi z nawierzchnią twardą przedstawiono na schemacie nr 13 „Stan dróg publicznych".

Największe natężenie ruchu występuje na drodze krajowej nr 50. Informacje dotyczące obecnego poziomu ruchu oraz ruchu prognozowanego przedstawiono w poniższej tabeli. Przytoczone dane pochodzą z *Generalnego Pomiaru Ruchu* przeprowadzonego w 2005r. na sieci dróg krajowych i wojewódzkich (Transprojekt Warszawa Sp. z o.o. 2006 r.) oraz *Analizy wariantu „0" tzn. zaniechania budowy Obwodnicy Ekspresowej Warszawy* (Profil Sp. z o.o., Transprojekt Warszawa Sp. z o.o., Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A. 2006 r.) opracowanej na zamówienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Prognozy ruchu podano dla wariantu, przewidującego rozbudowę systemu dróg ekspresowych w Warszawie, zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami, w tym doprowadzenie autostrady A-2 do węzłów „Konotopa" i „Lubelska" i rozprowadzenie ruchu w Warszawie przy pomocy dróg ekspresowych, m.in. przez południowe dzielnice miasta. Oszacowano również ruch w 50-tej godzinie w roku, przyjmowany jako miarodajny dla określania przepustowości dróg zamiejskich. W zależności od charakteru drogi, ruch ten waha się w granicach 8 – 14% SDR (Średniego Dobowego Ruchu).

Tabela 26 Pomiary i prognozy ruchu.

L.p.	Droga	Odcinek	SDR 2005 [poj/dobę]	Udział pojazdów ciężarowych [%]	Ruch w 50-tej godzinie w 2005 r. [poj/h]	Ruch w 2025 r. [poj/dobę]	Ruch w 50-tej godzinie w 2025r. [poj/h]
1	50	Góra Kalwaria – Sobiekursk	13.337	41	1.600	14.170	1.600
2	50	Sobiekursk – Kołbiel	8.568	49	1.000	21.040	2.000
3	712	Wisła – Karczew	425	20	50	b.d.	b.d.
4	734	Wisła – Wygoda	479	20	50	b.d.	b.d.
5	798	Otwock Mały – Karczew	5.553	12	600	b.d.	b.d.
6	799	Dziecinów – Ostrówek	780	16	90	b.d.	b.d.
7	801	Świdry Małe – Sobiekursk	10.169	15	1.200	16.530	1.800
8	801	Sobiekursk –	7.761	20	900	b.d.	b.d.

L.p.	Droga	Odcinek	SDR 2005 [poj/dobę]	Udział pojazdów ciężarowych [%]	Ruch w 50-tej godzinie w 2005 r. [poj/h]	Ruch w 2025 r. [poj/dobę]	Ruch w 50-tej godzinie w 2025r. [poj/h]
		Warszawice					

b.d. – brak danych

Analiza powyższych danych ruchowych prowadzi do następujących wniosków:

- wielkości prognozowanego ruchu wskazują na konieczność rozbudowy dróg nr 50 i 801 w celu zwiększenia ich przepustowości i zapewnienia właściwych warunków ruchu,
- wielkość ruchu na drodze nr 50 wskazuje, że pomimo budowy autostrady A-2 i dróg ekspresowych w obrębie aglomeracji warszawskiej, droga nr 50 w przyszłości może wymagać budowy drugiej jezdni na odcinku przebiegającym przez gminę Karczew,
- wielkość ruchu na drodze nr 801 również wskazuje na konieczność rozważenia budowy w przyszłości drugiej jezdni,
- funkcje dróg nr 50 i 801 oraz wielkości i struktura ruchu uzasadniają także podejmowanie wszelkich działań chroniących te drogi przed nadmierną dostępnością, poprzez ograniczanie liczby skrzyżowań i zjazdów do przyległych nieruchomości,
- brak jest przesłanek dla przyjmowania konieczności rozbudowy pozostałych dróg i ulic w gminie do przekroju większego niż jedna jezdnia po jednym pasie ruchu w każdym kierunku.

Klasy dróg w stanie istniejącym przedstawiono na schemacie nr 13 „Stan dróg publicznych". Przy klasyfikacji wykorzystano ustalenia *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,* zarządzenie nr 17 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z 12 czerwca 2000 r. oraz informacje uzyskane u zarządców dróg. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430), przez klasę drogi rozumie się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Zasadniczym problemem przy określaniu klas dróg istniejących jest niepełne dostosowanie parametrów technicznych dróg do ich funkcji w sieci. Większy ruch i większy zakres obsługi ruchu ponadlokalnego, szczególnie międzyregionalnego, wymagają lepszych parametrów i wyposażenia technicznego oraz ograniczenia obsługi zagospodarowania – dostępności do drogi.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 50 jest drogą główną ruchu przyspieszonego (GP). Droga obsługuje ruch międzynarodowy, międzyregionalny, regionalny i lokalny. Znaczną część ruchu stanowi ruch tranzytowy pojazdów ciężarowych. Modernizacja drogi zakończona w 2007 r. polegała przede wszystkim na wzmocnieniu nawierzchni. Droga posiada obecnie jedną jezdnię i pobocza utwardzone. Odległości między skrzyżowaniami nie w pełni odpowiadają odległościom wymaganym dla tej klasy drogi, jednak wynika to z dotychczasowego rozwoju sieci drogowej w tym obszarze. Do drogi włączone są także pojedyncze zjazdy do nieruchomości i użytków rolnych.

Droga wojewódzka nr 801 jest drogą główną ruchu przyspieszonego. Droga obsługuje ruch międzyregionalny, regionalny i lokalny. Odległości między skrzyżowaniami nie w pełni odpowiadają odległościom wymaganym dla tej klasy drogi, co wynika to z dotychczasowego rozwoju sieci drogowej. Do drogi włączone są także pojedyncze zjazdy do nieruchomości i użytków rolnych.

Pozostałe drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe są drogami klasy zbiorczej. Drogi te posiadają zróżnicowane parametry. Szerokości jezdni części dróg (5,0 – 6,0 m), podobnie jak szerokości istniejących pasów drogowych (12 – 20 m) nie spełniają wymagań, określonych dla dróg zbiorczych. Drogi te łączą funkcję obsługi ruchu z obsługą zagospodarowania. Nawet na odcinkach zabudowy, drogi te nie zawsze są wyposażone w chodniki, brak jest również ścieżek rowerowych.

Drogi gminne zakwalifikowano do dróg lokalnych i dojazdowych. Podstawowym problemem jest niedostateczne wyposażenie tych dróg w nawierzchnie twarde oraz zbyt małe szerokości jezdni i pasów drogowych, które utrudniają ich wyposażenie jednocześnie w jezdnie i chodniki.

10.1.2. Komunikacja kolejowa

Przez gminę Karczew przebiega pierwszego rzędu, dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa nr 12 (Skierniewice – Łuków), która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 2010 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. Nr 164 poz. 1110) jest linią o znaczeniu państwowym. Linia jest częścią transeuropejskiej linii CE-20, objętej umową europejską AGTC o ważnych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego i obiektach towarzyszących. Linia ta umożliwia przejazdy tranzytowych pociągów towarowych z pominięciem warszawskiego węzła kolejowego.

Na moście przez Wisłę i przyległych odcinkach linia posiada tylko jeden tor.

W gminie Karczew linia nie posiada stacji i przystanków, najbliższa stacja Warszówka znajduje się w gminie Sobienie – Jeziory.

Pasażerskie przewozy regionalne pomiędzy Skierniewicami i Pilawą zostały zawieszone, linia na tym odcinku prowadzi obecnie tylko ruch pociągów towarowych i osobowych międzynarodowych.

Linia nie posiada żadnego znaczenia dla obsługi gminy.

Według danych PKP PLK S.A. modernizacja linii przewidziana jest po 2013 roku.

10.1.3. Komunikacja publiczna

Obsługę komunikacją publiczną zapewniają przede wszystkim prywatne linie autobusowe łączące centrum miasta i osiedle Ługi z Warszawą i Otwockiem oraz linie PPKS obsługujące pozostałe obszary gminy i kierunki. Na terenie miasta przystanki końcowe, wraz z peronami i jezdniami manewrowymi zlokalizowane są na osiedlu Ługi i przy ulicy Stare Miasto. Ponadto autobusy zawracają na nieutwardzonym placu przy skrzyżowaniu ulic Kardynała Wyszyńskiego i Bohaterów Westerplatte.

Linie autobusowe obsługują powiązania wewnętrzne w gminie, z Warszawą, Otwockiem i gminami sąsiednimi. Najwięcej autobusów kursuje wzdłuż ulicy Mickiewicza i drogi nr 801. Oferta przewozowa jest zróżnicowana. Komunikacja autobusowa zapewnia zadawalające warunki obsługi dla terenów miasta, gdzie częstotliwość jest dosyć duża. Na większości pozostałych obszarów wykonywane są pojedyncze kursy, dostosowane do pór dojazdów do pracy i nauki. Przebiegi linii komunikacji autobusowej przedstawiono na schemacie nr 14 „Komunikacja zbiorowa, szlaki turystyczne”.

10.1.4. Transport ładunków

Największe źródła i cele ruchu towarowego (obiekty produkcyjne, obsługi technicznej i transportu oraz gospodarki komunalnej i hurtownie), znajdują się w dzielnicy przemysłowej, zlokalizowanej we wschodniej części miasta oraz przy dawnym przebiegu drogi Warszawa – Puławy w rejonie ulic Wyszyńskiego i Bohaterów Westerplatte oraz ulicy Częstochowskiej. Ponadto pojedyncze większe obiekty o takim charakterze występują w Janowie, Sobiekursku i Całowaniu.

Podstawowym problemem są przejazdy samochodów ciężarowych przez centrum miasta i ulicą Mickiewicza. Jednocześnie jednak koncentracja obiektów produkcyjnych i magazynów w dzielnicy przemysłowej umożliwia rozwiązanie tego problemu poprzez realizację wschodniej obwodnicy Karczewa, która była przewidziana w dotychczasowych ustaleniach planistycznych. Tranzytowy ruch ciężarowy występuje głównie na drodze krajowej nr 50, gdzie przejazd pojazdów ciężarowych stanowi blisko połowę ruchu.

10.1.5. Ruch pieszy i rowerowy

Większość dróg, poza miastem, nie posiada wydzielonych chodników dla pieszych, które znajdują się prawie wyłącznie na odcinkach z intensywną zabudową. Stanowi to poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Na terenie gminy brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych. Ruch rowerowy odbywa się na ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych. Największe zagrożenie bezpieczeństwa rowerzystów występuje na drogach krajowej i wojewódzkiej nr 801, z uwagi na duże natężenia ruchu, udział pojazdów ciężarowych i prędkość ruchu.

Przez obszar miasta i gminy przebiegają oznakowane szlaki rowerowe, prowadzące m.in. do zabytków miasta i gminy oraz Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Ich przebieg został przedstawiony na schemacie nr 14 „Komunikacja zbiorowa, szlaki turystyczne”.

10.1.6. Parkowanie pojazdów

Na terenie gminy problemy z parkowaniem pojazdów występują na osiedlu Ługi oraz lokalnie przy koncentracjach miejsc handlowo-usługowych w centrum miasta.

10.1.7. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu transportowego gminy należą:

- nie w pełni zhierarchizowany układ drogowy – drogi o dużym udziale ruchu tranzytowego (krajowa i wojewódzka), których podstawową funkcją, wynikającą z położenia w sieci powinno być prowadzenie ruchu ponadlokalnego, obsługują jednocześnie przyległą zabudowę, problem ten w przypadku dróg nr 50 i 801 występuje w ograniczonym zakresie, natomiast w większym dotyczy dróg powiatowych prowadzących w kierunku Otwocka,
- wyczerpująca się przepustowość dróg prowadzących w kierunku Warszawy i Otwocka,
- słabo rozwinięte połączenia wewnętrzne, które z konieczności muszą odbywać się przy pomocy dróg o znaczeniu ponadlokalnym,
- zagrożenie bezpieczeństwa ruchu, wynikające z braku kontroli dostępu do dróg wyższych klas i konfliktów będących skutkiem wspólnego wykorzystywania jezdni przez wszystkich użytkowników, a w szczególności „niechronionych uczestników ruchu" (pieszych i rowerzystów), zmuszonych do korzystania z jezdni ze względu na brak chodników i ścieżek rowerowych,
- parametry techniczne części dróg wojewódzkich i powiatowych nie odpowiadające funkcjom, pełnionym przez te drogi i tym samym wymaganiom określonym dla poszczególnych klas dróg publicznych w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego,
- trudności w poprawie parametrów technicznych części dróg wojewódzkich i powiatowych na terenach zabudowy, dotyczy to poszerzenia jezdni, budowy chodników i dróg rowerowych, ograniczenia dostępności do drogi i obsługi przyległego zagospodarowania, zwiększenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami, poprzez ograniczenie ich liczby, ponieważ spowodowałoby to znaczne utrudnienia w dostępie do zagospodarowania lub wręcz uniemożliwiło z uwagi na brak dróg alternatywnych,
- braki w wyposażeniu w nawierzchnie ulepszone i twarde części dróg powiatowych i gminnych,
- zły stan techniczny części dróg powiatowych i gminnych,
- trudny dostęp do komunikacji autobusowej i niska częstotliwość kursowania poza Karczewem i drogą nr 801.

Uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- dobra dostępność komunikacyjna gminy z nadrzędnym układem drogowym przy pomocy dróg nr 50 i 801,
- położenie w sąsiedztwie tranzytowych szlaków komunikacyjnych, sprzyjające rozwojowi funkcji logistycznych,
- planowana w najbliższych latach budowa autostrady i dróg ekspresowych w aglomeracji warszawskiej, tworzących węzeł drogowy, który przyczyni się do poprawy funkcjonowania systemu drogowego w aglomeracji i dostępności do gminy,
- planowany w dokumentach samorządów wojewódzkiego i powiatowego rozwój systemów transportowych,
- planowana budowa mostu na wysokości Józefowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721,
- przewidziana w budżecie województwa modernizacja drogi nr 801 w latach 2008-2010,
- przewidziana w budżecie powiatu modernizacja dróg powiatowych (modernizacja jezdni i obiektów inżynierskich, budowa chodników i ścieżek rowerowych),
- dobrze rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do zagospodarowania,
- wysoki udział dróg o nawierzchni twardej, wśród dróg o podstawowym znaczeniu dla gminy,
- deklarowana w polityce państwa oraz w strategii i planie zagospodarowania województwa realizacja polityki transportowej opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, w tym poprawa stanu dróg i funkcjonowania komunikacji zbiorowej i wsparcie dla działań lokalnych w tym zakresie,
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej,

- możliwości przestrzenne rozbudowy dróg oraz chodników i ścieżek rowerowych na terenach otwartych – poza terenami zwartej zabudowy,
- działający w warunkach konkurencji i spełniający oczekiwania mieszkańców przewoźnicy komunikacji autobusowej w podstawowych połączeniach zewnętrznych z Otwockiem i Warszawą.

Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- nadmierny wzrost ruchu drogowego, za którym nie będzie nadążała rozbudowa układu drogowego,
- opóźnienia w realizacji podstawowego układu drogowego aglomeracji warszawskiej (autostrady i dróg ekspresowych, przeprawy przez Wisłę w rejonie Karczewa),
- brak sprawnego wdrażania polityki transportowej państwa oraz województwa,
- stałe pogarszanie się jakości obsługi komunikacją publiczną, nie stanowiącej wystarczająco atrakcyjnej alternatywy dla podróży samochodem,
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej, w tym na wkład własny, konieczny do uzyskania wsparcia ze środków Unii Europejskiej,
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy modernizacji i rozbudowie układu drogowego.

Wnioski

Istniejący system transportowy gminy w zasadzie zaspakaja obecne podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki.

Istotnym problemem są natomiast szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków, przepustowość, prędkości podróży oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów, szczególnie w świetle dodatkowych zadań, wynikających z rozwoju gminy i obszarów położonych na południe od Warszawy, wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę, modernizację i budowę nowych elementów.

Dodatkowym ważnym zadaniem gminy jest rozbudowa układu dróg gminnych i wewnętrznych, koniecznych dla obsługi nowego zagospodarowania.

W zakresie uwarunkowań wynikających z diagnozy dotychczasowego rozwoju systemu transportowego oraz planowanego jego rozwoju, określonego w dokumentach krajowych i wojewódzkich, jak również wnioskowanego przez zarządców dróg, w kierunkach rozwoju systemu transportowego gminy, określonych w *Studium* powinny być uwzględnione w szczególności:

- hierarchizacja układu drogowego, w szczególności stworzenie warunków do funkcjonowania, rozbudowy i modernizacji dróg krajowej i wojewódzkich, zgodnie z ich rolą w systemie transportowym województwa, w tym drogi krajowej nr 50 i wojewódzkiej nr 801 jako dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- budowa drugiej jezdni drogi wojewódzkiej nr 801,
- budowa w przyszłości co najmniej jednej stałej przeprawy mostowej na Wiśle w gminie,
- rozbudowa i przebudowa dróg wojewódzkich i powiatowych wojewódzkich do parametrów wymaganych dla dróg klasy zbiorczej (poza drogą nr 801),
- budowa północno-wschodniej obwodnicy Karczewa dla wyprowadzenia ruchu z dzielnicy przemysłowej na drogę 801,
- rozbudowa układu drogowego na terenach istniejącego zagospodarowania,
- budowa nowych dróg dla obsługi nowego zagospodarowania, w tym w strefach nowej aktywności gospodarczej,
- przebudowa i rozbudowa sieci dróg gminnych, przede wszystkim wyposażenie ich w nawierzchnie twarde ulepszone,
- przystosowanie dróg różnych kategorii do prowadzenia komunikacji autobusowej,

- budowa ścieżek rowerowych potrzeb dojazdów do pracy, szkół i usług,
- budowa chodników dla pieszych,
- poprawa warunków parkowania.

10.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.2.1. Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę gminy Karczew opiera się o:

- zakup wody pitnej od Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. (dla miasta Karczew oraz częściowo miejscowości Janów i Otwock Mały),
- pobór wody ze stacji ujęcia i uzdatniania wody znajdującej się w miejscowości Glinki (obsługującą miejscowości: Brzezinka, Całowanie, Glinki, Janów, Kępa Nadbrzeska, Kosumce, Łukówiec, Nadbrzeż, Ostrówek, Ostrówiec, Otwock Wielki, Otwock Mały, Piotrowice, Sobiekursk, Władysławów, Wygoda).

Na mocy porozumienia międzygminnego z 1993 r. zawartego między gminą Otwock a gminą Karczew OPWiK eksploatuje system wodno-kanalizacyjny funkcjonujący na terenie obu gmin. Istniejąca sieć wodociągowa zasila teren Otwocka i Karczewa jako jedną aglomerację.

System zaopatrzenia w wodę bazuje na pięciu ujęciach wód podziemnych („Batorego", „Karczewska", „Grunwaldzka", „Borowa" i „Sienkiewicza") ujmujących czwartorzędowy poziom wodonośny, który stanowią osady piaszczysto-żwirowe w dolinie Wisły. Otwory wodociągowe wykonano na głębokości 33,5-58,0 m, a spąg czwartorzędu przewiercono tylko w dwóch studniach ujęcia „Batorego".

Stacja uzdatniania wody SUW Glinki

Pobór wody podziemnej z gminnego ujęcia prowadzony jest z dwóch studni pracujących przemiennie, ujmujących oligoceński poziom wód. Studnie nr 2 (o głębokości 226,0 m) i nr 3 (o głębokości 225,0 m) posiadają ustalone zasoby eksploatacyjne w ilości $Q_{max\ h}$ = 78,0 m^3/h, każda przy depresji S = 21,0 m. Średnie zasoby zatwierdzone dla studni nr 2 i nr 3 wynoszą $Q_{śr \cdot d}$ = 1360 m^3/d. Bezpośrednia strefa ochrony sanitarnej dla ujęcia wód została wyznaczona w promieniu 10 m od studni i w całości znajduje się w granicach działki gminnej, na której zlokalizowane jest ujęcie. Pozwolenie na eksploatację wody z w/w ujęcia udzielone jest do dnia 15 listopada 2016 roku.

Ogólna długość rozdzielczej sieci wodociągowej na terenie gminy Karczew wynosi 84 km (103,4 km / 100 km^2), a liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wynosi 2 623 sztuk. Sieć wodociągowa zaopatruje w wodę 80% mieszkańców gminy dostarczając gospodarstwom domowym rocznie 477,4 dm^3 wody pitnej.

Elementy sieci wodociągowej zostały przedstawione na schemacie nr 15 „Infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa i kanalizacyjna".

10.2.2. Kanalizacja i oczyszczanie ścieków sanitarnych

W gminie Karczew sieć kanalizacji występuje tylko na terenie miasta. Funkcjonuje tu system kanalizacji rozdzielczej (sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć kanalizacji deszczowej). Długość sieci kanalizacji sanitarnej[20] w 2006 roku wynosiła 24,1 km, przy czym z sieci tej korzystało 6775 osób (65% mieszkańców miasta). Ścieki z nieskanalizowanych obszarów gminy i miasta dowożone są wozami asenizacyjnymi do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Otwocku. Oczyszczalnia ta posiada rezerwy technologiczne[21]. Maksymalną przepustowość oczyszczalni określają następujące parametry[22]:

[20]Źródło: GUS 2006
[21]Źródło: Zarys strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka, styczeń, 2000
[22]Źródło: dane Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

średnia dobowa ilość ścieków	$Q_{d\,śr}$ = 15 000 m^3/d
maksymalna dobowa ilość ścieków	$Q_{d\,max}$ = 19 500 m^3/d
maksymalna godzinowa ilość ścieków	$Q_{h\,max}$ = 1 250 m^3/h
maksymalne dobowe obciążenie oczyszczalni ładunkiem zanieczyszczeń określone równoważną liczbą mieszkańców (RLM)	$Q_{d\,max}$ = 19 500 m^3/d

Według danych OPWiK nieczystości z terenu gminy Karczew do oczyszczalni ścieków dostarczane są z następujących źródeł:

	2006 r.	2007 r.
	[m^3]	[m^3]
gospodarstwa domowe	282 5536,0	268 559,5
strefa budżetowa	19 126,0	19 360,8
działalność gospodarcza	436 508,1	442 415,1
wody deszczowe	12 600,0	12 600,0
ścieki dowożone taborem asenizacyjnym	37 394,7	31 715,8
Razem	788 164,8	774 651,2

Elementy sieci kanalizacyjnej przedstawia schemat nr 15 „Infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa i kanalizacyjna”.

10.2.3. Elektroenergetyka

Na terenie gminy Karczew nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej.

Przez północną część miasta Karczew przebiegają dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia:

- jednotorowa linia napowietrzna 110 kV relacji Józefów – Karczew,
- jednotorowa linia napowietrzna 110 kV relacji Karczew – Świerk.

Linie te są częścią pierścieniowego układu sieci napowietrznej 110 kV okalającego Otwock. Układ ten jest zasilany z linii przesyłowej 400 kV relacji Kozienice – Miłosna, której fragment przebiega przez południowo-wschodnią część gminy Karczew (przez teren wsi Całowanie).

W obszarze miasta zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV RPZ Karczew, która wraz ze stacjami RPZ Otwock i RPZ Józefów stanowi źródło energii elektrycznej dla istniejącego i projektowanego zainwestowania gminy Karczew.

Ze stacji tych wyprowadzonych jest szereg linii napowietrznych, z których część stanowi sieć gminną średniego napięcia. W gminie funkcjonuje jeden system średniego napięcia 15 kV. Sieci napowietrzne doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje jego obniżenie do wartości 0,4 kV. Łącznie na terenie gminy znajduje się około 150 stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Sieć energetyczna o napięciu 400 kV administrowana jest przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Centrum S.A. Natomiast linie o napięciu 110 kV administruje Zakład Energetyczny Warszawa – Teren S.A. Z informacji uzyskanych od administratora linii energetycznych wynika, że na terenie gminy Karczew nie planuje się budowy nowych ani rozbudowy istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia.

Sieć elektroenergetyczna została przedstawiona na schemacie nr 16 „Infrastruktura techniczna – sieć energetyczna i gazowa, lokalizacja przekaźników telefonii komórkowej”.

10.2.4. Zaopatrzenie w gaz

Źródłami zasilania w gaz ziemny dla terenu Karczewa są gazociągi wysokiego ciśnienia:

- relacji Świerk – Mory (o dn 400 i ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3MPa),
- relacji Wronów – Rembelszczyzna (o dn 500 i ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3MPa), przebiegający poza granicami gminy.

Zasilanie w gaz z powyższych gazociągów odbywa się poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe I-ego stopnia zlokalizowane na terenie miasta Karczew przy ul. Świderskiej oraz poza terenem gminy - w Woli Karczewskiej.

Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy wynosi około 30 km, przy czym sieć gazowa znajduje się tylko na terenie miasta Karczew oraz sołectw Otwock mały i Otwock Wielki. Do sieci podłączonych jest 1 388 budynków mieszkalnych (dane GUS z 2006 roku), 718 odbiorców używa gazu do ogrzewania mieszkań.

10.2.5. Zaopatrzenie w energię cieplną

Według danych GUS (dane za 2006 r.) w centralne ogrzewanie wyposażonych było 83,5% wszystkich mieszkań w mieście i 66,4% mieszkań na obszarze wiejskim.

Potrzeby cieplne (ogrzewanie i ciepła woda użytkowa) obszaru wiejskiego oraz przeważającej części miasta Karczewa pokrywane są w sposób indywidualny, głównie za pośrednictwem węgla i gazu oraz w niewielkim stopniu oleju opałowego i energii elektrycznej.

Wyjątkiem jest osiedle Ługi, które wraz z odbiorcami otwockimi (tj. Os. Stadion, OZWiK, OKS Start, jednostka wojskowa) zasilane jest w ciepło za pośrednictwem sieci cieplnej z ciepłowni Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Karczewie.

Opalana węglem ciepłownia KPEC o mocy 69,78 MW została wybudowana na początku lat 90-tych XX w. dla potrzeb cieplnych Karczewa i Otwocka. W chwili obecnej w związku z brakiem zgody odbiorców w Otwocku na przyłączenie ich do ciepłowni KPEC w Karczewie nadwyżka mocy cieplnej ciepłowni nad odbiorami wynosi 80%[23] (56,18 MW). W stosunku do istniejących potrzeb przewymiarowana jest również sieć cieplna – niski udział odbiorów przy zbyt dużych przekrojach rurociągów powoduje małe prędkości przepływu, co w efekcie skutkuje dodatkowymi stratami ciepła do otoczenia.

10.2.6. Gospodarka odpadami

Gmina Karczew nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów komunalnych. Zgodnie z założeniami Planu Gospodarki Odpadami dla gminy Karczew na lata 2004-2011 docelowym miejscem unieszkodliwiania odpadów jest składowisko odpadów komunalnych „Sater" w Otwocku-Świerku. Zgodnie z Planem Gospodarki Opadami w województwie mazowieckim na lata 2004-2011 z uwzględnieniem lat 2012 - 2015 (aktualizacja) składowisko w Świerku powinno pełnić rolę obiektu o charakterze regionalnym (w ramach Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami) i stanowić miejsce unieszkodliwiania odpadów pochodzących m.in. z gmin powiatu otwockiego.

10.2.7. Telekomunikacja

Od 1990 roku infrastruktura telekomunikacyjna na terenie gminy Karczew ulegała intensywnej rozbudowie i modernizacji. System telekomunikacji na terenie gminy jest wystarczająco rozwinięty.

Rozmieszczenie masztów telekomunikacyjnych zostało przedstawione na schemacie nr 16.

Wnioski

Istniejąca infrastruktura techniczna w zasadzie zaspakaja obecne podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarki.

Karczew posiada dość dobrze rozbudowane dwa systemy wodociągowe: jeden obsługujący część miejską oraz częściowo miejscowości Janów i Otwock Mały z zaopatrzeniem w wodę pitną z Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., drugi obsługujący pozostałą część wiejską z ujęciem i stacją uzdatniania wody w miejscowości Glinki. Systemy te wymagają spięcia w jeden układ, zapewniając dywersyfikację dostaw m.in. w razie awarii.

Niezbędna jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej z priorytetem dla terenów peryferyjnych miasta, nie wyposażonych w sieć kanalizacyjną oraz stopniowe uzbrojenie w kanalizację sanitarną części wiejskiej gminy z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków bytowych.

System elektroenergetyczny zapewnia aktualnie dostawy energii elektrycznej wszystkim odbiorcom. Zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na moc i energię elektryczną oraz odpowiedniego poziomu niezawodności zasilania w związku z rozwojem, zwłaszcza dzielnicy przemysłowej Karczewa, wymaga podjęcia szeregu działań inwestycyjnych na terenie miasta, jak i poza nim.

[23] Stan na 31.12.1999, źródło: Projekt planu zaopatrzenia w ciepło miasta i gminy Karczew, 1999 r.

System gazowniczy zapewnia aktualnie zapotrzebowanie na gaz przewodowy dla odbiorców komunalno – bytowych, przemysłowych i kotłowni lokalnych terenu miasta (bez części północnej) oraz sołectw: Otwock Mały i Wielki. Część wiejska gminy nie jest zgazyfikowana.
Potrzeby cieplne obszaru wiejskiego oraz przeważającej części miasta Karczewa pokrywane są w sposób indywidualny. Osiedle Ługi zaopatrywane jest za pośrednictwem sieci cieplnej z ciepłowni Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Karczewie. KPEC posiada duże nadwyżki mocy.
Na terenie Karczewa istnieje zorganizowany system gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych.
Potrzeby w zakresie obsługi telekomunikacyjnej zapewniane są na bieżąco, przez operatorów sieci stacjonarnych i komórkowych.

11. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zgodnie z „Wykazem proponowanych zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych – Instrumenty planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" z kwietnia 2004 r. na terenie gminy Karczew planowane do przeprowadzenia zadania ponadlokalne powinny zakończyć się w 2008 r.[24].

W związku z powyższym zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostały przyjęte z wniosków do zmiany studium nadesłanych przez organy uzgadniające.

Zarząd Województwa Mazowieckiego wniósł wniosek w zakresie zadań samorządu wojewódzkiego dotyczący przebudowy drogi wojewódzkiej nr 801 Warszawa – Karczew – Wilga – Maciejowice – granica województwa polegającej na przekształceniu jej w dwujezdniową drogę regionalną klasy GP (podstawa: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego).

Mazowiecki Urząd Wojewódzki nie zgłosił zadań rządowych. Wskazał natomiast na konieczność uwzględnienia:

- przepisów wynikających z Prawa ochrony środowiska, w szczególności odnośnie sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz lokalizacji na terenie gminy instalacji wprowadzających substancje do powietrza,
- rozwiązań ochrony przed hałasem na terenach chronionych,
- wskazań kierunków odprowadzania odpadów.

Wnioski:
Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych obejmują jedynie infrastrukturę drogową.

[24] Zadanie: przebudowa na całym odcinku linia kolejowej CE20 relacji Łowicz-Skierniewice-Łuków (obejście Warszawy dla ruchu towarowego) (planowy termin zakończenia – 2008 r.)

SPIS TREŚCI

PODSTAWA FORMALNO PRAWNA……..7

1. WPROWADZENIE 8

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY 9

2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY 9
2.1.1. Miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego 10
2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 11
2.1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 12
2.1.4. Decyzje administracyjne 13
2.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW 18
2.2.1. Tereny mieszkaniowe – stan mieszkalnictwa 19
2.2.2. Tereny usługowo – produkcyjne 20
2.2.3. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku 21
2.2.4. Stan infrastruktury technicznej 21

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 22

3.1. ZASOBY I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA 22
3.1.1. Budowa geologiczna i rzeźba terenu 22
3.1.2. Charakterystyka warunków geologiczno-inżynierskich 22
3.1.3. Udokumentowane złoża kopalin 23
3.1.4. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych 24
3.1.5. Gleby 24
3.1.6. Klimat 25
3.1.7. Zasoby wodne 26
3.1.8. Występowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych 27
3.1.9. Flora 27
3.1.10. Fauna 28
3.1.11. System przyrodniczy 28
3.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 29
3.2.1. Typy siedliskowe lasów 29
3.2.2. Funkcje lasów 30
3.3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 30
3.4. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 33
3.4.1. Zagrożenia i stan gleb 33
3.4.2. Przekształcenia powierzchni ziemi 33
3.4.3. Zagrożenia i stan powietrza 34
3.4.4. Klimat akustyczny 34
3.4.5. Zagrożenia i stan wód 34
3.4.6. Promieniowane elektromagnetyczne 35
3.4.7. Zagrożenia lasów 35

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 36

4.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY 36
4.2. WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO 40
4.2.1. Miasto Karczew 40
4.2.2. Miejscowości w gminie 40
4.2.3. Kościoły zabytkowe 41
4.2.4. Cmentarze zabytkowe 42
4.2.5. Zespoły pałacowo-parkowe 43

4.2.6. Pozostałe obszary i obiekty ... 44
4.3. STAN I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO ... 45

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ... 46

5.1. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY ... 46
5.1.1. Obszary NATURA 2000 ... 46
5.1.2. Rezerwaty przyrody ... 48
5.1.3. Mazowiecki Park Krajobrazowy ... 50
5.1.4. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ... 53
5.1.5. Pomniki przyrody ... 54
5.1.6. Projektowane formy ochrony przyrody ... 54
5.2. OBIEKTY I OBSZARY CH RONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW ... 55
5.3. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ... 56
5.4. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH ... 57
5.5. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD ... 58

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA ... 59

6.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY ... 59
6.1.1. Prognoza demograficzna ... 62
6.2. SYTUACJA NA RYNKU PRACY ... 63
6.2.1. Podmioty gospodarcze ... 63
6.2.2. Zatrudnienie ... 65
6.2.3. Bezrobocie ... 66
6.3. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA ... 66
6.3.1. Ochrona zdrowia ... 66
6.3.2. Oświata ... 67
6.3.3. Kultura ... 67
6.3.4. Sport i turystyka ... 68

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ... 69

7.1. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA ... 69
7.2. JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA ... 70

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY 71

8.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO ... 71
8.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO ... 72
8.3. DOKUMENTY SZCZEBLA LOKALNEGO ... 75
8.4. DOKUMENTY PLANISTYCZNE GMIN OŚCIENNYCH ... 77
8.5. ZŁOŻONE WNIOSKI DO STUDIUM ... 78
8.5.1. Wnioski jednostek organizacyjnych uzgadniających i opiniujących ... 78
8.5.2. Wnioski mieszkańców ... 79

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW ... 79

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI ... 80

10.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO ... 80
10.1.1. Układ drogowy. ... 80
10.1.2. Komunikacja kolejowa ... 84
10.1.3. Komunikacja publiczna ... 84
10.1.4. Transport ładunków ... 84
10.1.5. Ruch pieszy i rowerowy ... 84

10.1.6. Parkowanie pojazdów *85*
10.1.7. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy *85*
10.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 87
10.2.1. Zaopatrzenie w wodę *87*
10.2.2. Kanalizacja i oczyszczanie ścieków sanitarnych *87*
10.2.3. Elektroenergetyka *88*
10.2.4. Zaopatrzenie w gaz *88*
10.2.5. Zaopatrzenie w energię cieplną *89*
10.2.6. Gospodarka odpadami *89*
10.2.7. Telekomunikacja *89*

11. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH 90

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARCZEW

CZĘŚĆ II – KIERUNKI

Załącznik nr 2
do
Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia …….....…….....

12. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych jak i wewnętrznych. Na podstawie analizy materiałów zamieszczonych w części I przeprowadzono syntezę uwarunkowań.

12.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE

Głównym ponadlokalnym uwarunkowaniem przyszłego rozwoju miasta i gminy Karczew jest położenie w obszarze aglomeracji warszawskiej, w strefie funkcjonalnej zaplecza przyrodniczo-klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy. Uwarunkowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania gminy zarówno gospodarczej, społecznej jak i ekologicznej. Ponadto należy wymienić:

- dobra dostępność komunikacyjna gminy z nadrzędnym układem drogowym przy pomocy dróg nr 50 i 801,
- położenie w sąsiedztwie tranzytowych szlaków komunikacyjnych, sprzyjające rozwojowi funkcji logistycznych, a także planowana w najbliższych latach budowa autostrady A-2 i dróg ekspresowych w aglomeracji warszawskiej (poprawa dostępności do gminy).

Uwarunkowania wynikające z opracowań planistycznych wyższego rzędu:

- budowa autostrady A-2 i dróg ekspresowych, przebiegających poza obszarem gminy Karczew ale mających wpływ na rozwój przestrzenny miasta i gminy,
- ukształtowanie w aglomeracji warszawskiej układu dróg odciążających obszar centralny i usprawniających połączenia wielu ośrodków osadniczych, poprzez najbliższe Warszawie powiązania lokalne, tworzony od wschodu i południa przez połączenie Wołomin – Wiązowna – Józefów – planowana przeprawa przez Wisłę – Konstancin-Jeziorna – Piaseczno – Nadarzyn (połączenie obwodowe Warszawy opierające się o drogę wojewódzką nr 721)
- usprawnianie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł" w ruchu i dostosowanie ich parametrów technicznych do wymagań ruchu, w tym przebudowę drogi nr 801,
- modernizacja linii kolejowych,
- rozwój pasażerskich przewozów regionalnych i poprawę standardów obsługi,
- wspieranie transportu publicznego oraz alternatywnych form transportu, w tym ścieżek dla ruchu rowerowego,
- utrzymanie i zintegrowanie rozwoju infrastruktury,
- racjonalizacja gospodarki wodnej,
- poprawa standardów zaopatrzenia w wodę, w tym poprzez budowę nowych ujęć wody pitnej i/lub stacji uzdatniania wody,
- poprawa jakości wód poprzez rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych oraz realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w miejscowościach: Otwock Wielki, Gliny, Sobiekursk, Brzezinka, Całowanie,
- ochrona przeciwpowodziowa: konserwacja i modernizacji wałów przeciwpowodziowych,
- utworzenie obszarów (zbiorników) zalewowych,
- utworzenie stref inwestycyjnych w gminach,
- zwiększenie zasobów zieleni w układzie przestrzennym powiatu,
- obecność wartościowych zespołów ruralistycznych – wieś Całowanie oraz Ostrówiec ze wskazaniem do objęcia ochroną prawną,
- spójność architektoniczna poszczególnych gmin powiatu – podporządkowanie planowania przestrzennego walorom kulturowym powiatu,
- ochrona gleby i powierzchni ziemi: ograniczenie zabudowy obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
- stworzenie preferencji dla budownictwa ekstensywnego i rezydencjonalnego,
- zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska,
- zwiększenie lesistości i ochrona lasów,

- utworzenie spójnego systemu obszarów ochrony przyrody.

12.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania:

- głównie rolnicze zagospodarowanie gminy z silnie wykształconymi ośrodkami w mieście Karczewie oraz ośrodkami wspomagającymi w Otwocku Wielkim oraz Sobiekursku,
- wielofunkcyjny rozwój miasta (produkcja, przemysł, usługi, mieszkalnictwo ...), z wyraźnymi podziałami na strefy zabudowy – stare miasto, Karczówek, osiedle Warszawska, osiedle Częstochowska, osiedle budownictwa wysokiego Ługi (wspólne osiedle dwóch miast – Karczewa i Otwocka), powstające osiedle Zagóry oraz wyraźnie wyodrębniona dzielnica przemysłowa (północno-wschodnia część miasta oraz w mniejszym stopniu rejon ul. Westerplatte),
- zahamowanie w mieście Karczewie zagospodarowywania terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego (osiedle Ługi) oraz realizacji Dzielnicy Technicznej (mającej w założeniu służyć miastom Otwock i Karczew) wobec braku kontynuacji idei zespołu Otwocko-Karczewskiego,
- wspólna dla miast Karczewa i Otwocka infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć ciepłownicza),
- miasto zapewnia szeroką obsługę mieszkańców w zakresie usług ponadlokalnych, powoduje to ich znaczne ograniczenie na obszarze wiejskim gminy,
- dobra obsługa z zakresu usług publicznych (oświaty, zdrowia, kultu sakralnego, kultury) zlokalizowanych równomiernie na terenie całej gminy,
- aktywność gospodarcza na obszarze gminy Karczew ukierunkowana na gospodarkę rolną (głównie szklarnie i sadownictwo),
- rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej dla mieszkańców gminy, powiatu i aglomeracji warszawskiej w rejonie wsi Otwock Wielki i Kępa Nadbrzeska nad Jeziorem Otwockim oraz w rejonie Jeziora Moczydło,
- oferta noclegowa jest słabo rozwinięta – brakuje obiektów noclegowych takich jak hotele, motele czy pensjonaty.

Uwarunkowania przyrodnicze:

- atrakcyjne formy terenu wyróżniające się w krajobrazie gminy: szerokie tarasy zalewowe, niskie skarpy tarasu nadzalewowego, wzgórza wydmowe na wyższym tarasie (otwockim) i wysoczyźnie, dolina rzeki Jagodzianki, starorzecza Wisły, jeziorka i stawy,
- relatywnie wysoki odsetek gruntów niekorzystnych lub ograniczających posadowienie obiektów budowlanych (przede wszystkim taras zalewowy z wodą gruntową na głębokości powyżej 1,5-2 m p.p.t),
- występowanie w części gminy udokumentowanych złóż kopalin naturalnych (piaski, torfy, mady),
- brak wyznaczonych terenów górniczych na podstawie przepisów odrębnych,
- znaczna część obszaru gminy pokryta jest gruntami rolnymi objętymi ochroną (I-IV klasa bonitacyjna),
- w południowo-wschodniej część gminy (teren bagna Całowanie) występują gleby organiczne (głównie murszowo mineralne i murszowate (M) oraz torfy (T)), objęte ochroną,
- wody podziemne poziomu oligoceńskiego (ujmowany na ujęciu wiejskim w Glinkach) charakteryzują się wydajnością ujęć wynoszącą 50-70 m^3/h, średnią jakością wody i dobrą odpornością na zanieczyszczenia antropogeniczne,
- gmina Karczew jest położna w zasięgu dwóch GZWP: GZWP Dolina Środkowej Wisły (GZWP 222) oraz GZWP Subniecka Warszawska (GZWP 215 A),
- taras zalewowy (chroniony wałem przeciwpowodziowym) wraz z niżej położonymi partiami terenu stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (poważna bariera rozwojowa w zachodniej części obszaru Karczewa),
- nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- najcenniejsze obszary otwarte to duże naturalne zbiorowiska leśne (kompleks lasów państwowych – Lasy Celestynowsko-Otwockie), zbiorowiska roślinne wodne i przywodne w dolinie Wisły oraz wzdłuż kanałów: Ulgi, rz. Jagodzianki, kanału Sobiekurskiego – w szczególności rozległe obszary

łąk wilgotnych (Bagno Całowanie) i pastwisk, a także jeziora: Otwockie (Rokola), Nadbrzeż, Moczydło, Zielone i inne mniejsze,
- duży udział obszarów prawnie chronionych, którymi objęte są tereny w układzie południkowym: koryto Wisły na zachodzie oraz pasmo lasów i terenów podmokłych we wschodniej części gminy,
- wysoki wskaźnik zatrudnienia w rolnictwie, przy wysokim udziale gospodarstw indywidualnych o strukturze rozdrobnionej,
- występowanie gleb organicznych w zasięgu zagłębień bezodpływowych i cieków wodnych,
- występowanie obszarów o podwyższonym natężeniu hałasu komunikacyjnego – wzdłuż dróg oraz kolei.

Uwarunkowania kulturowe:
- zachowane układy przestrzenne miasta Karczew: droga biegnąca ze wschodu na zachód ku Przewozowi na Wiśle oraz trzy place usytuowane wzdłuż głównej ulicy (plac wokół kościoła (osada przedlokacyjna) „Stare Miasto", rynek (z okresu lokacji miasta w XVI w.), plac targowy z poł. XVIII w.),
- 10 wsi o metryce średniowiecznej, z czego dwie – Całowanie i Ostrówiec – zostały wskazane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego do objęcia ochroną prawną ze względu na wartościowe układy ruralistyczne,
- występowanie obiektów o wartościach kulturowych: sakralnych i cmentarzy (w tym zamkniętych),
- występowanie zespołu pałacowo-parkowego w Otwocku Wielkim oraz parków: Drewitzów w Całowaniu i w Glinkach, a także dworu w Sobiekursku,
- lokalizacja pomników i innych obiektów upamiętniających wydarzenia historyczne związane z Karczewem,
- występowanie obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji WKZ.,
- brak opracowanej gminnej ewidencji zabytków,
- liczne stanowiska archeologiczne (191), według dotychczasowego rozpoznania 26 ma dużą wartość naukową i należy unikać ich zainwestowania.

Uwarunkowania komunikacyjne:
- dobra dostępność komunikacyjna gminy z nadrzędnym układem drogowym przy pomocy dróg nr 50 i 801,
- położenie w sąsiedztwie tranzytowych szlaków komunikacyjnych, sprzyjające rozwojowi funkcji logistycznych,
- planowana w najbliższych latach budowa autostrady i dróg ekspresowych w aglomeracji warszawskiej, tworzących węzeł drogowy, który przyczyni się do poprawy funkcjonowania systemu drogowego w aglomeracji i dostępności do gminy,
- planowany w dokumentach samorządów wojewódzkiego i powiatowego rozwój systemów transportowych,
- planowana budowa mostu na wysokości Józefowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721,
- parametry techniczne części dróg wojewódzkich i powiatowych nie odpowiadające funkcjom, pełnionym przez te drogi i tym samym wymaganiom określonym dla poszczególnych klas dróg publicznych w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego,
- możliwości przestrzenne rozbudowy dróg oraz chodników i ścieżek rowerowych na terenach otwartych – poza terenami zwartej zabudowy,
- trudności w poprawie parametrów technicznych części dróg wojewódzkich i powiatowych na terenach zabudowy, dotyczy to poszerzenia jezdni, budowy chodników i dróg rowerowych, ograniczenia dostępności do drogi i obsługi przyległego zagospodarowania, zwiększenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami, poprzez ograniczenie ich liczby, ponieważ spowodowałoby to znaczne utrudnienia w dostępie do zagospodarowania lub wręcz go uniemożliwiło z uwagi na brak dróg alternatywnych,
- trudny dostęp do komunikacji autobusowej i niska częstotliwość kursowania poza Karczewem i drogą nr 801.

Uwarunkowania wynikające ze stanu uzbrojenia terenów:

- system zaopatrzenia w wodę bazuje na zakupie wody od Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. (dla miasta Karczew oraz częściowo miejscowości Janów i Otwock Mały) oraz poborze wody z gminnego SUW w Glinkach. Ujmują one czwartorzędowy poziom wodonośny,
- istniejąca sieć wodociągowa zasila teren miast Otwocka i Karczewa jako jedną aglomerację,
- zwodociągowanie gminy w stopniu wystarczającym do obsługi obecnego i przyszłego zainwestowania,
- niedorozwój sieci kanalizacyjnej (sieć kanalizacji występuje tylko na terenie miasta),
- zasilanie w gaz z dwóch gazociągów wysokiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe I^{o} zlokalizowane na terenie miasta Karczew przy ul. Świderskiej oraz poza terenem gminy w Woli Karczewskiej,
- zaopatrzenie w ciepło obszaru wiejskiego oraz przeważającej części miasta Karczewa pokrywane jest w sposób indywidualny; wyjątkiem jest osiedle Ługi, które wraz z odbiorcami otwockimi zasilane jest w ciepło z ciepłowni Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Karczewie,
- dobrze funkcjonująca gospodarka odpadami oraz zaopatrzenie w energię elektryczną.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze:

- prognozowany ujemny bilans demograficzny – silniej zarysowany dla terenu miasta; zgodnie z prognozą demograficzną zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe będzie na dotychczasowym poziomie,
- w strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe dla ludności,
- systematyczny wzrost liczby zatrudnionych, głównie w sektorze prywatnym.

12.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę powyższe uwarunkowania oraz cele strategiczne ujęte w „Strategii Zrównoważonego Rozwoju gminy Karczew" (2004) przyjęto poniższe założenia i cele polityki przestrzennej.

Ustala się, że głównymi celami polityki przestrzennej miasta i gminy Karczew są:

1) ugruntowanie znaczenia miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej,
2) utrzymanie funkcji rolniczej (w tym intensywnej) gminy Karczew uzupełnionej funkcjami: mieszkaniową, usługową, turystyczno-rekreacyjną, produkcyjną,
3) zapewnienie równoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
   - potrzeby rozwojowe,
   - wymogi ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
4) zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy:

1) zapewnienie rezerw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
2) zapewnienie rezerw dla rozwoju przedsiębiorczości, głównie w rejonie postulowanej wschodniej obwodnicy miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 801, krajowej nr 50 oraz zachowanie lokalizacji i rozwój drobnych form aktywności gospodarczej w ramach wielofunkcyjnych struktur wiejskich.
3) utworzenie centrum turystyczno-rekreacyjnego nad jez. Otwockim, oraz sportowo-rekreacyjnego nad jez. Moczydło i Jeziorko, o charakterze całorocznym i wysokim standardzie,
4) stworzenie warunków dla rozwoju turystyki związanej z obsługą ruchu samochodowego,
5) uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy oraz poprawa wizerunku wsi,
6) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy drogi krajowej nr 50, stanowiącej część Dużej Obwodnicy Warszawy, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, w tym postulowanej budowy węzła drogowego na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 801 i budowy jezdni serwisowych,

7) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 801, tzw. Drogi Nadwiślańskiej, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego: rozbudowy do przekroju dwujezdniowego na odcinku na północ od drogi krajowej nr 50, budowy nowego odcinka drogi na wysokości Piotrowic, związanego z obejściem Dziecinowa i planowanym wiaduktem nad linią kolejową Skierniewice – Łuków, budowy jezdni serwisowych,
8) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy pozostałych dróg wojewódzkich do klasy drogi zbiorczej,
9) utrzymanie możliwości przestrzennych dla budowy stałej przeprawy przez Wisłę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 712,
10) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych do klasy drogi zbiorczej,
11) budowę dróg gminnych klasy zbiorczej: Wschodniej Obwodnicy Karczewa od ulicy Wiślanej do ulicy Częstochowskiej, zadaniem tej ulicy będzie wyprowadzenie ruchu z dzielnicy przemysłowej z pominięciem centrum Karczewa i dzielnic mieszkaniowych oraz wyprowadzenie ruchu z północnych dzielnic mieszkaniowych na drogi prowadzące w kierunku Warszawy i Otwocka, ulicy na osiedlu Ługi od ulicy Piłsudskiego w kierunku Otwocka,
12) poprawa funkcjonowania i rozwój systemów infrastruktury technicznej – zwłaszcza kanalizacji,
13) wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego spójnego z systemem przyrodniczym aglomeracji warszawskiej,
14) zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym korytarza ekologicznego Wisły, obszarów leśnych oraz terenów największego na Mazowszu obszaru bagien w Całowaniu,
15) ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
   - respektowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych,
   - projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.

13.KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2000 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymogów prawa.

13.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

Ze względu na występowanie podobieństwa cech i intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu, obszar gminy podzielono na następujące podstawowe strefy funkcjonalne:
- Miejska (I),
- Podmiejska (II),
- Aktywności gospodarczej (III),
- Rekreacyjno-Krajobrazowa (IV),
- Osadniczo-Rolnicza (V),

dla których sformułowano założenia rozwoju i kierunki zmian.

Podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne stanowi ramy dla określania zasad zagospodarowania oraz sposobów realizacji polityki przestrzennej, a także rozwoju przestrzennego miasta i gminy Karczew. Pozostałe tereny niewchodzące w granice wyznaczonych stref funkcjonalnych stanowią obszar terenów otwartych.

Wyżej wymieniony układ strefowy odzwierciedla zakres przekształceń związany z planowanym rozwojem gminy. Zróżnicowanie w prowadzeniu polityki przestrzennej w poszczególnych strefach związane jest przede wszystkim z:

- funkcjami jakie mogą być rozwijane na terenach poszczególnych stref,
- intensywnością zabudowy w strefach,
- zakresem kształtowania układu przyrodniczego gminy.

Uzupełnieniem i doprecyzowaniem ww. struktury przestrzennej jest wskazanie przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych w tym standardów i wskaźników ich zagospodarowania. Zasięgi wydzieleń terenów (np. UM, AG) w jednorodnej strefie funkcjonalnej (np.: miejskiej) należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi wydzieleń terenów mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium.

14. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

14.1. STREFA MIEJSKA (I)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Strefa funkcjonalna I stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnymi i lokalnym oraz funkcji produkcyjnych na wyznaczonych terenach jej koncentracji.

Główne kierunki zmian i przekształceń:

- intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur o miejskim charakterze, zharmonizowanych z istniejącym zainwestowaniem m.in. poprzez zabudowę wzdłuż ciągów ulic i placów,
- priorytet dla lokalizacji usług co najmniej w parterach budynków w szczególności wzdłuż głównych ulic: Warszawskiej, Żaboklickiego,
- rewaloryzacja układu przestrzennego Karczewa – placów usytuowanych wzdłuż głównego ciągu ulic - Warszawskiej, Żaboklickiego,
- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i terenów sportu i wypoczynku,
- wytyczenie ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż rzeki Jagodzianka łączących tereny ogólnodostępnej zieleni i usług,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy,
- lokalizacja rozwojowych terenów mieszkaniowych na północ od osiedla Warszawska przy ul. Świderskiej, na terenach pomiędzy ul. Karczówek a rzeką Jagodzianka oraz na terenach przyległych do planowanej wschodniej obwodnicy,
- lokalizacja rozwojowych terenów usługowo-mieszkaniowych na terenach przyległych do planowanej wschodniej obwodnicy oraz ul. Karczówek,
- lokalizacja rozwojowych terenów usług nieuciążliwych na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801 od skrzyżowania z ul. Wiślaną (drogą powiatową nr 2771W) do projektowanego skrzyżowania na drodze 801,
- lokalizacja rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych w rejonie planowanej wschodniej obwodnicy miasta, na terenach przyległych do oczyszczalni ścieków oraz na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801.

14.2. STREFA PODMIEJSKA (II)

Obejmuje część obrębu Otwock Mały, Otwock Wielki i Nadbrzeż.

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Strefa funkcjonalna II stanowi obszar z priorytetem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu głównie lokalnym.

Główne kierunki zmian i przekształceń:

- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
  - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,

- uzupełnienie zakresu usług o znaczeniu lokalnym,
- stopniowa wymiana i przekształcanie zabudowy zagrodowej w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy, w tym terenów leśnych,
- lokalizacja rozwojowych terenów mieszkaniowych na terenach położonych na północ od drogi wojewódzkiej nr 734 do granicy obrębu Otwock Wielki i Nadbrzeż.

14.3. STREFA AKTYWNOŚĆI GOSPODARCZEJ (III)

Obejmuje teren przyległy do drogi wojewódzkiej nr 810 od granic obrębu Otwock Mały do drogi krajowej nr 50 (obręby Wygoda, Ostrowiec, Łukówiec, Sobiekursk, oraz część obrębów Piotrowice, Całowanie).

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Strefa funkcjonalna III stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji małych i średnich przedsiębiorstw (w tym inwestycji celu publicznego i usług komercyjnych) oraz zabudowy mieszkaniowej.

Główne kierunki zmian i przekształceń :

- rozwój nowych terenów produkcyjno-usługowych na terenach rozwojowych,
- rozwój zabudowy winien być w miarę możliwości poprzedzony uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną,
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
  - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
  - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsi Sobiekursk,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej,
- lokalizacja rozwojowych terenów usługowo-mieszkaniowych na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 810 od granic obrębu Otwock Mały do drogi krajowej nr 50 (obręby Wygoda, Ostrowiec, Łukówiec, Sobiekursk oraz część obrębów Piotrowice, Całowanie),
- lokalizacja rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 810 w sołectwie Wygoda oraz Sobiekursk.

14.4. STREFA REKREACYJNO – KRAJOBRAZOWA (IV)

Obejmuje część obrębu Otwock Wielki na południe od drogi wojewódzkiej nr 734 z zabytkowym zespołem pałacowo - parkowym, część obrębu Kępa Nadbrzeska oraz tereny łąk wchodzące w granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w obrębach: Glinki, Ostrówiec, Sobiekursk, Piotrowice (po stronie zachodniej od drogi wojewódzkiej nr 801.

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Strefa funkcjonalna IV stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem oraz uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej na terenach cennych ze względów historycznych, kulturowych i krajobrazowych.

Główne kierunki zmian i przekształceń:

- rewaloryzacja układu przestrzennego o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- ochrona istniejącego zespołu pałacowo-parkowego z wykorzystaniem na cele usługowe w szczególności związane z turystyką,
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
  - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
  - stopniowa wymiana i przekształcanie zabudowy zagrodowej dla stworzenia bazy wypoczynku agroturystycznego, z możliwością utworzenia dużych gospodarstw agroturystycznych świadczących całoroczne usługi tj. stadnina koni,
- lokalizacja nowych terenów zieleni urządzonej z usługami nieuciążliwym wokół jeziora Otwockiego,
- rozwój zabudowy winien być w miarę możliwości poprzedzony uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną,
- pozostawienie strefy wolnej od zabudowy w pasie 20 m od brzegów jeziora z zainwestowaniem w formie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych z nakazem wprowadzania wielopiętrowej roślinności nadbrzeżnej, z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- wytyczenie szlaków rowerowych i pieszych dookoła jezior,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku oraz plaż,
- prowadzenie gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony wód z preferencją dla ekologicznych metod gospodarki rolnej,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

14.5. STREFA OSADNICZO – ROLNICZA (V)

Obejmuje dwa ciągi osadnicze: podleśny i nadwiślański - części obrębów Janów, Brzezinka, Łukówiec, Całowanie, Piotrowice, Nadbrzeż, Kępa Nadbrzeska, Władysławów, Glinki, Kosumce.

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Strefa funkcjonalna V stanowi głównie obszary zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z priorytetem działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium.

Główne kierunki zmian i przekształceń:

- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
  - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
  - możliwość uzupełnień innymi funkcjami (usługowymi i drobną wytwórczością) niekolidującymi z istniejącym zagospodarowaniem,
  - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Nadbrzeż, Glinki, Kosumce, Całowanie,
- intensyfikacja rolnictwa, w szczególności upraw szklarniowych, w sołectwach Janów i Brzezinka,
- intensyfikacja zabudowy pozwalająca na pełne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy zagrodowej lokalizowanej na terenach rolnych, z zaleceniem jej koncentracji wzdłuż dróg publicznych uzbrojonych w wodociągi i planowaną kanalizację,
- rozwój zabudowy na nowych terenach wskazanych w studium, winien być w miarę możliwości poprzedzony uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną,
- rewaloryzacja układów przestrzennych wsi o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

15. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Tereny przeznaczone do rozwoju, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania dyspozycje obowiązujących mpzp oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy.

Zasięgi wydzieleń (terenów) należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w nich uszczegółowić i w razie potrzeby skorygować. Na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i rozmieszczenie ich lokalizacji.

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów we wszystkich strefach funkcjonalnych:

Dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracyjnych, dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych parkingów, zieleni urządzonej, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych w sposób nie kolidujący z innymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

W obszarach przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i rozwoju istniejących obiektów:

- usługowo-produkcyjnych i produkcyjno-magazynowych znajdujące się na terenach mieszkaniowych,
- zabudowy siedliskowej.

15.1. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA

15.1.1. TERENY WIELOFUNKCYJNE – C

Dla terenów wielofunkcyjnych **C** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,

Dopuszczalna jest lokalizacja innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

15.1.2. TERENY MIESZKANIOWE:

MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
M – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej: **MW, MN** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej (odpowiednio dla terenów MW – wielorodzinnej i MN – jednorodzinnej) wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja 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 MW do 40% powierzchni zabudowy na terenie,
- na terenach MN do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Na terenie położonym w granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje:

- nakaz realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej przed rozpoczęciem zainwestowania terenów budowlanych,
- zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody, szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- budynki w formie wolnostojącej,
- zakaz budowy budynków z podpiwniczeniem,
- zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach i budowlach,
- nakaz realizacji ogrodzeń w formie ażurowej z dopuszczeniem realizacji podmurówki wyłącznie jeżeli zostaną zrealizowane otwory umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny,
- zakaz wycinki drzew, z ewentualnym dopuszczeniem pod warunkiem zapewnienia rekompensaty przyrodniczej w uzasadnionych przypadkach,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz wykonywania makroniwelacji terenów.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej **M** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz niezbędnych funkcji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.
Dopuszczalna lokalizacja 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.

Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Janów, Brzezinka, Piotrowice, Sobiekursk.

Dla terenu położnego w granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje:

- nakaz realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej przed rozpoczęciem zainwestowania terenów budowlanych,
- zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody, szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- budynki w formie wolnostojącej,
- zakaz budowy budynków z podpiwniczeniem,
- zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach i budowlach,
- nakaz realizacji ogrodzeń w formie ażurowej z dopuszczeniem realizacji podmurówki wyłącznie jeżeli zostaną zrealizowane otwory umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny,
- zakaz wycinki drzew, z ewentualnym dopuszczeniem pod warunkiem zapewnienia rekompensaty przyrodniczej w uzasadnionych przypadkach,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz wykonywania makroniwelacji terenów

Uwaga: na terenie przysiółku Pękata istniejąca zabudowa zagrodowa znajduje się poza strefą osadniczą Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. W związku z powyższym nie może podlegać dalszemu zainwestowaniu, przy zachowaniu możliwości przebudowy i zmiany funkcji zgodnie z przepisami odrębnych (tj. Planem ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego).

15.1.3. TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE – UM

Dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej **UM** ustala się:
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.

Dopuszczalna lokalizacja:

- 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. Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Janów, Brzezinka, Piotrowice, Sobiekursk.

15.1.4. TERENY USŁUG:

UU – tereny usług uciążliwych z zakresu usług mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko (z warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej),

UN – tereny usług nieuciążliwych w wyłączeniem usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów usług **UU, UN** ustala się:
Priorytet dla lokalizacji usług o profilu do uściślenia w mpzp.
Dopuszczalna lokalizacja:

- 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.

15.1.5. TERENY USŁUG PUBLICZNYCH:

UA – tereny usług administracji z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

UK – tereny usług kultury, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

UKs - tereny usług kultu sakralnego, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

UO – tereny usług oświaty, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

UOp – tereny usług oświaty – przedszkola, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

UZ – tereny usług zdrowia, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

US – tereny usług sportu i rekreacji: obiektów i urządzeń sportowych, w tym sportu kwalifikowanego, sportu dzieci i młodzieży, osób niepełnosprawnych, oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej,

UI – tereny usług innych tj. posterunki straży pożarnej, OSP, przystań WOPR.

Priorytet dla lokalizacji usług celu publicznego.
Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
- dla terenów US funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu administracji, centrów kongresowych, wystawienniczych, hoteli, gastronomii, handlu i turystyki, itp.
- funkcji mieszkaniowej - z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 15% powierzchni zabudowy terenu.

15.1.6. TERENY USŁUG TURYSTYKI:

UT – tereny usług turystyki tj. hotelarskie, gastronomii,
UT/ZPk – tereny usług turystyki z zielenią parkową o wartościach kulturowych (Muzeum Wnętrz w Otwocku Wielkim).

Dla terenów usług turystyki **UT** ustala się:
Priorytet dla lokalizacji:
- zabudowy usług turystyki wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. boiska, ogólnodostępne plaże, przystanie wodne.

Dopuszczalna lokalizacja:
- funkcji mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej - z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 10% powierzchni całkowitej zabudowy terenu,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów usług turystyki z zielenią parkową o wartościach kulturowych (Muzeum Wnętrz w Otwocku Wielkim) **UT/ZPk** ustala się:
Priorytet dla lokalizacji:
- zabudowy usług turystyki z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej rewaloryzacji wg wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,

Dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela / zarządcy obiektu.
Ustala się zakaz zmniejszania powierzchni terenu.

15.1.7. TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ – AG

Dla terenów aktywności gospodarczej **AG1** ustala się:
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).
Dopuszczalna lokalizacja:
- 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.

Dla terenu AG1 położnego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Łąki Ostrówieckie obowiązuje zakaz:

- budowy budynków z podpiwniczeniem,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz wykonywania makroniwelacji terenów,
- lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na ten obszar.

Dla terenów aktywności gospodarczej z możliwością przekształceń w kierunku zabudowy usługowo – mieszkalnej **AG2** ustala się:

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).

Dopuszczalna lokalizacja:

- 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.

Dopuszcza się zachowanie funkcji terenów rolnych.

Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Janów, Brzezinka, Piotrowice, Sobiekursk.

Jeżeli z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym lub innej o podobnej problematyce, w tym w szczególności opartej na wydanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz wniosków inwestorów, wyniknie uzasadniona zmiana głównej funkcji tych obszarów, należy ją przekształcać w kierunku zabudowy usługowo mieszkaniowej z warunkami jak dla terenów UM (podane powyżej w rozdziale 4.1.3).

15.1.8. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

IE – tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie elektroenergetyki,
IC – tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie ciepłownictwa,
IG – tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie gazownictwa,
IW – tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę,
IK - tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się:

Priorytet dla lokalizacji infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców gminy i rejonu w zakresie zaopatrzenia odpowiednio: w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczania ścieków itp.

Dopuszczalna lokalizacja pozostałych funkcji związanych z obsługą techniczną gminy i rejonu, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Lokalizację wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, w szczególności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

15.1.9. TERENY KOMUNIKACJI

KK – tereny komunikacji kolejowej,
KD – tereny komunikacji samochodowej:

- **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,**
- **tereny dróg publicznych klasy głównej,**
- **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,**
- **tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej,**
- **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,**

KP/ZP – tereny placów publicznych z zielenią urządzoną.

Dla terenów komunikacji kolejowej **KK** (są to tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne) ustala się:
Priorytet dla lokalizacji infrastruktury technicznej – transport kolejowy.
Dopuszczalna lokalizacja usług oraz obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej oraz infrastruktury technicznej nie związanej z terenami kolei. Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych.

Dla terenów komunikacji samochodowej **KD** ustala się:
Priorytet dla lokalizacji infrastruktury technicznej – transport drogowy, drogi publiczne.
Dopuszczalna lokalizacja usług oraz obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą. Zakaz realizacji innej zabudowy nie związanej z funkcją terenu.

W odległości do 50m od osi dróg publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń i zabudowy zaplecza obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw, stacje LPG, myjnie samochodowe, parkingi ogólnodostępne itp.).

Lokalizację wszelkich obiektów w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu kolejowego i/lub drogowego.

Dla terenów placów publicznych z zielenią **KP/ZP** ustala się:
Priorytet dla lokalizacji placów publicznych wraz ze współistnieniem ogólnodostępnej zieleni urządzonej.
Dopuszczalna modernizacja istniejącej i realizacja nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia wodne, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska).

15.1.10.TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ:

ZP – tereny parków i zieleńców,
ZPk – tereny parków o wartościach kulturowych,
ZP/U – tereny zieleni parków i zieleńców z towarzyszącymi usługami,
ZL – tereny parków leśnych,
ZCc – tereny cmentarzy czynnych,
ZCz – tereny cmentarzy zamkniętych,
ZI – tereny zieleni izolacyjnej.

Dla terenów parków i zieleńców **ZP**

Ustala się priorytet dla zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, wykorzystującej istniejącą zieleń drzewiastą i krzewiastą przy zagospodarowaniu z zastosowaniem gatunków rodzimych odpowiednich dla siedliska.

Dopuszcza się:

- prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych,
- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia wodne, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska).

Zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenów parków o wartościach kulturowych **ZPk**

Ustala się priorytet dla zagospodarowania w formie zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Dopuszcza się realizację zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), gospodarczą, dekoracyjną oraz komunikacyjną zgodnie z wymogami wynikającymi z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Zakaz zmniejszania powierzchni terenu.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenów zieleni parków i zieleńców z towarzyszącymi usługami **ZP/U**

Ustala się priorytet dla:

- zagospodarowania w formie ogólnodostępnej zieleni urządzone z wykorzystaniem istniejącej zieleni drzewiastej i krzewiastej przy zastosowaniu gatunków rodzimych odpowiednich dla siedliska,
- realizacji zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe), architektury ogrodowej, urządzeń związanych z placami zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych i rekreacyjnych (boiska).

Zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenu położnego w granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje:

- nakaz realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej przed rozpoczęciem zainwestowania terenów budowlanych,
- zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody, szamb (bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe) i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- budynki w formie wolnostojącej,
- zakaz budowy budynków z podpiwniczeniem,
- zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach i budowlach,
- nakaz realizacji ogrodzeń w formie ażurowej z dopuszczeniem realizacji podmurówki wyłącznie jeżeli zostaną zrealizowane otwory umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny,
- zakaz wycinki drzew, z ewentualnym dopuszczeniem pod warunkiem zapewnienia rekompensaty przyrodniczej w uzasadnionych przypadkach,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz wykonywania makroniwelacji terenów.

Dla terenów parków leśnych **ZL**

Ustala się priorytet dla:

- zagospodarowania w formie ogólnodostępnego parku o charakterze leśnym z wykorzystaniem istniejącej zieleni leśnej z zakazem uszczuplania drzewostanu,

Dopuszcza się:

- prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych,

- realizację zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową, dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia związane z miejscami wypoczynku i rekreacji.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenów cmentarzy czynnych **ZCc**

Ustala się priorytet dla ochrony i utrzymanie funkcji cmentarzy.
Dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy w tym o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.
Zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy.
Zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej.

Wokół cmentarzy czynnych obowiązują pasy izolujące, w granicach których wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarzy posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki są do niego podłączone.

Dla terenów cmentarzy zamkniętych **ZCz**

Ustala się:

- priorytet dla zachowania w formie miejsca pamięci (lapidarium) z uwzględnieniem wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,
- priorytet dla zachowania zieleni o wartościach kulturowych wymagającej ochrony wg wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,

Zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy.
Zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenów zieleni izolacyjnej **ZI**

Ustala się priorytet dla zagospodarowania w formie zieleni o funkcji izolacyjnej i ochronnej z wykorzystaniem gatunków rodzimych odpowiednich dla siedlisk.
Uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej i związanych z nią ograniczeń.
Zachowanie min. 60% powierzchni biologicznie czynnej.

15.2. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA

Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC),
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odchyleń od wskaźników zapisanych w Studium.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić granice terenów wyłączonych spod zabudowy.

Maksymalna wysokość zabudowy dotyczy głównej bryły budynków, dopuszcza się przekroczenie wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi lub kulturowymi). Uszczegółowienie tego wskaźnika oraz wskazanie

lokalnych dominant wysokościowych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

Tabela 1 Wskaźniki urbanistyczne

Strefa	Tereny	Minimalna PBC	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
STREFA MIEJSKA I	TERENY WIELOFUNKCYJNE - C	20%	15 m	do ustalenia indywidualnie zgodnie z przeznaczeniem
	TERENY MIESZKANIOWE: MW	25%	15 m	1000 m2
	TERENY MIESZKANIOWE: MN	25%	12 m	250 dla zabudowy szeregowej, 500 dla zabudowy bliźniaczej, 700 m2 dla zabudowy wolnostojącej
	TERENY MIESZKANIOWE: M	30%	12 m	1200 m2
	TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE -UM	25%	15 m	1000 m2
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH	40%	12 m	zgodnie z przeznaczeniem
	TERENY USŁUG: UN, UU	25%	12 m	1000 m2
	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: AG1, AG2 (dla AG2 możliwość przekształceń w kierunku UM)	25%	20 m	około1500 m2 w dostosowaniu do przeznaczenia
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	zgodnie z przeznaczeniami	9 m	zgodnie z przeznaczeniami
STREFA PODMIEJSKA II	TERENY MIESZKANIOWE: MN	80%	9 m	2500 m2
	TERENY MIESZKANIOWE: M M – w granicy Obszaru Natura 2000	40% 80 %	10 m 9 m	800-1200 m2 2500 m2
	TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE –UM	25%	12 m	1000 m2
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH	40%	10 m	zgodnie z przeznaczeniem
	TERENY USŁUG TURYSTYKI - UT	60%	10 m	800-1000 m2
AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: AG1, AG2 (dla AG2 możliwość przekształceń w kierunku UM)	25%	20 m	1500 m2 w dostosowaniu do przeznaczenia
	TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE –UM	30%	15 m	1000 m2
	TERENY MIESZKANIOWE: M	30%	10 m	800-1200 m2

Strefa	Tereny	Minimalna PBC	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH	40%	10 m	zgodnie z przeznaczeniem
	TERENY USŁUG: UN, UU	25%	10 m	1000 m2

Strefa	Tereny	Minimalna PBC	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
STREFA REKREACYJNO-KRAJOBRAZOWA IV	TERENY MIESZKANIOWE: M M – w granicy Obszaru Natura 2000	50% 80%	10 m 9 m	1200 m2 2500 m2
	TERENY USŁUG TURYSTYKI - UT	60%	10 m	1500 m2
	TERENY USŁUG TURYSTYKI – UT/ZPk	70%	10 m	nakaz zachowania istniejącego podziału
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ: ZP/U	80%	9 m	3000 m2
STREFA OSADNICZO-ROLNICZA V	TERENY MIESZKANIOWE: M M – w granicy Obszaru Natura 2000	30% 80%	10 m 9 m	1200 -1500 m2 2500 m2
	TERENY MIESZKANIOWE: MN	40%	10 m	1000 m2
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH	40%	10 m	zgodnie z przeznaczeniem
	TERENY USŁUG: UN, UU	30%	10 m	1000 m2
	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: AG1, AG2 (dla AG2 możliwość przekształceń w kierunku UM)	25%	15 m	1500 m2 w dostosowaniu do przeznaczenia
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	zgodnie z przeznaczeniami	9 m	zgodnie z przeznaczeniami
TERENY ROLNICZE I LEŚNE		zgodnie z przepisami odrębnymi	zgodnie z przeznaczeniami	zgodnie z przepisami odrębnymi
TERENY KOMUNIKACJI		zgodnie z przepisami odrębnymi	zgodnie z przepisami odrębnymi	zgodnie z przepisami odrębnymi

15.3. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW OTWARTYCH

15.3.1. TERENY ROLNICZE:

R – tereny gruntów rolnych,
RO – tereny rolnicze z koncentracją upraw szklarniowych,
RE – tereny rolne (z przewagą użytków zielonych) o podwyższonych walorach ekologicznych.

Dla terenów rolniczych **R, RO**

Ustala się**:**

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
- na terenach RO rozwój upraw szklarniowych jako szczególnie preferowany.

Dopuszcza się:

- wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- budowę i rozbudowę zbiorników małej retencji,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.
- zalesianie na terenach o najniższej produkcyjności rolniczej i nieużytkach.

Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i na terenach RO lokalizowanie nowych.

Dla terenów rolnych (z przewagą użytków zielonych) o podwyższonych walorach ekologicznych **RE**

Ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- prowadzenie gospodarki rolnej z zachowaniem uwarunkowań przyrodniczych, uwzględniając ograniczenia wynikające z położenia w obszarach ochrony przyrody,
- obowiązek ochrony gatunków i siedlisk zgodnie z zaleceniami Europejskiej Sieci NATURA 2000,
- preferencję dla prowadzenia ekologicznych metod gospodarki rolnej,
- obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego gminy.

Dopuszcza się:

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i drogi niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.

Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę

15.3.2. TERENY ZIELENI NATURALNEJ I PÓŁNATURALNEJ:

ZN – tereny zieleni towarzyszącej ciekom wodnym i wodom stojącym,
ZE – tereny zieleni nadwiślanej o podwyższonych walorach ekologicznych,
L – tereny lasów (w tym lasów ochronnych) i zalesień.

Dla terenów zielni towarzyszącej ciekom wodnym i wodom stojącym **ZN**

Ustala się:

- zakaz zabudowy,
- ochrona zieleni nadwodnej i przywodnej,

Dopuszcza się:

- tereny zieleni urządzonej z udziałem funkcji sportowych i rekreacyjnych tj. urządzone kąpieliska i ogólnodostępne plaże; bez prawa zabudowy,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.
- nowe przejścia przez cieki wodne, pomosty na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.
Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych.

Dla terenów zielni nadwiślanej o podwyższonych walorach ekologicznych **ZE**
Ustala się:
- zakaz zabudowy,
- ochrona zieleni nadwodnej i przywodnej,
- obowiązek ochrony gatunków i siedlisk zgodnie z zaleceniami Europejskiej Sieci NATURA 2000 oraz uwzględniając inne wymogi wynikające z położenia w obszarach ochrony przyrody,
- utrzymanie swobodnego przepływu wód Wisły zgodnie z wytycznymi RZGW.

Dopuszcza się:
- tereny zieleni urządzonej z udziałem funkcji sportowych i rekreacyjnych bez prawa zabudowy,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenów lasów i zalesień **L**:
Ustala się:
- ochronę i utrzymanie funkcji,
- zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej i innych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- zasady gospodarowania zgodnie z planami urządzenia lasu lub planami ochrony.

Dopuszcza się:
- zagospodarowanie rekreacyjne i turystyczne tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, miejsca wypoczynku,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi.

15.3.3. TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH:
WP – tereny wód płynących,
WS – tereny wód stojących.

Dla terenów powierzchniowych wód powierzchniowych **WP, WS**
Ustala się:
- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

Dopuszcza się:
- wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizacje kąpielisk.

15.4. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy położone są przede wszystkim w granicach obszarów nadrzędnych Systemu Przyrodniczego, są to:
- tereny lasów i zalesień L,

- tereny naturalnej i półnaturalnej: zieleni nadwiślanej o podwyższonych walorach ekologicznych ZE, tereny zieleni towarzyszącej ciekom wodnym i wodom stojącym ZN.

Zakaz ten nie dotyczy obiektów dopuszczonych na zasadach przepisów odrębnych.

16.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Kierunkami ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych są:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedliskotwórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych) jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego powiązań w ramach ciągów przyrodniczych krajowych i ponadregionalnych,
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów,
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochrona istniejącej zieleni publicznej,
- wytyczenie nowych terenów zieleni publicznej,
- poprawa jakości środowiska,
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System Przyrodniczy,
- Obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody,
- Zasady ochrony terenów zmeliorowanych,
- Zasady ochrony powierzchni ziemi,
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- Zasady ochrony akustycznej,
- Zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
- Zasady ochrony kopalin,
- Zasady ochrony zwierząt i roślin.

16.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

System Przyrodniczy jest zidentyfikowaną i wyodrębnioną częścią gminy, pełniącą nadrzędne funkcje przyrodnicze oraz podporządkowane jej funkcje pozaprzyrodnicze, m.in. rekreacyjną i wypoczynkową oraz krajobrazową.

Tworzą go obszary o różnym charakterze, sposobach zagospodarowania i zainwestowania, a także o różnych cechach i walorach środowiska przyrodniczego, wchodzące w skład terenów otwartych:

a) obszar nadrzędny obejmuje dolinę Wisły w międzywalu oraz kompleks leśny w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wraz z terenami podmokłymi we wschodniej części gminy - stanowiące główne ciągi przyrodnicze zapewniające powiązania północ - południe, oraz stanowiące obszary regeneracji i wymiany powietrza dla rejonu i aglomeracji warszawskiej. Dolina Wisły stanowi dodatkowo oś hydrologiczną obszaru,
b) obszary drugorzędne to:
   - mniejsze cieki wodne (w szczególności kanały: Ulgi, rz. Jagodzianki, kanału Sobiekurskiego) wraz z terenami przyległymi obniżeń dolinnych zajęte głównie przez trwałe użytki zielone,
   - tereny lasów (zwłaszcza w Otwocku Wielkim i Całowaniu) i krajobrazów mozaikowych stanowiące bogate ekotony leśno – łąkowo – rolne,

- jeziora: Otwockie (Rokola), Nadbrzeż, Moczydło, Zielone i inne mniejsze wraz z ich otoczeniem,
- elementy składające się na krajobraz łąk podmokłych i torfowisk wyznaczone przez rozmieszczenie gruntów podmokłych i organicznych oraz układy rowów i kanałów,
- obszary zagospodarowanej zieleni w szczególności: parków, zieleńców, cmentarzy, zabytkowych założeń pałacowo-parkowych w Otwocku Wielkim oraz parków w Glinkach i Sobiekursku.

Uzupełnieniem Systemu Przyrodniczego są tereny zabudowy i inne tereny zainwestowane lub projektowane do zainwestowania o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej i dużej ekstensywności (tj. tereny UT, UT/ZPk, ZP/U).

Na obszarach tworzących System Przyrodniczy:

- wprowadza się zakaz:
  - lokalizowania urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców jak i ochrony przeciwpowodziowej,
  - dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna jak i ochronie przeciwpowodziowej,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców.
- dopuszcza się:
  - wprowadzenie zagospodarowania na terenie strefy IV jak w niniejszym studium przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej i półnaturalnej,
  - budowę zbiorników małej retencji służących poprawie stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo.

Zaleca się wprowadzanie zieleni urządzonej w postaci pasów o szerokości minimalnej 3 m, realizowanych w zależności od warunków: wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż cieków naturalnych i kanałów oraz wokół zbiorników wodnych i innych wód stojących oraz wzdłuż eksponowanych form rzeźby terenu (skarp, dolinek, obniżeń, rowów itp.).

16.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody:

- istniejące:
  - Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004,
  - Obszar Natura 2000 „Bagno Całowanie” PLB140011,
  - Obszar Natura 2000 „Bagno Całowanie” PLH140001,
  - Obszar Natura 2000 „Łąki Ostrówieckie” PLH140050,
  - Rezerwat przyrody „Na Torfach”,
  - Rezerwat przyrody „Wyspy Świderskie”,
  - Rezerwat przyrody „Łachy Brzeskie”,
  - Mazowiecki Park Krajobrazowy,
  - Mazowiecki Park Krajobrazowy – otulina,
  - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - Pomniki przyrody.
- projektowane:
  - Rezerwat przyrody „Olsy na Całowaniu”,

- Rezerwat przyrody „Całowanie I”,
- Rezerwat Przyrody „Całowanie II”,
- Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Bagno Całowanie”,
- Użytek Ekologiczny „Czarne Stawki”.

Opis obszarów ochrony prawnej znajduje się w Części I Studium – Uwarunkowania.

W stosunku do istniejących form ochrony przyrody, obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych, które są dokumentami nadrzędnymi w stosunku do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczają podstawowe kierunki ochrony środowiska i przyrody na terenie miasta i gminy Karczew i winny być uwzględniane w aktach prawa miejscowego i decyzjach administracyjnych.

Objęcie ochroną prawną projektowanych rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo - krajobrazowych wymaga przeprowadzenia procedury określonej przepisami odrębnymi. Zarządzenie RDOŚ (odnośnie projektowanych rezerwatów) oraz uchwała rady gminy lub rozporządzenia wojewody (odnośnie pozostałych projektowanych form ochrony) o ustanowieniu danej formy ochrony przyrody określi ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące danego obiektu lub sposobu gospodarowania i użytkowania na danym obszarze.

Do czasu wejścia w życie stosownych przepisów na obszarach projektowanych form ochrony przyrody obowiązują takie same zakazy jak dla obszaru chronionego krajobrazu oraz:
- zakaz przekształcania obszarów,
- zakaz przekształcania ukształtowania terenu, w szczególności tworzenia nasypów i wykopów,
- zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi.

Ponadto ustala się dla:
- **projektowanego rezerwatu przyrody „Olsy na Całowaniu”** wyłączenie z ruchu turystycznego, za wyjątkiem wytyczonej ścieżki przyrodniczej,
- **projektowanego rezerwatu przyrody „Całowanie I”** i **„Całowanie II”** ochrona czynna poprzez wykaszanie łąk, zahamowanie odpływu wód, zaprzestanie eksploatacji torfu i rekultywacja wyrobisk potorfowych w okolicy rezerwatów,
- **projektowanego zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Bagno Całowanie”** zapobieganie przesuszeniu terenu przez zahamowanie odpływu wód i zaniechanie eksploatacji torfu, zapobieganie zarastaniu przez wykaszanie łąk i turzycowisk.

16.3. ZASADY OCHRONY TERENÓW ZMELIOROWANYCH

Ochrona terenów zmeliorowanych na terenie miasta i gminy Karczew, polega na:
- zapewnieniu ciągłości urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej (tj. drenowanie, rurociągi, rowy) na obszarach wskazanych do przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze poprzez ich zachowanie lub przebudowę,
- zachowaniu swobodnego dojazdu do koryta cieków, rowów otwartych celem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych.

16.4. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Ochrona zasobów powierzchni ziemi na terenie miasta i gminy Karczew, polega na:
- racjonalnej gospodarce gruntami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów),
- zachowaniu wartości przyrodniczych (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej),

- zachowaniu możliwości produkcyjnego wykorzystania (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów),
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej),
- utrzymaniu jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej,
- zachowaniu wartości kulturowych, z uwzględnieniem zabytków archeologicznych, poprzez ustalenia opisane w rozdziale dotyczącym ochrony wartości kulturowych i zabytków.

Ochrona charakterystycznych form ukształtowania terenu – eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie gminy tj. doliny Wisły w międzywalu, zarysowanych krajobrazowo tarasów Wisły, Jeziora Otwockiego (Rokola), Nadbrzeż, Moczydło, Zielonego wraz z ich otoczeniem oraz innych identyfikowalnych form krajobrazowych polega na:

- zakazie wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zachowaniu i wprowadzaniu nowej roślinności utrwalającej zbocza skarp oraz kształtowaniu powiązań przyrodniczych (terenów zieleni urządzonej wytyczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) w oparciu o formy rzeźby terenu,
- realizacji zagospodarowania z priorytetem zachowania i wyeksponowania naturalnych elementów krajobrazu w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

16.5. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Ochrona powietrza atmosferycznego na terenie miasta i gminy Karczew, polega na:

- stopniowej eliminacji nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno – bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii,
- usprawnieniu istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowie układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczeń pochodzących z tego źródła (głównie NO2 i CO),
- wprowadzeniu zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych tj. tzw. emisji niezorganizowanej,
- ograniczaniu lokalizacji (przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy) obiektów wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

16.6. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Ochrona zasobów wód powierzchniowych na terenie miasta i gminy Karczew, polega na:

- zapewnieniu optymalnych warunków zasilania cieków,
- ochronie zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej,
- wyłączeniu z zabudowy nowych obiektów budowlanych:
  - w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka,
  - w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- w pasie szerokości 10 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych dla pozostałych terenów nie wymienionych powyżej,
- zakaz grodzenia terenów w pasie szerokości 10 m od brzegów rzek, jezior oraz innych cieków i zbiorników wodnych (za wyjątkiem terenów przeznaczonych do celów turystyki, sportu i rekreacji).

Ochrona zasobów wód podziemnych na terenie miasta i gminy Karczew, polega na:
- odprowadzaniu wód deszczowych do gruntu w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej o niskim i średnim wskaźniku intensywności w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
- określeniu w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych,
- ochronie i wykorzystaniu naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów oraz budowie sztucznych zbiorników wodnych do retencjonowania wód w tym podczyszczonych ścieków deszczowych i roztopowych,
- ograniczaniu wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań,
- zachowaniu jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zainwestowania,
- nakładach inwestycyjnych na infrastrukturę techniczną: rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej, modernizacji oczyszczalni ścieków i budowie nowych - zgodnie z założeniami opracowanej koncepcji rozwoju kanalizacji.

16.7. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, a w szczególności poprzez:
- rozbudowywanie sieci drogowej poprawiając tym samym klimat akustyczny w strefie intensywnego zainwestowania,
- modernizowanie dróg i stosowanie takich rozwiązań technicznych jak np. ekrany akustyczne,
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

16.8. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony przed polami elektroenergetycznymi obowiązuje m.in.:
- ustanowienie stref ochronnych dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia, o napięciach znamionowych 400 kV i 110 kV, w granicach których zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- ustanowienie stref ochronnych dla sieci i urządzeń radiolokacyjnych i radionawigacyjnych w granicach których zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

16.9. ZASADY OCHRONY KOPALIN

Zasady ochrony kopalin określają przepisy odrębne.

16.10. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:
- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymanie równowagi przyrodniczej, w tym ochrona obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez

ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody),
- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego).

17. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Kierunkami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są:
- zachowanie zidentyfikowanych wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego materialnego i niematerialnego,
- wyeksponowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym historycznych struktur przestrzennych miasta Karczew oraz cennych zespołów ruralistycznych,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalno-przestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu;
- ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się obiekty i obszary objęte ochroną (wg form ochrony):
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujące:
  - zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków):
  - obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej,
  - zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

17.1. GENERALNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego to:
- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej miasta i zespołów wiejskich,
- rewaloryzacja historycznych układów przestrzennych założeń pałacowo-parkowych według szczegółowych wytycznych konserwatorskich,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

17.2. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (wymienionych w części I – Uwarunkowania – Tabela 13: Wykaz obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich:

- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

17.2.1. Zespół pałacowo – parkowy w Otwocku Wielkim

Dla zespołu pałacowo – parkowego w Otwocku Wielkim, wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji obiektu,
- obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń parkowych, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury ogrodowej.

Ochrona wartości kulturowych zespołu pałacowo – parkowego w Otwocku Wielkim polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu planu miejscowego następujących zasad:

- zachowanie rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej, stylistycznej i kolorystycznej obiektów architektonicznych znajdujących się na terenie założenia,
- uszczegółowienie w planie miejscowym warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów architektonicznych z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej,
- zachowanie zabytkowego układu parku oraz zachowanych kompozycji układów zieleni, uczytelnienie wnętrz parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi,
- uzupełnienia kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna – w oparciu o wyniki analiz konserwatorskich, zgodnie z zachowaniem swoistych cech zespołu.

17.2.2. Obiekt sakralny – kościół parafialny. św. Wita w Karczewie

Dla kościoła parafialnego. św. Wita w Karczewie wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji obiektu,
- konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku.

Ochrona wartości kulturowych kościoła parafialnego. św. Wita w Karczewie wraz z jego otoczeniem w promieniu 50 m wpisanym do rejestru zabytków polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu planu miejscowego następujących zasad:

- zachowanie wyglądu architektonicznego kościoła w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej,
- konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z charakterem i funkcją terenu.

17.2.3. Inne obiekty sakralne w Karczewie

Dla pozostałych obiektów sakralnych wpisanych do rejestru zabytków (dzwonnicy przy kościele Wita w Karczewie oraz kaplicy cmentarnej Bielińskich w Karczewie) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji obiektów,
- konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku.

Ochrona wartości kulturowych w/w obiektów polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu planu miejscowego następujących zasad:
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej,
- ochrona perspektywy widokowej i gabarytów dla indywidualnych obiektów,
- uszczegółowienie w planie miejscowym warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

17.2.4. Cmentarze wpisane do rejestru zabytków

Dla cmentarzy; wyrazem polityki przestrzennej jest:
- zachowanie oryginalnej kompozycji obszarów,
- obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację zabytków architektury sakralnej i nagrobnej.

Dla cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków (cmentarz rzymsko-katolicki przy parafii p.w. św. Wita w Karczewie, cmentarz żydowski przy ul. Otwockiej oraz cmentarz żydowski przy tzw. Czerwonej Drodze) wyrazem polityki przestrzennej jest:
- utrzymanie kompozycji przestrzennej założenia cmentarnego, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych: lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu, rozmieszczenia kwater nagrobnych oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu,
- zakaz usuwania nagrobków, ogrodzeń żeliwnych, krzyży i innych elementów pochodzących sprzed 1945 r. bez uzgodnienia z organem ds. ochrony zabytków,
- zachowanie i konserwacja zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- zachowanie i rewaloryzacja historycznej kompozycji założeń i układów zieleni,
- w przypadku cmentarzy zamkniętych wskazane jest przekształcenie w miejsca pamięci.

17.3. ZABYTKI NIERUCHOME, ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ CHRONIONE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W obszarach objętych ochroną konserwatorską, krajobrazu kulturowego i ewidencją zabytków obowiązują przy zagospodarowaniu terenów ogólne zasady ochrony wartości kulturowych i historycznych określono poniżej. Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ich uszczegółowienie zarówno w zakresie przebiegu granic jak i zakazów, nakazów i dopuszczeń.

17.3.1. Zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków)

Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków, ale rekomendowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na podstawie art.145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do czasu ustanowienia gminnej ewidencji zabytków. Lista obiektów znajduje się w części I – Uwarunkowania – Tabela 13: Wykaz obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykaz ten może ulegać zmianom, a jego aktualizacja nie wymaga wprowadzania zmian w niniejszym studium.

W celu prowadzenia ochrony ww. zabytków wskazuje się podstawowe zasady ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków WKZ do jednoznacznego ustalenia zakresu ochrony w planie miejscowym, poprzez:
- wskazanie w planie miejscowym,

- utrzymanie w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej,
- określenie w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia,
- dostosowanie współczesnych funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów a nie odwrotnie,
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu,
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi, z zastrzeżeniem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

17.3.2. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej

Strefa ochrony założeń dworsko – parkowych oraz parków podworskich

Ochrona wartości kulturowych zespołów: dworsko-parkowego w Sobiekursku oraz parków podworskich w Całowaniu i Glinkach polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu planu miejscowego następujących zasad:

- ochrona w planie miejscowym,
- zachowanie i rewaloryzacja rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji, powiązań widokowych i układów roślinnych,
- uzupełnienie kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna – w oparciu o wyniki analiz konserwatorskich, z zachowaniem swoistych cech zespołu,
- zachowanie starodrzewu.

Strefa ochrony zachowanych układów przestrzennych

Ochrona wartości zachowanych układów przestrzennych: miasta Karczewa oraz układów ruralistycznych w Całowaniu i Ostrówcu polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu planu miejscowego następujących zasad:

- ochrona w planie miejscowym,
- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącymi obiektami o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych.

17.3.3. Zaewidencjonowane zabytki archeologiczne

Ochrona stanowisk archeologicznych (lista obiektów znajduje się w części I – Uwarunkowania – Tabela 14: Zaewidencjonowane zabytki archeologiczne) polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu planu miejscowego następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanym planie miejscowym,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,
- możliwość odstąpień od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

Wykaz zabytków archeologicznych wskazanych w cz. I Uwarunkowania, może ulegać zmianom, a jego aktualizacja nie wymaga wprowadzania zmian w niniejszym studium.

17.3.4. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej

Na podstawie, niżej wymienionych (zaproponowanych przez OW SARP) kryteriów oceny-wyboru dóbr kultury współczesnej przeprowadzono analizę terenu miasta i gminy Karczew:

- kryterium nowatorstwa zarówno w zakresie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych jak i technicznych,

- kryterium kontekstu, współistnienia zarówno na etapie tworzenia, jak i późniejszego rozwoju przestrzennego miejsca lokalizacji,
- kryterium tradycji miejsca, w tym zaprzeczenia jako próby stworzenia nowych wartości lub twórczego nawarstwiania się dziedzictwa pokoleń,
- kryterium symbolu w ujęciu ogólnym - historycznym i np. dla przyjezdnych (migracje zawodowe i turystyka),
- kryterium uznania współczesnych - nagrody, wyróżnienia, plebiscyty,
- kryterium próby czasu, zachowania walorów przestrzennych i estetycznych pomimo degradacji będącej efektem technicznego zużycia lub niedbalstwa zarządcy, czy tez „spontanicznego" rozwoju zagospodarowania terenów przyległych,
- kryterium artystyczne,
- kryterium unikalności np. jedyny obiekt zachowany w formie nie przekształconej.

W wyniku oceny nie wyłoniono obiektów dóbr kultury współczesnej. W przypadku odkrycia obiektów i/lub obszarów dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony tych obiektów i obszarów należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

18. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego m.in. poprzez ułatwienie dojazdu Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Ratunkowego,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasu i polepszenie warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:
- umożliwienie pełnej swobody korzystania z komunikacji indywidualnej,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

18.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO

Kierunkami rozwoju układu drogowego miasta i gminy Karczew są:
- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z gminą oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- poprawa czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jej hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i wojewódzkich) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wynikające z *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.*

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, uwzględniający zróżnicowane funkcje pełnione przez poszczególne drogi i będzie składał się z:

- układu podstawowego, składającego się z dróg: krajowej, wojewódzkich i większości powiatowych, mających znaczenie ponadlokalne oraz pozostałych dróg powiatowych i wybranych dróg gminnych, klasy dróg zbiorczych, zapewniających ważne powiązania wewnętrzne w gminie i z terenami sąsiednimi,
- układu obsługującego, tworzonego przez drogi gminne, klasy lokalnej i dojazdowej.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonymi przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym przewiduje się budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację oraz uwzględnia utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:

- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy drogi krajowej nr 50, stanowiącej część Dużej Obwodnicy Warszawy, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, w tym postulowanej budowy węzła drogowego na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 801 i budowy jezdni serwisowych,
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 801, tzw. Drogi Nadwiślańskiej, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego:
  - rozbudowy do przekroju dwujezdniowego na odcinku na północ od drogi krajowej nr 50,
  - budowy nowego odcinka drogi na wysokości Piotrowic, związanego z obejściem Dziecinowa i planowanym wiaduktem nad linią kolejową Skierniewice – Łuków,
  - budowy jezdni serwisowych,
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy pozostałych dróg wojewódzkich do klasy drogi zbiorczej,
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla budowy stałej przeprawy przez Wisłę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 712,
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych do klasy drogi zbiorczej,
- budowę dróg gminnych klasy zbiorczej:
  - Wschodniej Obwodnicy Karczewa od ulicy Wiślanej do ulicy Częstochowskiej, zadaniem tej ulicy będzie wyprowadzenie ruchu z dzielnicy przemysłowej z pominięciem centrum Karczewa i dzielnic mieszkaniowych oraz wyprowadzeniu ruchu z północnych dzielnic mieszkaniowych na drogi prowadzące w kierunku Warszawy i Otwocka,
  - ulicy na osiedlu Ługi od ulicy Piłsudskiego w kierunku Otwocka,
- rozbudowę i przebudowę wybranych dróg gminnych do parametrów dróg zbiorczych, w tym ulicy Częstochowskiej i drogi Brzezinka – Wschodnia Obwodnica Karczewa.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w *Studium.*

18.2. POLITYKA PARKINGOWA

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy programowaniu inwestycji należy stosować następujące wskaźniki postojowe

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla obiektów administracji, biur, banków itp. minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 10 – 35 miejsc postojowych użytkowników jednocześnie,
- dla gastronomii minimum 35 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
- 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

18.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

W komunikacji kolejowej przewiduje się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejącej linii kolejowej nr 12 Skierniewice – Łuków, stanowiącej część transeuropejskiej linii CE-20 i część transeuropejskiego korytarza (TEN) nr II Berlin – Poznań – Warszawa – Mińsk – Moskwa – Niżnyj Nowogród.

18.4. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawowymi kierunkiem przewozów pozostanie Warszawa, dodatkowym Otwock.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych. Przewiduje się utrzymanie obecnych lokalizacji pętli w Karczewie, a ponadto realizację nowej pętli w Sobiekursku.

18.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. Główne źródła i cele ruchu towarowego znajdować się będą w Karczewie - w rejonie ulicy Wyszyńskiego i we wschodniej części, ponadto wzdłuż dróg nr 50 i 801. Dla wyprowadzenia ruchu ciężarowego z terenów przemysłowo-składowych z pominięciem centrum Karczewa, konieczna będzie budowa wschodniej obwodnicy miasta. Dla obsługi nowych terenów wzdłuż dróg nr 50 i 801 konieczne będą drogi serwisowe, wzdłuż tych dróg lub drogi niższych klas na terenach nowego zagospodarowania. Podstawowe kierunki przewozów ładunków przebiegać będą wzdłuż dróg nr 50, 801 i planowanej Obwodnicy Karczewa.

18.6. RUCH PIESZY

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

18.7. RUCH ROWEROWY

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:
- obecność rozległych otwartych terenów w gminie i na obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:
- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:
- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg krajowej, wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

18.8. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:
- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:
- dla drogi krajowej ogólnodostępnej – 10 m na terenach zabudowy i 25 m. poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

18.9. PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drogach krajowej, wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań administracji rządowej oraz samorządów województwa i powiatu. Niezbędne jest podjęcie we współpracy z samorządem województwa, działań na rzecz ustabilizowania i utrwalenia rezerwy terenu dla rozbudowy drogi nr 801.

Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami ww. dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym, zgodnie z lokalnymi programami rozwoju.

19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta i gminy Karczew:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w infrastrukturę techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje,
- uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej.

19.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zasoby wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie Karczewa i Otwocka uważa się za wystarczające na pokrycie istniejących i prognozowanych potrzeb,
- utrzymanie i modernizacja istniejącego ujęcia wody w Glinkach, zaopatrującego w wodę sołectwa: Brzezinka, Całowanie, Glinki, Janów, Kępa Nadbrzeska, Kosumce, Łukówiec, Nadbrzeż, Ostrówek, Ostrówiec, Otwock Wielki, Otwock Mały, Piotrowice, Sobiekursk, Władysławów, Wygoda,
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej,
- miasto Karczew oraz sołectwa Janów i Otwock Mały będą zaopatrywane przez Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji z ujęć wód zlokalizowanych na terenie Otwocka,
- budowa dodatkowego ujęcia i stacji uzdatniania wody w rejonie Sobiekurska-Łukówca i / lub Całowania-Piotrowice w przypadku realizacji nowego zainwestowania,
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego - w pierwszej kolejności zaleca się w pełni uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę, uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów,
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa wodociągu jest niemożliwa oraz dla terenów budowlanych nie wyposażonych w zbiorczy system zaopatrzenia w wodę dopuszcza się rozwiązania indywidualne – ujęcia własne.

19.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki sanitarne

do istniejących i projektowanych oczyszczalni ścieków i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.

19.2.1. Odprowadzenie ścieków komunalnych

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:
- zakłada się przyjęcie ścieków sanitarnych od 100% mieszkańców miasta oraz sukcesywną budowę kanalizacji sanitarnej na terenach wiejskich,
- odprowadzenie ścieków z terenu miasta w systemie kanalizacji grawitacyjno-pompowej, wyposażonej w przepompownie ścieków, poprzez istniejący kanał tłoczny do oczyszczalni ścieków w Otwocku Wielkim,
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się również dla terenów nieskanalizowanych, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi oraz z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum, a system odprowadzania ścieków czasowo (tj. do czasu realizacji kanalizacji) oprzeć o indywidualne lub grupowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe,
- odprowadzenie ścieków technologicznych z terenów aktywności gospodarczej do kanalizacji sanitarnej po ich uprzednim podczyszczeniu,
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dla terenu gminy została opracowana w 2003 r. „Uproszczona koncepcja programowo-przestrzenna kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej". Zaprojektowany został system kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej w technologii AIRVAC. Ścieki z terenu gminy byłyby zbierane przez 5 układów pompowych:

układ pompowni	lokalizacja pompowni	zasięg zlewni	
PPT 1	Otwock Wielki	- Nadbrzeż, - Otwock Wielki, - Otwock Mały, - Wygoda, - Ostrówiec	pompy tłoczne przetłaczają ścieki do oczyszczalni przy pompowni; oczyszczone ścieki odprowadzane są do Kanału Sobiekurskiego poniżej Jeziora Otwockiego
PPT 2	Glinki	- Kępa Nadbrzeska, - Glinki, - Władysławów	pompy tłoczne przetłaczają ścieki do oczyszczalni w miejscowości Całowanie; oczyszczone ścieki odprowadzane do Kanału Sobiekurskiego ok 5 km powyżej Jeziora Otwockiego
PPT 3	Ostrówek	- Ostrówek, - Kosumce	pompy tłoczne przetłaczają ścieki do studzienki rozprężnej w Glinkach; studzienka podłączona do przewodu podciśnieniowego; ścieki transportowane do pompowni PPT 2 w Glinkach i dalej do oczyszczalni w miejscowości Całowanie
PPT 4	Brzezinka	- Brzezinka, - Łukówiec, - Janów	pompy tłoczne przetłaczają ścieki do oczyszczalni w miejscowości Całowanie
PPT 5	Całowanie	- Całowanie,	pompy tłoczne przetłaczają ścieki do oczyszczalni

		- Sobiekursk, - Piotrowice	bezpośrednio przy pompowni; oczyszczone ścieki odprowadzane do Kanału Sobiekurskiego ok 5 km powyżej Jeziora Otwockiego

W ww. „Uproszczonej koncepcji programowo-przestrzennej kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej" zakłada sie, że ścieki odprowadzane będą do dwóch oczyszczalni ścieków – w Otwocku Wielkim i w Całowaniu. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków ma być Kanał Sobiekurski.

Rozwiązanie to uznaje się za wystarczające, dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.

19.2.2. Odprowadzenie wód opadowych

W zakresie odprowadzania wód opadowych wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z Karczewa jest Jagodzianka,
- nie przewiduje się skanalizowania części wiejskiej gminy za wyjątkiem terenów usług uciążliwych i aktywności gospodarczej,
- odprowadzenie wód opadowych z terenów usług uciążliwych i aktywności gospodarczej po podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

19.3. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami,
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów (aktualnie w PGO wskazywane jest składowisko odpadów w Otwocku-Świerku) na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych,
- na terenie gminy nie przewiduje się terenów przewidzianych na te cele - zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

19.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zasilenie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
  - średniego napięcia 15kV zasilanych ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV RPZ Karczew, która wraz ze stacjami RPZ Otwock i RPZ Józefów stanowi źródło energii elektrycznej dla istniejącego i projektowanego zainwestowania gminy Karczew,
  - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/04 kV,
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców,
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Dla linii energetycznych wysokiego napięcia wyznacza się pas techniczny, z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z przepisów odrębnych :

- dla linii 400 kV w odległości 43 m licząc od osi linii,
- dla linii 110 kV w odległości 19 m licząc od osi linii.

Lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana sposobu zagospodarowania terenu w odległościach mniejszych od ww. dla linii WN oraz w pasie o szerokości do 6,5 m w obie strony od osi linii napowietrznych 15 kV lub przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej niezależnie od poziomu jej napięcia może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Realizacja nowego zainwestowania może spowodować konieczność budowy dodatkowych stacji elektroenergetycznych 110/15 kV oraz linii energetycznych 110 kV w szczególności w rejonie Sobiekurska i planowanych terenów aktywności gospodarczej.

19.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- obszar miasta zaopatrywany będzie w ciepło zarówno ze scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło oraz w oparciu o indywidualne źródła, w których czynnikami grzewczymi będą w szczególności: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii,
- obszar gminy zaopatrywany będzie w ciepło z indywidualnych źródeł. Paliwa stałe (odpady drewniane) dopuszcza się wyłącznie do spalania w kominkach.

19.6. ZAOPATRZENIE W GAZ

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zasilanie w gaz przewodowy odbywać się będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia zlokalizowanej przy ul. Świderskiej oraz poza terenem gminy w Woli Karczewskie poprzez istniejące, modernizowane i rozbudowywane linie średniego ciśnienia,
- modernizacja i w miarę potrzeby przebudowa istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb zaopatrzenia gminy w gaz,
- sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną, z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z przepisów odrębnych:

- dla gazociągu dn. 400 i ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3MPa oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia w odległości 17 m licząc od osi.

W celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej wprowadzane będą sukcesywne ograniczenia, a następnie zakaz stosowania paliwa stałego do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych w paleniskach indywidualnych i kotłowniach, poczynając od obszarów zwartej zabudowy.

19.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI

W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozwój inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze miasta i gminy Karczew z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

19.8. SYSTEM ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOWODZIOWEGO I REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- utrzymanie i remont lub w razie potrzeby modernizacja urządzeń melioracji podstawowych tj. wałów przeciwpowodziowych;
- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowych, w tym sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym

zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- realizację rozbudowy obiektów małej retencji.

20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:
- tereny usług publicznych UA, UK, UKs, UO, UOp, UZ, US, UI,
- tereny komunikacji (drogi gminne), gdzie przewiduje się w szczególności::
  - adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych,
  - budowę urządzeń dla lokalnej komunikacji autobusowej - pętli i przystanków autobusowych,
  - adaptację i modernizację oraz budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- tereny infrastruktury technicznej - gdzie przewiduje się w szczególności modernizację, rozbudowę i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zarówno liniowej jak i powierzchniowej,
- objęcie prawną formą ochrony przyrody projektowanych obszarów: zespołu przyrodniczo - krajobrazowego i użytku ekologicznego, zgodnie z wyszczególnieniem w rozdziałach powyżej.

Ponadto wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

21. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Do obszarów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, należą w szczególności tereny komunikacji dróg publicznych (z wyłączeniem gminnych) i kolei. Tereny rozmieszczenia Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, obejmują:
- rozbudowę i przebudowę drogi krajowej nr 50,
- rozbudowę, przebudowę i budowę nowych odcinków dróg wojewódzkich,
- rozbudowę i przebudowę dróg powiatowych,
- przebudowę i rozbudowę linii kolejowych, wraz ze stacjami i przystankami osobowymi,
- utrzymanie i ewentualna modernizacja linii przesyłowej 400 kV relacji Kozienice – Miłosna,
- utrzymanie i ewentualna modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia Świerk – Mory (o dn 400 i ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3MPa),
- objęcie prawną formą ochrony przyrody projektowanych obszarów: Natura 2000 oraz rezerwatów przyrody , zgodnie z wyszczególnieniem w rozdziałach powyżej.

Tereny rozmieszczenia tych inwestycji oznaczono na rysunku studium.

22. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W gminie miejsko wiejskiej Karczew nie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucałyby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny docelowo ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi.

Studium nie wskazuje obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Dopuszcza się tworzenie i działanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 400 do 2000 m^2 w strefie aktywności gospodarczej na terenach AG1 i AG2 i UM.

Studium nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

23. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie sporządzane dla całego obszaru miasta i gminy Karczew. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy określaniu granic obszaru objętego sporządzeniem planu w miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie terenów w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów funkcjonalno-przestrzennych i komunikacyjnych.

Plan miejscowy, w wyniku którego będzie następować zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zostanie sporządzony dla całego obszaru wyznaczonego w studium.

24. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium symbolem R (tereny gruntów rolnych), RE (tereny rolne o podwyższonych walorach ekologicznych oraz w ograniczonym zakresie RO (tereny rolnicze z koncentracją upraw szklarniowych). Są to tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej wartości, w części zmeliorowane.

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- dążenie do ochrony gruntów rolnych I-III klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- dążenie do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzek: Wisła, Jagodzianka oraz na terenach podmokłych,
- niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i w pierwszej kolejności przeznaczanie pod zainwestowanie nierolnicze terenów rolnych, położonych w obszarze już istniejącego zainwestowania oraz terenów o najniższej wartości dla produkcji rolnej,
- określenie, w stosownych dokumentach sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych, położonych w obszarach ochrony przyrody.

Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oznaczono na złączniku graficznym dotyczącym kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew.

Przy zagospodarowaniu obszarów gminy, stanowiących obecnie grunty rolne należy wziąć pod uwagę koszty związane z wyłączaniem tych gruntów z produkcji rolnej, które w przypadku wysokich klas bonitacyjnych mogą być bardzo wysokie w stosunku do całości kosztów zamierzeń inwestycyjnych.

Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania terenów leśnych wyznaczono tereny, oznaczone na rysunku studium symbolem L (tereny lasów i zalesień).

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- dążenie do maksymalnej ochrony i utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych,
- dopuszcza się zwiększenie areału gruntów leśnych, w szczególności na terenach przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
- na terenach leśnych dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarka leśna winna być prowadzona na warunkach określonych w planach urządzania lasów lub terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody na warunkach określonych w planach ochrony albo w przepisach odrębnych.

25. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zarówno obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (aktualnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią) jak i obszar potencjalnego zagrożenia powodzią występują na obszarze gminy Karczew. Zasięg stref zagrożenia powodziowego zaczerpnięto z opracowania RZWG w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” z 2006 r., w którym wskazano tereny potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi z podziałem na: wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 0,5% (raz na 200 lat), wodę 1% (raz na 100 lat), 5% (raz na 20 lat).

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2011 Nr 32 poz. 159) studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Do dnia uchwalenia niniejszego studium nie sporządzono mapy zagrożenia powodziowego.

Zgodnie z art. 17 pkt. 2 ww. ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią określone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej na podstawie przepisów dotychczasowych uwzględnia się przy sporządzaniu koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, do dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty i uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy z dnia 18 lipca 2001 r., w brzmieniu nadanym tą ustawą.

Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2012 r. Nr 145) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od ww. zakazów.

W odniesieniu do obszarów potencjalnego zagrożenia powodziowego, należy zaznaczyć, że część tych obszarów w aktualnie obowiązującym studium z 2000 r. jest wskazana do zainwestowania lub nabyła takie prawo na mocy planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy. W niniejszym studium ograniczono wprowadzanie nowych terenów zabudowy na tych obszarach. Dla noworealizowanej zabudowy należy ograniczać możliwość wykonywania podpiwniczeń.

Na terenie miasta i gminy Karczew obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych nie występują.

26. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta i gminy Karczew obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

27. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta i gminy Karczew obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

28. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Rekultywacji wymagają obszary na których wydobywa się lub będzie wydobywane kruszywo naturalne metodą odkrywkową. Na terenie gminy Karczew zagadnienie to dotyczy przede wszystkim powierzchniowej eksploatacji zlokalizowanej na ternie miasta w pobliżu cmentarza żydowskiego przy ul. Otwockiej i Ślusarskiej.

Studium nie wskazuje obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.

29. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach administracyjnych miasta i gminy Karczew występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010 r. Nr 193 poz. 1287 ze zmianami)– tereny kolejowe. Tereny te nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych. Również Studium nie wyznacza stref ochronnych dla terenów zamkniętych. Zakłada się

jednak możliwość wprowadzenia takich stref - bez potrzeby zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

Obecny zasięg terytorialny tych terenów przedstawiono na planszy, jednak przy opracowaniach szczegółowych np. planów miejscowych, ich granice należy weryfikować na bieżąco.

SPIS TREŚCI

12. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ 95

12.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE 95
12.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE 96
12.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ 98

13. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 99

13.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA 99

14. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ 101

14.1. STREFA MIEJSKA (I) 101
14.2. STREFA PODMIEJSKA (II) 101
14.3. STREFA AKTYWNOŚĆI GOSPODARCZEJ (III) 102
14.4. STREFA REKREACYJNO – KRAJOBRAZOWA (IV) 102
14.5. STREFA OSADNICZO – ROLNICZA (V) 103

15. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW 104

15.1. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA 104
15.1.1. TERENY WIELOFUNKCYJNE 104
15.1.2. TERENY MIESZKANIOWE: 104
15.1.3. TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE 106
15.1.4. TERENY USŁUG: 106
15.1.5. TERENY USŁUG PUBLICZNYCH: 106
15.1.6. TERENY USŁUG TURYSTYKI: 107
15.1.7. TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ 107
15.1.8. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 108
15.1.9. TERENY KOMUNIKACJI 109
15.1.10. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ: 109
15.2. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA 111
15.3. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW OTWARTYCH 114
15.3.1. TERENY ROLNICZE: 114
15.3.2. TERENY ZIELENI NATURALNEJ I PÓŁNATURALNEJ: 114
15.3.3. TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH: 115
15.4. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 115

16. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 116

16.1. SYSTEM PRZYRODNICZY 116
16.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY 117
16.3. ZASADY OCHRONY TERENÓW ZMELIOROWANYCH 118
16.4. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI 118
16.5. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO 119
16.6. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI 119
16.7. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ 120
16.8. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI 120
16.9. ZASADY OCHRONY KOPALIN 120
16.10. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN 120

17. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 121

17.1. GENERALNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 121
17.2. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 122
17.2.1. Zespół pałacowo – parkowy w Otwocku Wielkim 122
17.2.2. Obiekt sakralny – kościół parafialny. św. Wita w Karczewie 122

17.2.3. Inne obiekty sakralne w Karczewie ... 122
17.2.4. Cmentarze wpisane do rejestru zabytków ... 123
17.3. ZABYTKI NIERUCHOME, ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ CHRONIONE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 123
17.3.1. Zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków) ... 123
17.3.2. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej ... 124
17.3.3. Zaewidencjonowane zabytki archeologiczne ... 124
17.3.4. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej ... 124

18. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO ... 126

18.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO ... 126
18.2. POLITYKA PARKINGOWA ... 128
18.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ ... 128
18.4. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ ... 128
18.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW ... 129
18.6. RUCH PIESZY ... 129
18.7. RUCH ROWEROWY ... 129
18.8. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ... 130
18.9. PRIORYTETY REALIZACYJNE ... 130

19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ... 131

19.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ ... 131
19.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI ... 131
19.2.1. Odprowadzenie ścieków komunalnych ... 132
19.2.2. Odprowadzenie wód opadowych ... 133
19.3. GOSPODARKA ODPADAMI ... 133
19.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ ... 133
19.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO ... 134
19.6. ZAOPATRZENIE W GAZ ... 134
19.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI ... 134
19.8. SYSTEM ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOWODZIOWEGO I REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH ... 134

20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ... 135

21. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ... 135

22. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 136

23. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 136

24. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ... 136

25. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ... 137

26. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY ... 138

27. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ... 138

28. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI ... 138

29. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH ... 138

SPIS TREŚCI ... 140

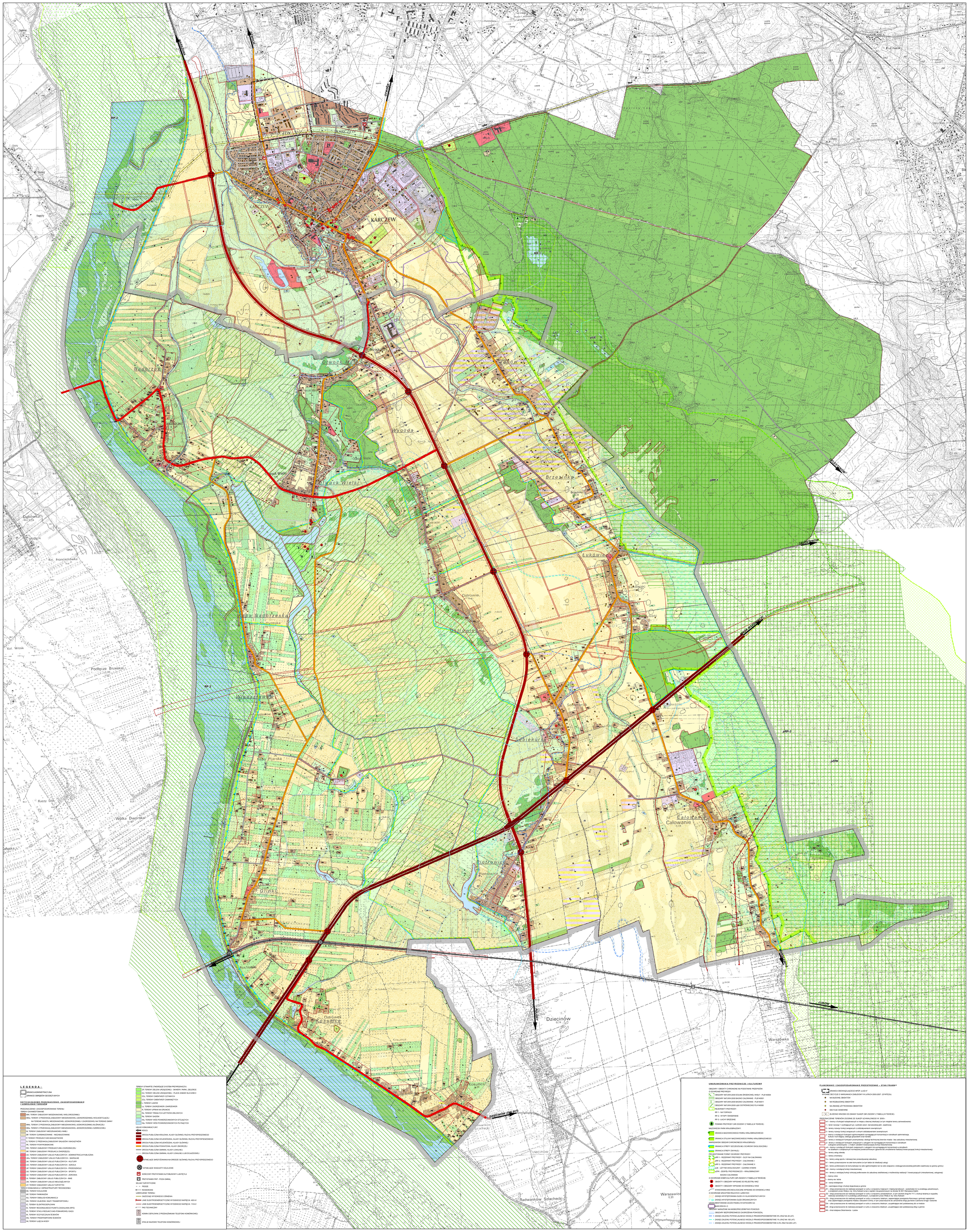
MIASTO I GMINA KARCZEW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ROZWOJU

skala 1 : 10 000

0 100 200 400 600 800 1 000 m

Załącznik nr 3
do
Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia .....



LEGENDA:

GRANICA ADMINISTRACYJNA
GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:
TERENY ZAWIESTOWANE:
MW, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MNr, TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ NA TERENIE MIASTA, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ NA TERENIE GMINY
MNb, TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
MNs, TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ
M, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ INNEJ
MR, TERENY ZURBANIZOWANE - NIEZABUDOWANE
P, TERENY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWE
S, TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
PE, TERENY POWYROBISKOWE
RO, TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ OGRODNICZEJ
RP, TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
UA, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - ADMINISTRACJA PUBLICZNA
UKs, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - SAKRALNE
UK, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - KULTURY
UO, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - SZKOŁA
UP, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - PRZEDSZKOLE
US, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - SPORTU
UZ, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - ZDROWIA
UI, TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH - INNE
UN, TERENY ZABUDOWY USŁUG NEUCIĄŻliWYCH
UT, TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
TERENY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
KK, TERENY KOLEJOWE
KP, TERENY PARKINGÓW
KU, TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
KS, TERENY ZAJEZDNI / BAZY TRANSPORTOWEJ
IE, TERENY ELEKTROENERGETYKI
IE, TERENY REGIONALNEGO PUNKTU ZASILANIA (RPZ)
IG, TERENY STACJI REDUKCYJNO-POMIAROWEJ GAZU
IK, TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
IKs, TERENY PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
IW, TERENY UJĘCIA WODY

TERENY OTWARTE (TWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY)
ZP, TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - SKWERY, PARKI, ZIELENIEC
ZU, TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PLACE ZABAW DLA DZIECI
ZCm, TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
ZCz, TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
L, TERENY LASÓW
LL, TERENY ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
R, TERENY UPRAWI NA GRUNCIE
Rz, TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
Rs, TERENY SADÓW
Wst, TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
Wpł, TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH

UKŁAD KOMUNIKACYJNY
KOLEJ
DROGA PUBLICZNA KRAJOWA, KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
DROGA PUBLICZNA WOJEWÓDZKA, KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
DROGA PUBLICZNA WOJEWÓDZKA, KLASY GŁÓWNEJ
DROGA PUBLICZNA POWIATOWA, KLASY ZBIORCZEJ
DROGA PUBLICZNA GMINNA, KLASY LOKALNEJ
DROGA PUBLICZNA GMINNA, KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ
ISTNIEJĄCE SKRZYŻOWANIA NA DRODZE GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
ISTNIEJĄCE WIADUKTY KOLEJOWE
KOŃCOWY PRZYSTANEK AUTOBUSOWY LUB PĘTLA
PRZYSTANEK PKP - POZA GMINĄ
SZLAKI TURYSTYCZNE:
PIESIE
ROWEROWE
UZBROJENIE TERENU
GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400 kV
LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
PAS TECHNICZNY
KOMIN CIEPLOWNI Z PRZEKAŹNIKAMI TELEFONII KOMÓRKOWEJ
STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KULTUROWE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW:
O OCHRONIE PRZYRODY:
OBSZARY NATURA 2000 DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY - PLB140004
OBSZARY NATURA 2000 BAGNO CAŁOWANIE - PLB140001
OBSZARY NATURA 2000 BAGNO CAŁOWANIE - PLB140001
OBSZARY NATURA 2000 LASY OSTRÓWIECKIE PLH140050
REZERWATY PRZYRODY :
RP-1 - NA TORFACH
RP-2 - WYSPY ŚWIDERSKIE
RP-3 - ŁĄCHY BRZESKIE
POMNIKI PRZYRODY (NR ZGODNY Z TABELĄ W TEKŚCIE)
MAZOWIECKI PARK KRAJOBRAZOWY:
GRANICA MAZOWIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
GRANICA OTULINY MAZOWIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:
GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
GRANICA STREFY ZWYWALI
PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY:
pRP-1 - REZERWAT PRZYRODY - OLSY NA CAŁOWANIU
pRP-2 - REZERWAT PRZYRODY - CAŁOWANIE I
pRP-3 - REZERWAT PRZYRODY - CAŁOWANIE II
pUE - UŻYTEK EKOLOGICZNY - CZARNE STAWIKI
pZPK - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY BAGNO CAŁOWANIE
O OCHRONIE DÓBR KULTURY (NR ZGODNY Z TABELĄ W TEKŚCIE):
OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU WKZ
OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO EWIDENCJI WKZ
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI WKZ
O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GLEB I-IV KLAS BONITACYJNYCH
ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GLEB ORGANICZNYCH
LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA PIASKU W KATEGORII C2
KARCZEW B i C
OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI:
OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 5% (RAZ NA 20 LAT)
ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1% (RAZ NA 100 LAT)
ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 0,5% (RAZ NA 200 LAT)

PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY

GRANICA OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP „ŁUGI II"
WYDANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY W LATACH 2000-2007 (SYNTEZA):
NA BUDOWĘ OBIEKTÓW
NA ROZBUDOWĘ OBIEKTÓW
NA ZMIANĘ UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW
DECYZJE ODMOWNE
ZŁOŻONO WNIOSKI DO ZMIANY SUiKZP (NR ZGODNY Z TABELĄ W TEKŚCIE)
PRZEZNACZENIE TERENÓW ZGODNIE ZE SUiKZP UCHWALONEGO W 2008 r.
M1 – tereny o funkcjach adaptowalnych na miejsce obecnej lokalizacji (w tym miejsca tereny zainwestowane)
3 – teren rozwoju f. wynikających gł. z potrzeb wsen. karczewskiej jedn. osadniczej
2 – tereny rozwoju funkcji związanych z oddziaływaniem zewnętrznym
3 – tereny rozwoju funkcji związanych z silnymi oddziaływaniami zewnętrznymi
– tereny o wiodących funkcjach ogólnomiejskich wymagających koncentracji w obrębach zadmin/miarcja, kultura i kult religijny, obsługa gospodarki oraz handel)
3 – tereny o wiodących funkcjach przemysłowej i obsługi technicznej terenów miasta - bez zabudowy mieszkaniowej
uf – tereny o wiodących funkcjach związanych z usługami nie wymagającymi koncentracji w obrębach (usługowo-produkcyjne) – z małym udziałem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej
um – tereny o wiodących funkcjach związanych z usługami nie wymagającymi koncentracji w obrębach na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym (głównie dla umożliwienia realizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej)
2 – tereny usług oświaty
2 – tereny cmentarzy
3s – tereny usług sportu i rekreacji bez przewidywanej zabudowy
k1 – tereny przeznaczone na cele komunalne (w tym także do lokalizacji usług)
k2 – tereny preferowane do komunalizacji na cele ogólnomiejskie lub na cele związane z obsługą karczewskiej jednostki osadniczej (w granicy gminy)
m2 – tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej
m – tereny o wiodącej funkcji rolniczej preferowane do zabudowy siedliskowej z możliwością realizacji f. towarzyszących (mieszkaniowej, usługowej)
– tereny rolne
– tereny ew. leśne
– wody śródlądowe
D – ważniejsze drogi o funkcji dojazdowej w gminie
D1 – drogi przeznaczone do realizacji powiązań w ruchu o znaczeniu krajowym i międzynarodowym - autostrada A-2 w przebiegu południowym, droga ekspresowa S-17 w przebiegu północnym oraz z węzłem dwupoziomowym na drodze W-601 Warszawa-Otwock
D2 – drogi przeznaczone do realizacji powiązań w ruchu o znaczeniu ponadrejonowym, w tym odcinek drogi W-717 o funkcji lokalnej w województwie
– realizacji autostrady A-2 w przebiegu południowym, z przejściem przez Wólkę w rej. Góry Kalwarii
D3 – drogi przeznaczone do realizacji powiązań w ruchu o znaczeniu lokalnym, zapewniające powiązania Karczewa z gminami sąsiadnimi
– oraz zapewniające powiązania miasta z obszarem Gminy, w tym przeznaczone do udrożnienia drogi gruntowej Czerwona Droga i Gościne
D4 – ulice przeznaczone do realizacji powiązań w ruchu o znaczeniu lokalnym, uzupełniające sieć podstawową ulic w mieście
D5 – drogi przeznaczone do realizacji powiązań w ruchu o znaczeniu lokalnym, uzupełniające sieć podstawową dróg w gminie
KK – linia kolejowa Skierniewice - Łuków

M I A S T O I G M I N A K A R C Z E W

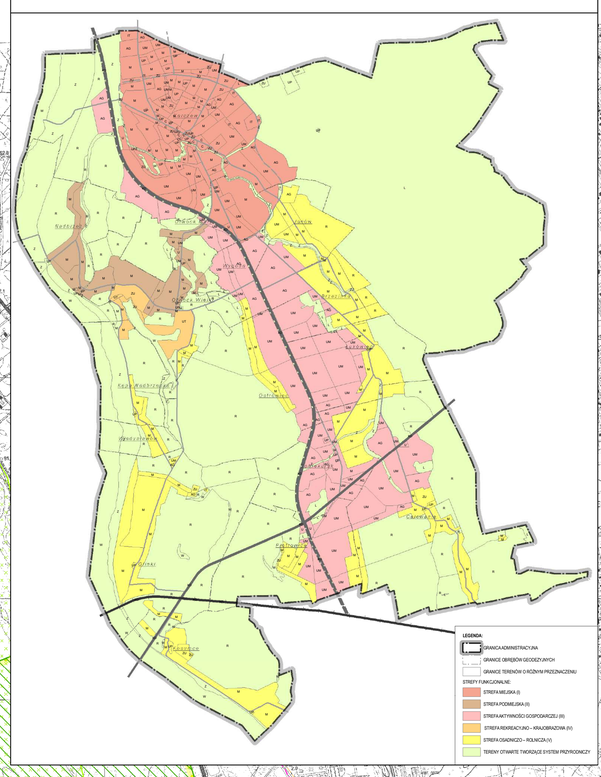
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala 1 : 10 000

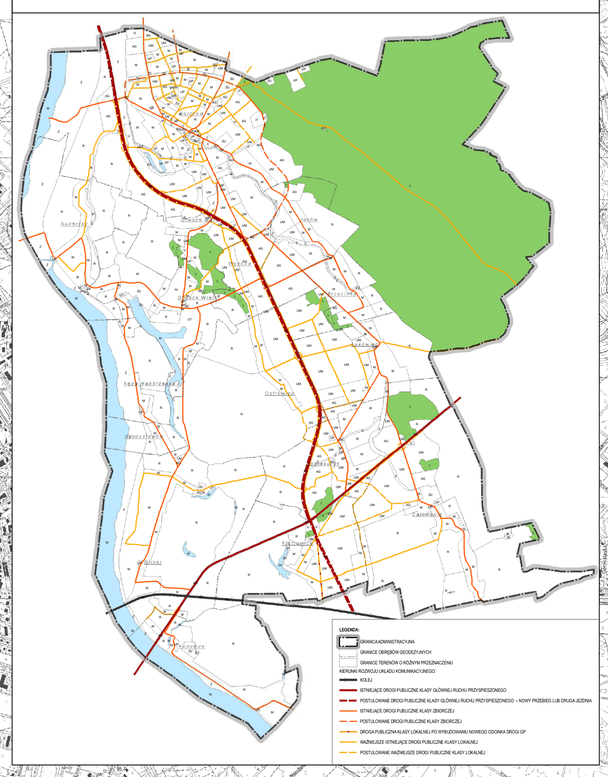
0 95 190 380 570 760 950 m

Załącznik nr 4
do
Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia .....

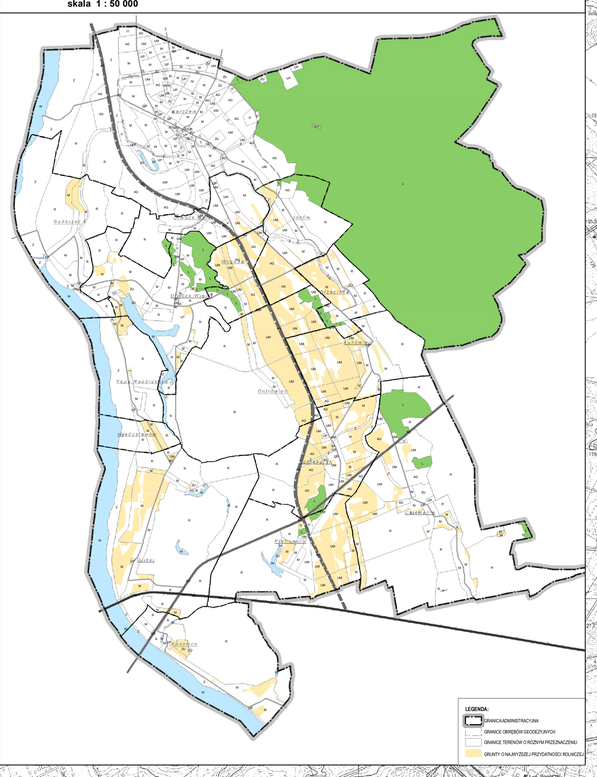
SCHEMAT NR 1 - STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA
skala 1 : 50 000

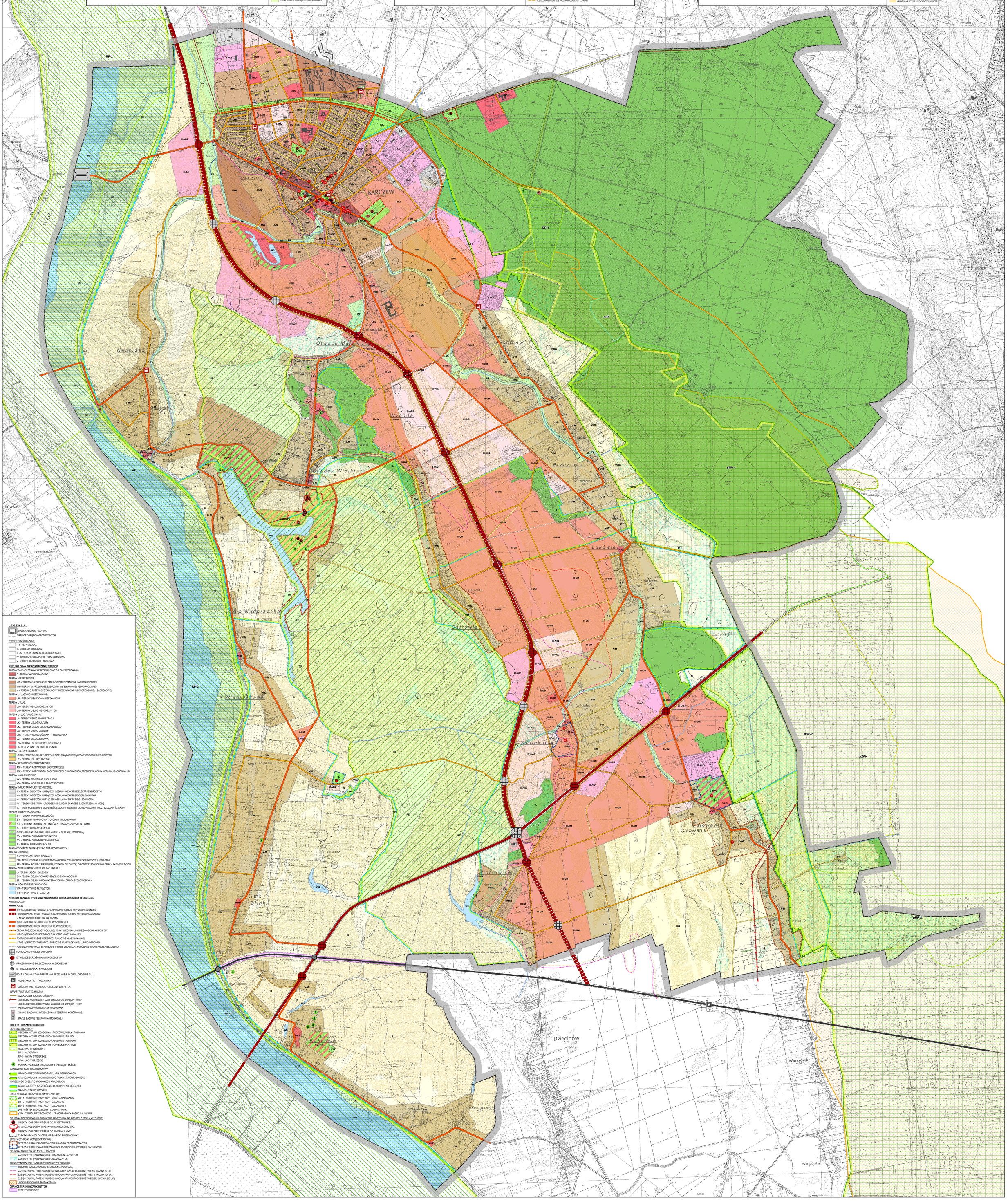


SCHEMAT NR 2 - KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
skala 1 : 50 000



SCHEMAT NR 3 - ROZMIESZCZENIE GRUNTÓW O NAJWYŻSZEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ PRZEZNACZONE W STUDIUM POD ZAINWESTOWANIE
skala 1 : 50 000





L E G E N D A :

GRANICA ADMINISTRACYJNA
GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

STREFY FUNKCJONALNE:
- I - STREFA MIEJSKA
- II - STREFA PODMIEJSKA
- III - STREFA AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- IV - STREFA REKREACYJNO - KRAJOBRAZOWA
- V - STREFA OSADNICZO – ROLNICZA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY ZAINWESTOWANE I PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA:
- C - TERENY WIELOFUNKCYJNE

TERENY MIESZKANIOWE:
- MW – TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN – TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M – TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ

TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE:
- UM – TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE

TERENY USŁUG:
- UU –TERENY USŁUG UCIĄŻLIWYCH
- UN – TERENY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH:
- UA –TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UK – TERENY USŁUG KULTURY
- UKs – TERENY USŁUG KULTU SAKRALNEGO
- UO – TERENY USŁUG OŚWIATY
- UOp – TERENY USŁUG OŚWIATY – PRZEDSZKOLA
- UZ – TERENY USŁUG ZDROWIA
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UI – TERENY INNE USŁUG PUBLICZNYCH

TERENY USŁUG TURYSTYKI:
- UT/ZPk - TERENY USŁUG TURYSTYKI Z ZIELENIĄ PARKOWĄ O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- UT – TERENY USŁUG TURYSTYKI

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ:
- AG1 – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- AG2 – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W KIERUNKU ZABUDOWY UM

TERENY KOMUNIKACYJNE:
- KK – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KD – TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- IE – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ OBSŁUGI W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI
- IC – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ OBSŁUGI W ZAKRESIE CIEPLOWNICTWA
- IG – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ OBSŁUGI W ZAKRESIE GAZOWNICTWA
- IW – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ OBSŁUGI W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W WODĘ
- IK - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ OBSŁUGI W ZAKRESIE ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ:
- ZP – TERENY PARKÓW I ZIELEŃCÓW
- ZPk – TERENY PARKÓW O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- ZP/U – TERENY PARKÓW I ZIELEŃCÓW Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- ZL – TERENY PARKÓW LEŚNYCH
- KP/ZP – TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
- ZCc – TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
- ZCz – TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- ZI – TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

TERENY OTWARTE TWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY:

TERENY ROLNICZE:
- R – TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- RO – TERENY ROLNE Z KONCENTRACJĄ UPRAW WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH - SZKLARNI
- RE – TERENY ROLNE (Z PRZEWAGĄ UŻYTKÓW ZIELONYCH) O PODWYŻSZONYCH WALORACH EKOLOGICZNYCH

TERENY ZIELENI NATURALNEJ I PÓŁNATURALNEJ:
- L - TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
- ZN – TERENY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ CIEKOM WODNYM
- ZE – TERENY ZIELENI O PODWYŻSZONYCH WALORACH EKOLOGICZNYCH

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH:
- WP – TERENY WÓD PŁYNĄCYCH
- WS – TERENY WÓD STOJĄCYCH

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KOMUNIKACJA:
- KOLEJ
- ISTNIEJĄCE DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- POSTULOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO – NOWY PRZEBIEG LUB DRUGA JEZDNIA
- ISTNIEJĄCE DROGI PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ
- POSTULOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ PO WYBUDOWANIU NOWEGO ODCINKA DROGI GP
- ISTNIEJĄCE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- POSTULOWANE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- ISTNIEJĄCE POZOSTAŁE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ
- POSTULOWANE DROGI SERWISOWE W PASIE DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- POSTULOWANY WĘZEŁ DROGOWY
- ISTNIEJĄCE SKRZYŻOWANIA NA DRODZE GP
- PROJEKTOWANE SKRZYŻOWANIA NA DRODZE GP
- ISTNIEJĄCE WIADUKTY KOLEJOWE
- POSTULOWANA STAŁA PRZEPRAWA PRZEZ WISŁĘ W CIĄGU DROGI NR 712
- PRZYSTANEK PKP - POZA GMINĄ
- KOŃCOWY PRZYSTANEK AUTOBUSOWY LUB PĘTLA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- PAS TECHNICZNY, STREFA KONTROLOWANA
- KOMIN CIEPLOWNI Z PRZEKAŹNIKAMI TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE

OCHRONA PRZYRODY:
- OBSZARY NATURA 2000 DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY - PLB140004
- OBSZARY NATURA 2000 BAGNO CAŁOWANIE - PLB140011
- OBSZARY NATURA 2000 BAGNO CAŁOWANIE - PLH140001
- OBSZARY NATURA 2000 ŁĄKI OSTRÓWIECKIE PLH140050
- REZERWATY PRZYRODY :
  - RP-1 - NA TORFACH
  - RP-2 - WYSPY ŚWIDERSKIE
  - RP-3 - ŁĄCHY BRZEŹSKIE
- POMNIKI PRZYRODY (NR ZGODNY Z TABELĄ W TEKŚCIE)

MAZOWIECKI PARK KRAJOBRAZOWY:
- GRANICA MAZOWIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY MAZOWIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:
- GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
- GRANICA STREFY ZWYKŁEJ

PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY:
- pRP- 1 - REZERWAT PRZYRODY - OŁSY NA CAŁOWANIU
- pRP- 2 - REZERWAT PRZYRODY - CAŁOWANIE I
- pRP- 3 - REZERWAT PRZYRODY - CAŁOWANIE II
- pUE - UŻYTEK EKOLOGICZNY - CZARNE STAWKI
- pZPK - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO – KRAJOBRAZOWY BAGNO CAŁOWANIE

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW (NR ZGODNY Z TABELĄ W TEKŚCIE)
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU WKZ
- GRANICA OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU WKZ
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO EWIDENCJI WKZ
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI WKZ

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:
- STREFA OCHRONY ZACHOWANYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- STREFA OCHRONY ZAŁOŻEŃ PAŁACOWO-PARKOWYCH, DWORSKO-PARKOWYCH

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GLEB I-III KLAS BONITACYJNYCH
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GLEB ORGANICZNYCH

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 5% (RAZ NA 20 LAT)
- ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1% (RAZ NA 100 LAT)
- ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 0.5% (RAZ NA 200 LAT)
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- TERENY KOLEJOWE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARCZEW

CZĘŚĆ III – UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM

Załącznik nr 5
do
Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia …….....…….....

Opracowanie:
inż. gospodarki przestrzennej Monika Stasiak

31. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, gdzie znajduje się charakterystyka stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium u.i k.z.p. uchwalonym w 2000 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymogów prawa. Biorąc pod uwagę uwarunkowania ponadlokalne i wewnętrzne oraz cele strategiczne ujęte w „Strategii zrównoważonego rozwoju Gminy Karczew" (2004) przyjęto poniższe założenia i cele polityki przestrzennej.

Za główne cele polityki przestrzennej miasta i gminy Karczew uznano:

1) ugruntowanie znaczenia miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej,
2) utrzymanie funkcji rolniczej (w tym intensywnej) gminy Karczew uzupełnionej funkcjami: mieszkaniową, usługową, turystyczno-rekreacyjną, produkcyjną,
3) zapewnienie równoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
   - potrzeby rozwojowe,
   - wymogi ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
4) zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Studium ustaliło również cele zagospodarowania przestrzennego, do których należą:

1) zapewnienie rezerw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
2) zapewnienie rezerw dla rozwoju przedsiębiorczości, głównie w rejonie postulowanej wschodniej obwodnicy miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 801, krajowej nr 50 oraz zachowanie lokalizacji i rozwój drobnych form aktywności gospodarczej w ramach wielofunkcyjnych struktur wiejskich.
3) utworzenie centrum turystyczno-rekreacyjnego nad jez. Otwockim, oraz sportowo-rekreacyjnego nad jez. Moczydło i Jeziorko, o charakterze całorocznym i wysokim standardzie,
4) stworzenie warunków dla rozwoju turystyki związanej z obsługą ruchu samochodowego,
5) uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy oraz poprawa wizerunku wsi,
6) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy drogi krajowej nr 50, stanowiącej część Dużej Obwodnicy Warszawy, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, w tym postulowanej budowy węzła drogowego na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 801 i budowy jezdni serwisowych,
7) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 801, tzw. Drogi Nadwiślańskiej, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego: rozbudowy do przekroju dwujezdniowego na odcinku na północ od drogi krajowej nr 50, budowy nowego odcinka drogi na wysokości Piotrowic, związanego z obejściem Dziecinowa i planowanym wiaduktem nad linią kolejową Skierniewice – Łuków, budowy jezdni serwisowych,
8) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy pozostałych dróg wojewódzkich do klasy drogi zbiorczej,
9) utrzymanie możliwości przestrzennych dla budowy stałej przeprawy przez Wisłę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 712,

10) utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych do klasy drogi zbiorczej,
11) budowę dróg gminnych klasy zbiorczej: Wschodniej Obwodnicy Karczewa od ulicy Wiślanej do ulicy Częstochowskiej, zadaniem tej ulicy będzie wyprowadzenie ruchu z dzielnicy przemysłowej z pominięciem centrum Karczewa i dzielnic mieszkaniowych oraz wyprowadzenie ruchu z północnych dzielnic mieszkaniowych na drogi prowadzące w kierunku Warszawy i Otwocka, ulicy na osiedlu Ługi od ulicy Piłsudskiego w kierunku Otwocka,
12) poprawa funkcjonowania i rozwój systemów infrastruktury technicznej – zwłaszcza kanalizacji,
13) wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego spójnego z systemem przyrodniczym aglomeracji warszawskiej,
14) zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym korytarza ekologicznego Wisły, obszarów leśnych oraz terenów największego na Mazowszu obszaru bagien w Całowaniu,
15) ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:

- respektowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych,
- projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.

32. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

32.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

Głównymi elementami kształtującymi strukturę przestrzenną i krajobraz gminy i miasta Karczew są:

- położenie w obszarze aglomeracji warszawskiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Otwock,
- atrakcyjne formy terenu: szerokie tarasy zalewowe, niskie skarpy tarasu nadzalewowego, wzgórza wydmowe na wyższym tarasie (otwockim) i wysoczyźnie, dolina rzeki Jagodzianki, starorzecza Wisły, jeziorka i stawy, ponadto duże naturalne zbiorowiska leśne (kompleks lasów państwowych – Lasy Celestynowsko-Otwockie),
- głównie rolnicze zagospodarowanie gminy z silnie wykształconymi ośrodkami w mieście Karczewie oraz ośrodkami wspomagającymi w Otwocku Wielkim oraz Sobiekursku,
- dobra dostępność komunikacyjna gminy z nadrzędnym układem drogowym (położenie w sąsiedztwie tranzytowych szlaków komunikacyjnych) oraz przebiegająca przez teren gminy linia kolejowa

Ze względu na występowanie podobieństwa cech i intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu, obszar gminy podzielono na następujące podstawowe strefy funkcjonalne:

- Miejska (I)

(strefa funkcjonalna I stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnymi i lokalnym oraz funkcji produkcyjnych na wytyczonych terenach jej koncentracji),

- Podmiejska (II)

(strefa funkcjonalna II stanowi obszar z priorytetem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu głównie lokalnym),

- Aktywności gospodarczej (III)

(strefa funkcjonalna III stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji drobnych i średnich przedsiębiorstw, w tym inwestycji celu publicznego i usług komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej),

- Rekreacyjno-Krajobrazowa (IV)

(strefa funkcjonalna IV stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem oraz uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej na terenach cennych ze względów historycznych, kulturowych i krajobrazowych),

- Osadniczo-Rolnicza (V)

(strefa funkcjonalna V stanowi głównie obszary zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z priorytetem działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium).

Podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne stanowi ramy dla określania zasad zagospodarowania oraz sposobów realizacji polityki przestrzennej, a także rozwoju przestrzennego miasta i gminy Karczew. Dla stref tych sformułowano założenia rozwoju oraz główne kierunki zmian i przekształceń. Uzupełnieniem i doprecyzowaniem ww. struktury przestrzennej było wskazanie przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych, w tym standardów i wskaźników ich zagospodarowania. Pozostałe tereny niewchodzące w granice wyznaczonych stref funkcjonalnych stanowią obszar terenów otwartych.

32.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

W studium wyodrębniono następujące tereny:

1) Tereny zainwestowane i wskazane do zainwestowania:

- tereny wielofunkcyjne C,
- tereny mieszkaniowe, w tym:
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej M,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej UM,
- teren usług, w tym:
  - tereny usług uciążliwych z zakresu usług mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko (z warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej) UU,
  - usług nieuciążliwych w wyłączeniem usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko UN,
- tereny usług publicznych, w tym:
  - tereny usług administracji z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej UA,
  - tereny usług kultury, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej UK,
  - tereny usług kultu sakralnego, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej UKs,
  - tereny usługi oświaty, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej UO,
  - tereny usług oświaty – przedszkola, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej UOp,
  - tereny usługi zdrowia, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej UZ,
  - tereny usługi sportu i rekreacji: obiektów i urządzeń sportowych, w tym sportu kwalifikowanego, sportu dzieci i młodzieży, osób niepełnosprawnych, oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej US,
  - tereny usługi innych tj. posterunki straży pożarnej, OSP, przystań WOPR UI,
- tereny usług turystyki, w tym:
  - tereny usług turystyki tj. hotelarskie, gastronomii UT,
  - tereny usług turystyki z zielenią parkową o wartościach kulturowych UT/ZPk
- tereny aktywności gospodarczej AG
- tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie elektroenergetyki IE,
  - tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie ciepłownictwa IC,
  - tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie gazownictwa IG,
  - tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę IW,
  - tereny obiektów i urządzeń obsługi w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków IK,
- tereny komunikacji, w tym:
  - tereny komunikacji kolejowej KK,
  - tereny komunikacji samochodowej KD:
    - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
    - tereny dróg publicznych klasy głównej,
    - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej,
    - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - tereny placów publicznych z zielenią urządzoną KP/ZP,
- tereny zieleni urządzonej:
  - tereny parków i zieleńców ZP,
  - tereny parków o wartościach kulturowych ZPk,
  - tereny zieleni parków i zieleńców z towarzyszącymi usługami ZP/U
  - tereny parków leśnych ZL,

- tereny cmentarzy czynnych ZCc,
- tereny cmentarzy zamkniętych ZCz,
- tereny zieleni izolacyjnej ZI.

2) Tereny otwarte:

- tereny rolnicze, w tym:
  - tereny gruntów rolnych R,
  - tereny rolnicze z koncentracją upraw kubaturowych – szklarni RO,
  - tereny rolne (z przewagą użytków zielonych) o podwyższonych walorach ekologicznych RE,
- tereny zieleni naturalnej i półnaturalnej, w tym:
  - tereny zieleni towarzyszącej ciekom wodnym i wodom stojącym ZN,
  - tereny zieleni nadwiślanej o podwyższonych walorach ekologicznych ZE,
  - tereny lasów i zalesień L,
- tereny wód powierzchniowych, w tym:
  - tereny wód płynących WP,
  - tereny wód stojących WS.

32.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

Obszary przeznaczone do rozwoju, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących mpzp oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy.

Studium ustaliło następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC),
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnia działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odchyleń od wskaźników zapisanych w Studium.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić granice terenów wyłączonych spod zabudowy.

32.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO WSKAŹNIKÓW

Za podstawowe kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych uznano:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedliskotwórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych) jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego powiązań w ramach ciągów przyrodniczych krajowych i ponadregionalnych,
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów,
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochrona istniejącej zieleni publicznej,
- wytyczenie nowych terenów zieleni publicznej,
- poprawa jakości środowiska,
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System Przyrodniczy,

- Obszary i obiekty ochrony przyrody,
- Zasady ochrony terenów zmeliorowanych,
- Zasady ochrony powierzchni ziemi,
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- Zasady ochrony akustycznej,
- Zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
- Zasady ochrony kopalin,
- Zasady ochrony zwierząt i roślin.

32.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Kierunkami ochrony dziedzictwa kulturowego są:
- zachowanie zidentyfikowanych wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego materialnego i niematerialnego,
- wyeksponowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym historycznych struktur przestrzennych miasta Karczew oraz cennych zespołów ruralistycznych,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalno-przestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe.

W celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:
- obszary i obiekty, które ze względu na posiadane wartości kulturowe objęte zostały ochroną konserwatorską lub urbanistyczną,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:
- obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- obszary chronione prawem miejscowym:
  - obiekty i obszary zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków,
  - obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej,
  - zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

32.6. ROZWÓJ SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie dotarcia pomocy,

- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:
- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

32.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta i gminy Karczew:
- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w infrastrukturę techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje,
- uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej,
- dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinno wyprzedzać realizację zabudowy.

32.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

Do obszarów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, należą w szczególności tereny komunikacji dróg publicznych i kolei. Na podstawie *Planu zagospodarowania przestrzennego*

województwa mazowieckiego, pisma Zarządu Województwa oraz analizy potrzeb w zakresie rozwoju komunikacji, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- rozbudowę i przebudowę drogi krajowej nr 50,
- rozbudowę, przebudowę i budowę nowych odcinków dróg wojewódzkich,
- rozbudowę i przebudowę dróg powiatowych,
- przebudowę i rozbudowę linii kolejowych, wraz ze stacjami i przystankami osobowymi,
- utrzymanie i ewentualna modernizacja linii przesyłowej 400 kV relacji Kozienice – Miłosna,
- utrzymanie i ewentualna modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia Świerk – Mory (o dn 400 i ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3MPa).

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie:

- przeznaczenia - zalicza się tereny usług publicznych wskazanych w Studium tj. UA, UK, UKs, UO, UOp, UZ, US, UI,
- komunikacji - zalicza się:
  - adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych,
  - budowę urządzeń dla lokalnej komunikacji autobusowej - pętli i przystanków autobusowych,
  - adaptację i modernizację oraz budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- infrastruktury - zalicza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zarówno liniowej jak i powierzchniowej,
- objęcie prawną formą ochrony przyrody obiektów i obszarów, zgodnie z wyszczególnieniem w rozdziałach powyżej.

32.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój gminy oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi.

Studium nie wskazuje obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Dopuszcza się tworzenie i działanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej od 400 do 2000 m^2 w strefie aktywności gospodarczej na terenach AG i UM.

Studium wskazuje następujące tereny przestrzeni publicznej (czyli obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych):

1) zachowany fragment układu przestrzennego miasta Karczew, na który składa się: droga biegnąca ze wschodu na zachód ku Przewozowi na Wiśle oraz trzy place usytuowane wzdłuż głównej ulicy (plac wokół kościoła (osada przedlokacyjna) „Stare Miasto”, rynek (z okresu lokacji miasta w XVI w.), plac targowy z poł. XVIII w.)),
2) tereny centrów wsi wskazane na rysunku Studium ze względu szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców,
3) tereny zespołu pałacowo-parkowego w Otwocku Wielkim wraz z jego bezpośrednim otoczeniem, ze względu na jego walory przyrodniczo-krajobrazowo-kulturowe.

Nie wyznacza się konkretnych obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

32.10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy występują grunty rolne kl. II - III oraz grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego. Dla terenów budowlanych wskazanych w studium (dotyczy to gminy wiejskiej), które leżą na ww. gruntach oraz na glebach pochodzenia organicznego, gmina w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

32.11. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium symbolem R (tereny gruntów rolnych), RE (tereny rolne o podwyższonych walorach ekologicznych oraz w ograniczonym zakresie RO (tereny rolnicze z koncentracją upraw kubaturowych – szklarni). Są to tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej wartości, w części zmeliorowane.

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- ochrona gruntów rolnych II, III i IV klasy bonitacji oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzek: Wisła, Jagodzianka oraz na terenach podmokłych,
- niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i w pierwszej kolejności przeznaczanie pod zainwestowanie nierolnicze terenów rolnych, położonych w obszarze już istniejącego zainwestowania oraz terenów o najniższej wartości dla produkcji rolnej,
- określenie, w stosownych dokumentach sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych, położonych w obszarach ochrony przyrody.

Przy zagospodarowaniu obszarów gminy, stanowiących obecnie grunty rolne należy wziąć pod uwagę koszty związane z wyłączaniem tych gruntów z produkcji rolnej, które w przypadku wysokich klas bonitacyjnych mogą być bardzo wysokie w stosunku do całości kosztów zamierzeń inwestycyjnych.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych,
- dopuszcza się zwiększenie areału gruntów leśnych, w szczególności na terenach przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
- na terenach leśnych dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarka leśna winna być prowadzona na warunkach określonych w planach urządzania lasów lub terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody na warunkach określonych w planach ochrony albo w przepisach odrębnych.

32.12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zarówno obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią jak i obszar potencjalnego zagrożenia powodzią występują na obszarze gminy Karczew. Zasięg stref zagrożenia powodziowego zaczerpnięto z opracowania RZWG w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" z 2006 r., w którym wskazano tereny potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi z podziałem na: wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 0,5% (raz na 200 lat), wodę 1% (raz na 100 lat), 5% (raz na 20 lat).

W strefach bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego występują zasadnicze ograniczenia w zagospodarowywaniu terenu wynikające bezpośrednio z ustawy prawo wodne.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią ustawodawca wprowadził następujące zakazy:

- lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:
  - wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów , obwałowań lub odsypisk,
  - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także z utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Należy zaznaczyć, że część obszarów rozwojowych jest wskazana do zainwestowania w aktualnie obowiązującym studium z 2000 r. lub nabyła takie prawo na mocy planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy, pomimo, iż leży w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego. W niniejszym studium ograniczono wprowadzanie nowych terenów zabudowy na tych obszarach. Dla noworealizowanej zabudowy należy ograniczać możliwość wykonywania podpiwniczeń.

Na terenie miasta i gminy Karczew obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych nie występują.

32.13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta i gminy Karczew obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

32.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta i gminy Karczew obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

32.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Rekultywacji wymagają obszary na których wydobywa się lub będzie wydobywane kruszywo naturalne metodą odkrywkową. Na terenie gminy Karczew zagadnienie to dotyczy przede wszystkim powierzchniowej eksploatacji zlokalizowanej na ternie miasta w pobliżu cmentarza żydowskiego przy ul. Otwockiej i Ślusarskiej.

Studium nie wskazuje obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.

32.16. GRANICE TERENÓWZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach administracyjnych miasta i gminy Karczew występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – tereny kolejowe. Tereny te nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych. Również Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych. Zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref - bez potrzeby zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

SPIS TREŚCI

31. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ____149

32. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ____151

32.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA ____ 151
32.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW ____ 152
32.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU ____ 153
32.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO WSKAŹNIKÓW ____ 153
32.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ____ 154
32.6. ROZWÓJ SYSTEMU TRANSPORTOWEGO ____ 154
32.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ____ 155
32.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM ____ 155
32.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ____ 156
32.10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ____ 157
32.11. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA ____ 157
32.12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ____ 158
32.13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 158
32.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ____ 158
32.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI ____ 159
32.16. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE ____ 159

SPIS TREŚCI ____160

CZĘŚĆ III - UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM ____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.