

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr 412/18
Rady Gminy Celestynów
z dnia 30 sierpnia 2018 roku



**Ocena aktualności
Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego, Gmina Celestynów**

Opracował zespół firmy:

Zbigniew Bronowicki BROL Systemy Przestrzenne

Ul. Strusia 4c/27, 05-500 Piaseczno

Główny projektant:

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

Piaseczno – 2018 r.

SPIS TREŚCI

I. Wprowadzenie	4
1) Podstawa prawna opracowania	4
2) Cel opracowania	4
3) Ogólna charakterystyka gminy Celestynów	4
4) Analiza demograficzno – społeczna gmina Celestynów, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych	5
5) Analiza sytuacji planistycznej w gminie Celestynów	12
II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami) oraz innymi przepisami prawa	13
III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami) oraz innymi przepisami prawa	20
IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi	24
V. Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	28
VI. Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	28
1) Bilans terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	28
2) Analiza wydanych w latach 2013 – 2018 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, w powiązaniu z wydanymi decyzjami pozwolenia na budowę	29
3) Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego	33
VII - Wnioski wynikające z oceny	35
VIII - Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	37

Załącznik graficzny do oceny

Spis wykresów:

Wykres nr 1. Liczba ludności gminy w latach 1998 – 2017, str. 5

Wykres nr 2. Ruch naturalny w gminie Celestynów w latach 2003 – 2017, str. 5

Wykres 3. Wskaźniki migracji wewnętrznych w gminie Celestynów w latach 2009 – 2017, str. 6

Wykres 4. Układ ludności gminy Celestynów wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem (dane wg 2017 r.), str. 8

Wykres 5. Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzenna ego wydanych w gminie Celestynów w latach 2013 – 2018, str. 31

Wykaz tabel:

Tabela 1. Wykaz rozbieżności studium z przepisami prawa, str. 22

Tabela 2. Bilans wydanych w latach 2013 – 2018 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, str. 29

Tabela 3. Wykaz studium o zmianę sposobu przeznaczenia terenu, wniosków złożonych po uchwaleniu, str. 32

I. Wprowadzenie.

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami).

2. Cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Celestynów. Analizę wykonuje się na podstawie art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Celem analizy jest ocena stanu aktualności obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym w gminie obecnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy, co uniemożliwia zbadanie korelacji i wzajemnej zgodności tych dokumentów. Ocenę obowiązujących w gminie dokumentów dokonuje się w zakresie ich zgodności formalno – prawnej z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami) oraz innych przepisów prawa. W analizie uwzględnia się przydatność studium do realizacji zamierzeń strategicznych gminy i bieżącej polityki przestrzennej (związanej z zasadnością wykonywania planów miejscowych), z uwzględnieniem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz stopniem ich realizacji potwierdzonym wydanymi pozwoleniami na budowę. W analizie uwzględnia się również wnioski o zmianę dokumentów planistycznych, złożone w Urzędzie Gminy wraz z określeniem zasadności podejmowania działań zmierzających do zmiany lub realizacji nowych dokumentów planistycznych, wynikających z chęci uwzględnienia tych wniosków. Analiza obejmuje również stan opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w przygotowaniu i wynikający z tego wieloletni program ich opracowania, pozostający w kontekście zgodności ze studium.

3. Ogólna charakterystyka gminy Celestynów.

Gmina Celestynów jest gminą wiejską położoną w centralnej części powiatu otwockiego, w województwie mazowieckim. Graniczy z miastem Otwock i gminami: Wiązowna, Kołbiel, Osieck, Sobienie Jeziory i Karczew. Gmina zajmuje powierzchnię 88,92 km². W granicach administracyjnych zamieszkuje 11 662 mieszkańców (dane GUS za 2017 r.). W skład gminy wchodzi sołectwa: Celestynów, Pogorzel, Głina, Stara Wieś, Dąbrówka, Ostrów, Ostrowik, Jatne Dyżin, Lasek, Regut, Tabor, Podbiel, Ponurzyca, Zabieźki. Celestynów położony jest w części powiatu stosunkowo słabo przekształconym antropogenicznie, gdzie dominującą funkcję ma przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjne wykorzystanie terenu. Celestynów posiada korzystne położenie w stosunku do m.st. Warszawy – odległość jedynie ok. 40 km. Przez teren gminy przebiegają dwie drogi krajowe: nr 50 Góra Kalwaria - Kołbiel (będąca fragmentem obwodnicy Warszawy dla tranzytu ciężarowego relacji Sochaczew - Grójec - Mińsk Mazowiecki) i droga nr 17 Warszawa - Lublin, a także dwie drogi wojewódzkie nr 01219 Celestynów - Regut (do

drogi nr 17) i droga nr 01226 Podbiel - Tabor (od granicy gminy do drogi nr 17). Na terenie gminy położone są również dwie linie kolejowe: Warszawa - Otwock - Pilawa i Skierniewice - Pilawa - Łuków.

W strukturze użytkowania gminy Celestynów wyraźnie największy udział mają lasy (stanowią ponad połowę obszaru gminy) oraz grunty rolne (ok. 35% powierzchni gminy). Znaczna część terenu jest m.in. z tego powodu objęta różnymi formami ochrony. Jest to ochrona w postaci: parku krajobrazowego (MPK), obszaru chronionego krajobrazu (WOChK), trzech rezerwatów przyrody. Gmina jest stosunkowo słabo zurbanizowana. Tereny zabudowane nie przekraczają 10% ogólnej powierzchni gminy. Cechą charakterystyczną gminy jest również bardzo niski udział w ogólnej powierzchni gminy terenów związanych z działalnością produkcyjną i usługową.

4. Analiza demograficzno – społeczna gminy Celestynów, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych.

Gminę Celestynów według danych Głównego Urzędu Statystycznego na grudzień 2017 r. zamieszkiwało 11 662 mieszkańców. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 131 osób/ km². Gęstość zaludnienia gminy jest niższa od średniej gęstości zaludnienia dla całego województwa wynoszącej 151 osób/km² i średniej gęstości zaludnienia w powiecie otwockim wynoszącej 201 osób/km². Gęstość zaludnienia gminy plasuje się jednak w czołówce gmin wiejskich w województwie mazowieckim.

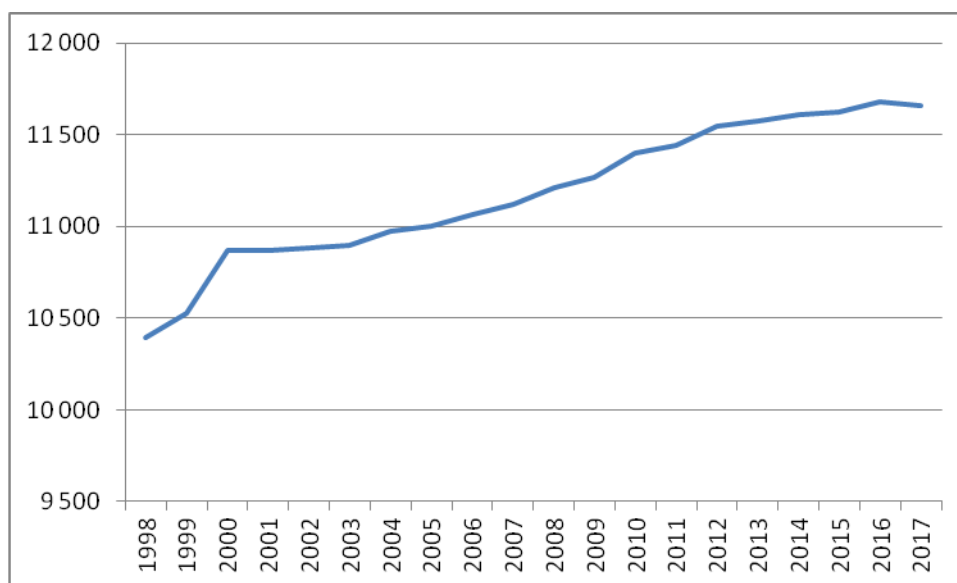
Liczba ludności w gminie ulega ciągłemu wzrostowi. W roku 1997 gminę zamieszkiwało 10 394 osoby. Wzrost liczby ludności w okresie 1998 – 2017 wyniósł 1268 osoby (63 osoby rocznie). Średnioroczny wzrost liczby ludności nie jest szczególnie wysoki, ale stabilny aż do roku 2017. W tym roku po raz pierwszy w okresie 20 letnim nastąpił spadek liczby ludności gminy o 20 osób. Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców w 2017 roku według danych GUS wyniosła -1,7 osób. Wskaźnik ten po raz pierwszy w okresie 20 letnim osiągnął wartości ujemne. Jednocześnie przyrost naturalny na 1000 ludności wg miejsca zamieszkania w gminie wg danych za 2017 r. wyniósł 1,63. Zmniejszenie liczby ludności gminy w ostatnim roku jest tym samym spowodowane innymi przyczynami niż ruch naturalny i wynika prawdopodobnie z migracji ludności, która zostanie zbadana w dalszej części analizy.

Wskaźnik przyrostu naturalnego w gminie w ostatnich latach ulegał widocznemu osłabieniu. Kulminacje przyrostu naturalnego dla gminy nastąpiły w latach 2009 i 2010, w których wskaźnik ten osiągał poziomy 4,55 i 4,75. Od tej chwili wskaźnik ten ulegał ciągłemu zmniejszeniu, z dużym spadkiem w roku 2011 (do wartości 0,09). Spadek w tym roku związany jest prawdopodobnie z okresem pokulminacyjnym. Zastanawiający jest natomiast silny spadek wskaźnika w porównaniu roku 2016 i 2017. W roku 2016 wynosił on 3,95, czyli w porównaniu jego wartości rok do roku wartość wskaźnika spadła o połowę.

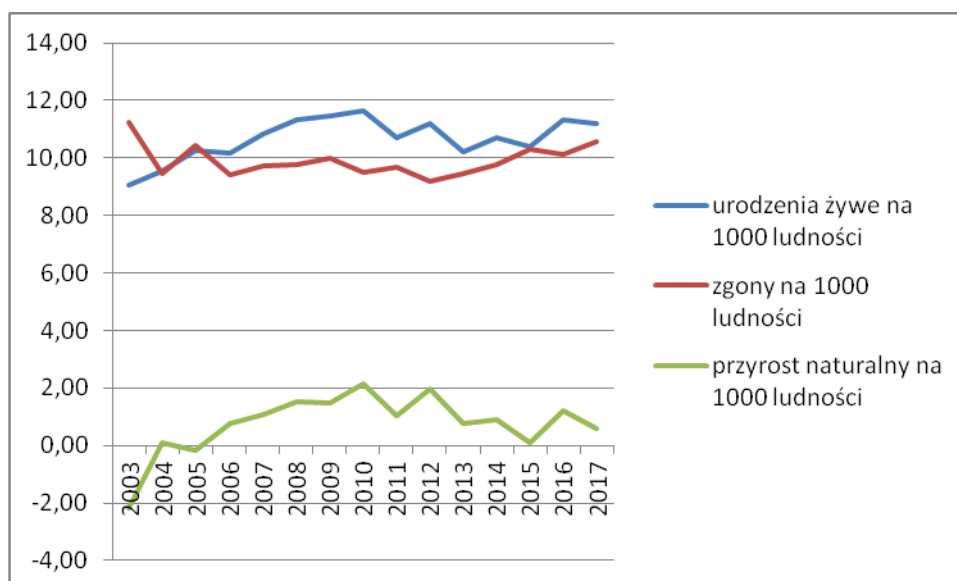
Dla porównania wskaźnik przyrostu naturalnego dla powiatu otwockiego w 2017 r. wyniósł 0,60, a dla całego województwa mazowieckiego 0,88. Dane te wskazują, że porównywalne wskaźniki dla gminy Celestynów są zdecydowanie większe nawet w przypadku istotnych spadków w ostatnim roku, co może wskazywać, że spadek przyrostu naturalnego gminy i ogólny spadek liczby ludności

gminy w roku 2017 jest zjawiskiem przejściowym. Teza ta wymaga jednak potwierdzenia w kolejnych latach. Utrzymanie spadku liczby ludności gminy oraz obniżanie się wskaźnika przyrostu naturalnego w kolejnych latach może być jedną z podstawowych barier ograniczających dalszy rozwój gminy, co jest zjawiskiem częstym w gminach wiejskich. Konieczność monitorowania zjawisk demograficznych w gminie jest uzasadnione również wyraźnym obniżeniem tempa wzrostu ludności gminy w latach 2010 – 2017. Spadek liczby ludności w ostatnim roku może stanowić konsekwencję zjawiska widocznego w ostatnich latach.

Wykres nr 1. Liczba ludności gminy w latach 1998 - 2017



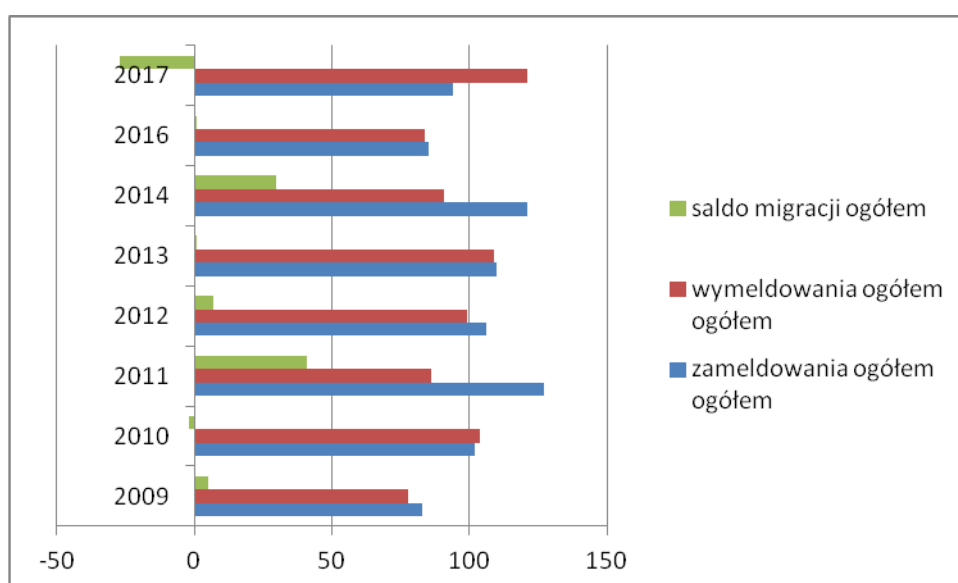
Wykres nr 2. Ruch naturalny w gminie Celestynów w latach 2003 - 2017



Wykres potwierdza możliwość pojawienia się w ostatnich latach niekorzystnych zjawisk demograficznych. Liczba zgonów ulega wzrostowi przy jednoczesnym spadku liczby urodzeń.

Kolejnym czynnikiem kształtującym stan ludności w gminie jest wskaźnik migracji. W roku 2017 w gminie zameldowały się 94 osoby. W tym samym roku z gminy wymeldowało się 121 osób. Saldo migracji wewnętrznych wyniosło w roku 2016 minus 27 osób (saldo migracji na 1000 osób minus 2,3). Ujemne saldo migracji w gminie jest zjawiskiem utrwalonym. Ma ono niekorzystny wpływ na demografię gminy w dłuższym okresie czasu. Rozkład wskaźnika migracji w gminie przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 3. Wskaźniki migracji wewnętrznych w gminie Celestynów w latach 2009 - 2017



Dane za rok 2015 nie są reprezentowane na wykresie, ze względu na brak danych za ten rok w zasobie GUS.

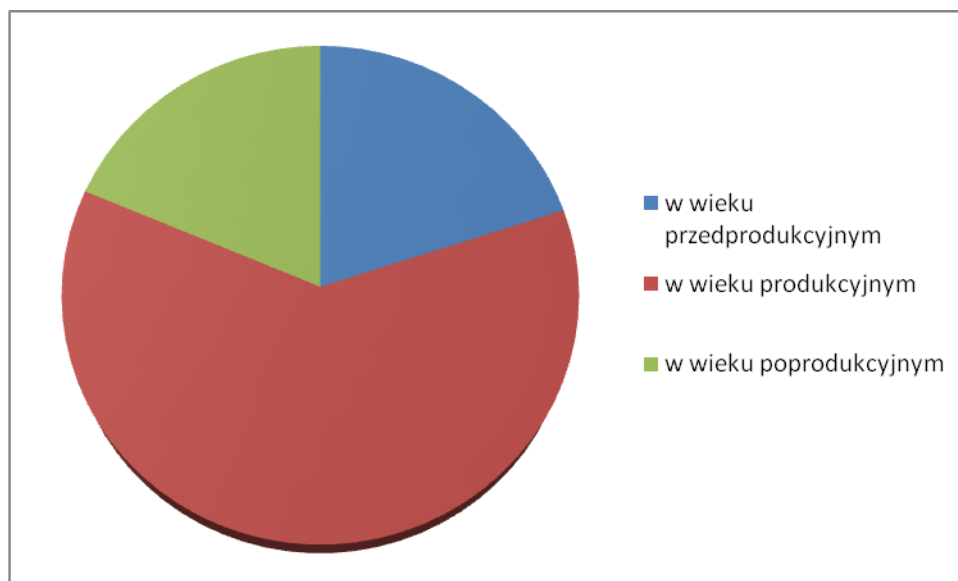
Powyższe dane odzwierciedlają powody ujemnego przyrostu ludności liczby ludności gminy w ostatnim roku. Rozkład wskaźnika migracji w badanym okresie wykazywał silne fluktuacje od -2 do +41, przy czym ujemna wartość wskaźnika została zanotowana jedynie w roku 2010. Silny spadek wskaźnika w roku 2017 po raz pierwszy w badanym okresie. Powód migracji jest związany z czynnikami ekonomicznymi (wyjazd w celach zarobkowych) oraz podjęciem nauki w większych ośrodkach miejskich. Wyjazd w celach związanych z nauką i wykształceniem ma zwykle charakter trwały. Osoby wyjeżdżające w tych celach podejmują pracę zawodową w miejscach kształcenia.

W przypadku Gminy Celestynów zjawisko to nie ma jednak pełnego uzasadnienia, ze względu na fakt, że gminy leży w zasięgu aglomeracji warszawskiej i jest z nią silnie związana zarówno w zakresie powiązań komunikacyjnych, jak również powiązań ekonomicznych. Miejscem pracy zawodowej oraz kształcenia dla znacznej części mieszkańców gminy jest m. st. Warszawa. Komunikacja podmiejska zapewnia dobre połączenia z centrum Warszawy (przejęciowo ograniczone ze względu na przebudowę linii kolejowej Pilawa – Otwock Warszawa). Układ dróg krajowych i wojewódzkich jest ściśle związany z układem komunikacyjnym Warszawy i innych gmin

położonych w zasięgu jej aglomeracji. Układ ten ulega poza tym ciąglej rozbudowie i poprawie warunków ruchu drogowego. Gmina Celestynów jest również bardzo atrakcyjnym miejscem w obszarze aglomeracji warszawskiej do zamieszkania, zarówno ze względu na cytowane połączenia komunikacyjne, ale również, ze względu na bardzo wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe. Uwarunkowania te powinny powodować raczej przyrost ludności gminy w skutek migracji zewnętrznych, a nie zjawisko odwrotne. Wskazuje to na wewnętrzne przyczyny spadku wskaźnika w ostatnim roku. Biorąc pod uwagę wskaźnik migracji wewnętrznych w innych gminach aglomeracji warszawskiej o podobnej charakterystyce przestrzennej w gminie Celestynów jest on zdecydowanie niski (gm. Nieporęt plus 173, Wiązowna plus 182, Lesznowola plus 625), co bezpośrednio wskazuje na wewnętrzne przyczyny niekorzystnych proporcji tego wskaźnika dla dalszego rozwoju gminy. Gmina nie wykorzystuje w pełni swoich uwarunkowań związanych bezpośrednio z walorami do rozwoju mieszkalnictwa w typie podmiejskim i ekstensywnym oraz brakiem pełnego wykorzystania turystycznego posiadanych walorów przyrodniczo – krajobrazowych. Rozwój przytaczanych dla porównania gminy jest w znacznym stopniu kształtowany poprzez utrzymywanie dobrych warunków do rozwoju mieszkalnictwa, w tym w zakresie utrzymania i powiększania bazy terenów inwestycyjnych przeznaczonych na cele mieszkaniowe. W gminie Celestynów brak planów miejscowych znacząco utrudnia proces inwestycyjny i ogranicza rozwój terenów związanych z inwestycjami budowlanymi.

Kolejnym wskaźnikiem określającym stan demograficzny gminy jest wskaźnik udziału ludności w ekonomicznych klasach wieku. W gminie Celestynów, wg danych za rok 2017, ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi 20,0% populacji całej gminy. Natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym stanowi 18,7% populacji całej gminy. Ludność w wieku produkcyjnym tym samym obejmuje 61,3% mieszkańców gminy. Układ ludności gminy Celestynów wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 4. Układ ludności gminy Celestynów wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem (dane wg 2017 r.)



Dynamika zmian relacji grup ludności produkcyjnej i nieprodukcyjnej wskazuje na typowy dla całego województwa mazowieckiego wzrost liczby osób w wieku produkcyjnym przy dość aktywnym spadku ilości osób w wieku przedprodukcyjnym tzn. młodych i stosunkowo wysokiej liczby osób w wieku poprodukcyjnym tzn. już niezdolnych do pracy. W okresie perspektywicznym rozkład grup wiekowych w gminie będzie prowadził do bardzo istotnych i niekorzystnych zmian w strukturze wieku jej społeczeństwa. Mała ilość osób w wieku przedprodukcyjnym i wysoka liczba osób w wieku produkcyjnym w okresie perspektywicznym doprowadzi do zjawiska tzw. „starzenia społeczeństwa”, tj. zmniejszenia ilości osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym i zwiększeniu liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Negatywne efekty tego procesu to przede wszystkim zjawisko starzenia się zasobów ludzkich, zmniejszenie się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności oraz wzrost współczynnika obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego. Niekorzystne trendy demograficzne w gminie potwierdzone są prognozą demograficzną wykonaną przez GUS dla gminy Celestynów w perspektywie lat 2016 - 2030. Ludność gminy wg tej prognozy w roku 2030 wyniesie 11816 osób. Ludność gminy zwiększy się zatem w okresie najbliższych lat zaledwie o 154 osoby, tj. 12 osób rocznie. Niewielki wzrost ludności gminy wskazuje na stagnację demograficzną oraz potwierdza niekorzystne zjawiska opisane powyżej. W celu zmiany prognoz demograficznych gmina powinna podjąć działania w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, w tym przede wszystkim umocowania prawnego gruntów inwestycyjnych wskazanych w obowiązującym studium, poprzez objęcie ich planami miejscowymi. Utrzymanie obecnego sposobu prowadzenia zagospodarowania przestrzennego w gminie będzie prowadzić do stagnacji jej rozwoju. Opieranie rozwoju gminy na zasadach wzajemnego sąsiedztwa ogranicza jej rozwój oraz wskazuje na pojawianie się braków w powierzchni terenów inwestycyjnych i całkowity brak inwestycji skoncentrowanych.

Wskaźnikami określającymi stan demograficzny gminy są również wskaźniki określające wzajemny rozkład płci w społeczeństwie. W gminie Celestynów w roku 2017 liczba mężczyzn w ogólnej liczbie ludności wynosi 5667, natomiast kobiet 6015. Współczynnik feminizacji określający wzajemne relacje między liczbą kobiet i mężczyzn, tj. liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn wynosi dla gminy 106. Współczynnik feminizacji społeczeństwa gminy jest zgodnie z powyższymi danymi stosunkowo dobry. Równomierny rozkład udziału mężczyzn i kobiet w gminie nie stanowi znaczącego problemu demograficznego do zawierania małżeństw. Pomimo tego liczba małżeństw zawartych w gminie nie jest wysoka i wyniosła w roku 2017 zaledwie 76. Podobnie przedstawia się stan zawartych małżeństw w latach poprzednich, w roku 2016 - 59 i 2015 - 70. Niska liczba zawieranych małżeństw może być jednym z podstawowych przyczyn niekorzystnego dla gminy wskaźnika przyrostu naturalnego.

Wskaźnikiem określającym istniejący stan gospodarczo – społeczny gminy jest ilość osób bezrobotnych. Dane dla gminy wskazane przez GUS określają, że zarejestrowanych osób bezrobotnych na grudzień 2017 r. było 244. Wg analizowanych danych liczba osób bezrobotnych w gminie spada w dłuższym okresie czasu. Od roku 2013 liczba osób bezrobotnych spadła o 202 osoby. Średni wskaźnik bezrobocia w gminie w 2017 roku wynosił ok. 3,0% (udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym). Wskaźnik ten jest zbliżony do średniego wskaźnika dla powiatu otwockiego, który wynosi 3,3 i zdecydowanie niższy od wskaźnika dla całego województwa mazowieckiego, który wynosi 4,8%. Znaczący spadek liczby osób bezrobotnych w gminie, widoczny w ostatnich latach spowodowany jest wzrostem przedsiębiorstw oraz wzrostem udziału osób prowadzących indywidualną działalność gospodarczą.

W roku 2017 w gminie zarejestrowano 91 nowych podmiotów gospodarczych wg grup sekcji PKD 2007. W roku 2016 było to 72 podmioty i w 2015 74 podmioty. Dane z ostatnich lat w tym zakresie wskazują, na stały i stabilny rozwój sfery działalności gospodarczej gminy. Wskaźnik podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności kształtował się w 2017 r. na poziomie 941 i wykazuje tendencję wzrostową w ostatnich latach. Wskaźnik osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 ludności wyniósł w 2017 roku 70 i wykazuje stabilną wartość w ostatnim pięcioleciu.

W roku 2017 w gminie zarejestrowanych było 1069 podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym, z czego aż 817 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Oprócz osób fizycznych w gminie zarejestrowane było 111 spółek handlowych, 3 spółdzielnie, 6 fundacji, 26 stowarzyszeń i organizacji społecznych. Ilość podmiotów i zakres prowadzonej działalności gospodarczej w ostatnich latach utrzymywał się na stabilnym poziomie. Nie zanotowano znaczących wzrostów oraz spadków ilości podmiotów gospodarczych funkcjonujących na obszarze gminy. Z analizy zdecydowanie wynika natomiast, że podstawą sfery gospodarczej gminy jest prowadzenie działalności gospodarczej przez osoby fizyczne.

Opisane powyżej wskaźniki demograficzne wskazują na pogorszenie stanu demograficznego gminy Celestynów w ostatnich latach. Tempo przyrostu demograficznego uległo zahamowaniu, a dodatkowo wskaźnik migracji ludności osiągnął w ostatnim roku wartość ujemną. Sytuacja ta może ulec dalszemu pogorszeniu w przypadku dalszego obniżenia wskaźnika przyrostu naturalnego. W

takiej sytuacji spadek liczby ludności będzie bardziej nasilony, a czynniki wpływające na niego będą wzmacniać się wzajemnie, co może spowodować trudne do zatrzymania procesy demograficzne. Szczególnie dotyczy to osób w młodym wieku. Wymeldowanie na pobyt stały osób młodych będzie powodować zwiększenie migracji i jednocześnie ograniczenie przyrostu naturalnego w gminie.

Opisane powyżej zjawisko ma swoje odzwierciedlenie w strukturze bezrobocia. Zgodnie z danymi GUS w gminie największą grupę bezrobotnych stanowią osoby młode, wchodzące dopiero w wiek produkcyjny. Osoby takie pozostające w złej sytuacji ekonomicznej w dłuższych okresach czasu są grupą ludzi, którzy najczęściej podejmują decyzje o zmianie miejsca zamieszkania ze względów ekonomicznych.

Odływ ludności wchodzącej w wiek produkcyjny może spowodować w przyszłości zjawisko braku zastępowalności pokoleniowej.

Zagrożenie demograficzne gminy mają odzwierciedlenie w prognozie demograficznej GUS wg której liczba mieszkańców gminy w okresie do 2030 roku nie ulegnie znaczącemu wzrostowi. Wskazuje to na wchodzenie gminy w fazę stagnacji rozwoju. Uwarunkowania przestrzenne położenie gminy nie uzasadniają jednak tego zjawiska. Położenie w aglomeracji warszawskiej i bezpośrednie połączenia przestrzenne z nią powinny być podstawowym czynnikiem warunkującym dalszy rozwój gminy Celestynów, tak jak innych gminy o podobnej charakterystyce położonych w sąsiedztwie Warszawy. Wskaźniki demograficzne dla takich gmin odbiegają znacząco od wskaźników charakteryzujących gminę Celestynów, co wskazuje, że gmina nie wykorzystuje w pełni swoich walorów, szczególnie w zakresie rozwoju funkcji związanych z mieszkalnictwem.

Działania gminy w celu zmiany sytuacji demograficznej powinny skupić się przede wszystkim na poprawie warunków życia mieszkańców oraz zwiększeniu wzrostu gospodarczego. Poprawa warunków życia mieszkańców powinna obejmować przede wszystkim dalszy rozwój sfery usług o charakterze publicznym i angażowanie się gminy w zwiększenie liczby oddawanych do użytkowania mieszkań. Wzrost gospodarczy powinien być wspomagany przez gminę na poziomie stwarzania zachęt inwestycyjnych oraz jej intensywnej promocji. Zachęty inwestycyjne powinny obejmować również przygotowanie gruntów inwestycyjnych poprzez wyznaczenie w planach miejscowych rezerw na te cele, nawet w sytuacji długoletniego pozostawiania tych gruntów bez zagospodarowania docelowego. Rezerwy terenowe służące rozwojowi gminy powinny obejmować także grunty, na których dopuszczona będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej, w różnych formach. Posiadanie przez gminę wyznaczonych rezerw terenowych na cele inwestycyjne pozwoli skrócić czas przygotowania inwestycji w sytuacji pojawienia się na rynku zainteresowania inwestorskiego. Powinny być także wykorzystywane tak jak dotychczas walory gminy wynikające z jej atrakcyjnego położenia w regionie, na przebiegu kluczowych dróg krajowych dla ruchu komunikacyjnego w aglomeracji warszawskiej oraz posiadanie bardzo wysokich walorów przyrodniczo – krajobrazowych do rozwoju ruchu turystycznego. Intensywne działania gminy powinny ograniczyć niekorzystne zjawiska demograficzne. Wskaźniki demograficzne dla całego kraju wskazują, że sytuacja demograficzna będzie ulegać pogorszeniu w kolejnych latach. Niekorzystne zjawiska demograficzne w takiej sytuacji nie będą jednak dotyczyć dużych ośrodków

miejskich oraz gmin położonych w zasięgu ich aglomeracji. Intensywne działania gminy powinny zwiększyć tempo jej rozwoju i tym samym odwrócić niekorzystną sytuację demograficzną.

Wyjątek od powyższego będzie dotyczyć prawdopodobnie wskaźnika obciążenia demograficznego, z wartości którego wynika, że w badanym okresie bardzo niekorzystnie zmieni się struktura demograficzna jej mieszkańców. Udział osób młodych w wieku przedprodukcyjnym oraz osób w wieku produkcyjnym w strukturze wieku mieszkańców gminy będzie ulegał zmniejszeniu. Natomiast zwiększać się będzie udział poprodukcyjnych klas wieku. Rozwój sytuacji demograficznej gminy w tym kierunku może doprowadzić do recesji społeczno – gospodarczej i w wyniku tego do całkowitego zahamowania jej rozwoju. Brak osób młodych może uniemożliwić podejmowanie działań mających na celu wspomaganie rozwoju gospodarczego gminy. Brak kadry pracowniczej przy podejmowaniu działań inwestycyjnych może powodować brak zainteresowania inwestycyjnego Gminą Celestynów. Wskaźnik obciążenia demograficznego jest niekorzystny dla całego kraju. W okresie perspektywicznym możliwe jest zatem zahamowanie tempa wzrostu tego wskaźnika. Nie jest możliwe natomiast odwrócenie zaistniałych obecnie zmian – konieczna jest wymiana pokoleniowa społeczeństwa.

Działania gminy w chwili obecnej są wyraźnie widoczne. Usługi o charakterze publicznym zapewniają pełne zapotrzebowanie jej mieszkańców na te cele. Gmina dba również o rozbudowę sieci dróg gminnych oraz sieci wodno - kanalizacyjnej. Inaczej wygląda sytuacja w zakresie zapewnienia rezerw inwestycyjnych. W gminie nie obowiązują żadne plany miejscowe. Brak obowiązujących planów miejscowych znacząco utrudnia realizację inwestycji w gminie, szczególnie w przypadku dużych inwestycji, zarówno mieszkaniowych, jak i związanych ze sferą gospodarczą. Inwestycje w takiej sytuacji nie mogą być realizowane w przypadku braku sąsiedztwa (procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

5. Analiza sytuacji planistycznej w gminie Celestynów

Kierunki polityki przestrzennej gminy zostały określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów. Gmina zatwierdziła nowe studium w roku 2016 (na podstawie Uchwały Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r.). Krótki okres obowiązywania studium wskazuje, że zabezpiecza ono potrzeby gminy i wskazuje najbardziej aktualne kierunki jej dalszego rozwoju, w tym w zakresie maksymalnego zapotrzebowania gminy na tereny budowlane (spełnienie przepisów art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Realizacja polityki przestrzennej gminy wykonywana jest poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej na obszarze gminy nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja polityki przestrzennej gminy odbywa się w całości na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W chwili obecnej gmina prowadzi 2 procedury planów miejscowych. Procedury te dotyczą:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś (na podstawie Uchwały Rady Gminy Celestynów nr 251/17 z dnia 28 marca 2017 r.),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów (na podstawie Uchwały Rady Gminy Celestynów nr 250/17 z dnia 28 marca 2017 r.).

Obszar wymienionych planów miejscowych obejmuje w całości obręb Dąbrówka i Ostrów oraz część inwestycyjną obrębu Stara Wieś. Projekt planu dla obrębów Dąbrówka i Stara Wieś znajduje się w fazie wyłożenia do publicznego wglądu, a plan dla miejscowości Ostrów w fazie uzgodnień i uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Gmina podjęła również 2 procedury planistyczne dla punktowych planów miejscowych, obejmujących pojedyncze działki inwestycyjne, które mają na celu umożliwienie realizację pojedynczych zamierzeń inwestycyjnych. Procedury te obejmują wstępne fazy opracowania projektów i są realizowane na podstawie Uchwał Rady Gminy Celestynów z dnia 26 kwietnia 2018 r:

- 381/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 220 w miejscowości Celestynów, gmina Celestynów,
- 382/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel – część A, gmina Celestynów.

Rada Gminy podjęła również szereg przystąpień do sporządzania planów miejscowych przed uchwaleniem nowego studium w 2016 r. Uchwały te nie odpowiadają w pełni strukturze przestrzennej gminy wskazanej w obowiązującym studium i w związku z tym przed rozpoczęciem procedury planistycznej powinny zostać zmienione lub wycofane i podjęte na nowo.

II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami) oraz innymi przepisami prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonuje się na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Szeroki zakres planu miejscowego powoduje, że oprócz przepisów cytowanej ustawy na jego ustalenia, ma wpływ również szereg innych ustaw regulujących warunki zagospodarowania terenów określane w ustaleniach planu. Odwołania do innych przepisów prawa wynikają zarówno z regulacji ustawy o planowaniu, jak również delegacji wynikających z innych

przepisów. Regulacje te dotyczą zarówno warunków zagospodarowania działek położonych w granicach planu miejscowego jak również ograniczeń, zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych ustanowionych dla obszarów i obiektów podlegających ochronie lub obszarów stanowiących zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i mienia. Ustawy mające wpływ na ustalenia planu to m. in.: ustawa prawo budowlane, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa prawo wodne, ustawa prawo geologiczne i górnictwo, ustawa o drogach publicznych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawa o rewitalizacji.

Przepisy ustaw wymienionych powyżej mają wpływ bezpośredni na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zmiany wprowadzane do ustawy lub pośredni poprzez konieczność zachowania zgodności planu miejscowego z przepisami tych ustaw.

Zakres planu miejscowego jest regulowany bezpośrednio art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Przepisy określone w ust. 2 tego artykułu określają, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Idąc dalej za przepisami art. 15 Ustawy w planie miejscowym w zależności od potrzeb określa się;

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Oprócz wyżej wymienionych wymagań dotyczących ustaleń planów miejscowych dodatkowe regulacje dotyczące ich zakresu zostały wprowadzone do art. 15 ust. 1 Ustawy na podstawie

Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398). Regulacje te dotyczą konieczności wykonania w procedurze planów miejscowych uzasadnienia obejmującego:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4, tj.

art. 1 ust. 2 – nakaz uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 2) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 8) prawa własności;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

art. 1 ust. 3 – przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający planów miejscowy waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

art. 1 ust. 4 – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, nakaz uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- 5) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- 6) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
- 7) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 tj. niniejszą analizą.

Przepisy ustawy o rewitalizacji mają szczególny wpływ nie tylko na ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Dokumenty te muszą być spójne z gminnym programem rewitalizacji. W gminie Celestynów nie wykonano jeszcze Programu rewitalizacji i tym samym nie wyznaczono granic obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398), który określa, że w przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. Obecnie obowiązujące studium zostało sporządzone przed uchwaleniem programu rewitalizacji. Jest to przesłanka warunkująca przystąpienie do zmiany studium, szczególnie w zakresie wyznaczonego obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, ale również w zakresie polityki przestrzennej gminy i ustaleń tego programu. Wynika to bezpośrednio z delegacji prawnej określonej w art. 20 ust. 2 cytowanej ustawy, który określa, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji, niezwłocznie po uchwaleniu tego programu, wraz z odstępstwami dotyczącymi procedury sporządzenia zmiany studium. Niezgodność studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy z programem rewitalizacji powoduje jednocześnie konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych lub przystąpienie do ich sporządzania w przypadku ich braku, szczególnie na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji. Przepisy art. 20 ust. 3 przytaczanej ustawy dopuszczają jednoczesną realizację zmiany studium i planu miejscowego (lub jego zmiany), przy czym zmiana studium musi zostać przyjęta przed wyłożeniem planu publicznego wglądu.

Inna sytuacja dotyczy przepisów Ustawy nakazujących uwzględnienie w planie miejscowym ustaleń z zakresu zasad kształtowania krajobrazu (art. 15. ust. 2 pkt. 3a), zasad ochrony krajobrazów kulturowych (art. 15. ust. 2 pkt. 4), granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 15. ust. 2 pkt. 7). Przepisy te zostały wprowadzone do Ustawy na podstawie przepisów Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, ze zmianami). W przepisach przejściowych tej Ustawy określono, że dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 12 ust. 3). Biorąc pod uwagę powyższy przepis zmiany wprowadzone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczyć będą przystąpień do sporządzania planów miejscowych lub ich zmian podjętych przez Radę Gminy Celestynów po wejściu w życie Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, ze zmianami). W obecnej sytuacji planistycznej w gminie przepisy te mają ograniczone zastosowanie. Sporządzane plany miejscowe są realizowane na podstawie Uchwał podjętych w 2017 r. Wcześniej podjęte o przystąpieniu nie są realizowane i nie ma uzasadnienia podejmowania ich procedury bez zmian dostosowujących je do obowiązującego od 2016 r. studium.

Oprócz wyżej wymienionych przepisów istotny wpływ na zakres ustaleń planu miejscowego ma zmiana wprowadzona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 14460) w zakresie obowiązku określenia liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (art. 15 ust. 2 pkt. 6). Obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową dotyczy wszystkich sporządzanych planów miejscowych. W przypadku gminy Celestynów nie ma on bezpośredniego wpływu na plany obowiązujące ze względu na ich brak w obszarze gminy.

Istotne zmiany przepisów odrębnych w ostatnich latach dla trybu sporządzania planu miejscowego dotyczą jeszcze obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Nowy zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią został wyznaczony na Mapach zagrożenia powodziowego (MZIP), które zostały sporządzone na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zmianami) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia

powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 104). Na mapach tych określono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zgodnie z art. 16 pkt. 34 ustawy prawo wodne obejmują:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Ustawa Prawo Wodne przyjęta w 2017 r. wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące od dnia 1 stycznia 2018 r., szczególne przepisy w zakresie uzgadniania planu miejscowego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Zgodnie z art. 166 ust. 2 i ust. 3. plan miejscowy i studium wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dokonując uzgodnień Wody Polskie uwzględniają prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie. Uzgodnienie to zgodnie z art. 166 ust. 5 cytowanej ustawy jest wykonywane w drodze decyzji. Sposób zagospodarowania terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jest ustalany odmiennie w stosunku do wcześniej obowiązujących przepisów i wprowadza znaczące zmiany w ustaleniach planów miejscowych, szczególnie w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy w tych obszarach na określonych warunkach. Zmienione przepisy często powodują uzasadnienie zmiany planów obowiązujących. W przypadku gminy Celestynów przepisy te ograniczone wpływ na stan zagospodarowania terenów. Gmina położona jest poza obszarami dla których sporządzono Mapy zagrożenia powodziowego. Tym samym gmina nie jest objęta granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ryzyko pojawienia się takich obszarów jest możliwe jedynie w przypadku wykonania ustawowej aktualizacji zasięgu tych obszarów i powiększenie ich.

Ostatnią istotną zmianą przepisów prawa, mającą wpływ na tok sporządzania planów miejscowych ma Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, ze zmianami). Zmiany wprowadzone w ustawie wprowadziły nowy zakres administracji geologicznej. W skutek tych zmian organem administracji geologicznej jest Minister Środowiska (art. 156 ust. 1 ustawy). Sprawuje on nadzór geologiczny za pomocą Głównego Geologa Kraju. Zmiany wprowadzone w ustawie powodują wymóg uzgadniania planu miejscowego i opiniowania studium z Ministrem Środowiska. Uzgodnienia w tym zakresie w szczególności dotyczą Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Podobnie jak w przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Celestynów przepisy te mają ograniczone oddziaływanie i dotyczą jedynie procedur planistycznych nad sporządzanymi obecnie planami miejscowymi. Zaczną one wpływać

na zagospodarowanie gminy dopiero w przypadku podejmowania kolejnych przystąpień do sporządzania planów miejscowych. Konieczne może być natomiast zweryfikowanie ustalonych w studium granic Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujących nimi obszar gminy Celestynów.

Brak obowiązujących w gminie planów miejscowych powoduje brak uzasadnienia do przeprowadzania analizy ich zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów oraz przepisami odrębnymi. Analiza prowadzonych obecnie procedur planistycznych wskazuje, że wykonywane w gminie projekty planów miejscowych zachowują pełną zgodność ze studium obowiązującym. Tok prowadzonych uzgodnień wskazuje równocześnie na zachowanie zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla obiektów i obszarów chronionych znajdujących się w gminie Celestynów. Analiza ustaleń tych projektu wskazuje także na zachowanie zgodności z orzecznictwem sądowym oraz wykładnią przepisów wskazywaną przez Wojewodę Mazowieckiego w jego Rozstrzygnięciach Nadzorczych. Nie ma tym samym wskazań do wprowadzania zmian w tych projektach i powtarzania procedury planistycznej, szczególnie w zakresie uzgodnień i opiniowania.

III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz innymi przepisami prawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wykonuje się na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zmianami). Ze względu na zakres przepisów ustawy na ustalenia studium oprócz przepisów ustawy ma wpływ również szereg innych ustaw, tak jak w przypadku planu miejscowego i które zostały wymienione w rozdziale oceny dotyczącej procedury sporządzania planów miejscowych.

Zakres sporządzanego studium reguluje art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zmianami). Zgodnie z przepisami tego art. w studium określa się obowiązkowo uwarunkowania wynikające z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;

- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
 - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 8) stanu prawnego gruntów;
 - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
- Idąc dalej za przepisami ustawy (art. 10 ust. 2) w studium określa się:
- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zmianami):
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony)

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zmianami);

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

13) obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Celestynów, jak opisano wcześniej, zostało przyjęte w końcowym okresie 2016 r. Prowadzona procedura planistyczna uwzględniała tym samym kluczowe zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych ustaw mających wpływ na ustalenia studium. Przepisy te zostały opisane we wcześniejszym rozdziale analizy dotyczącym planów miejscowych. Mają one wpływ również na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analiza studium nie wskazuje na występowanie rozbieżności w zakresie zasięgu obszarów podlegających ochronie lub ograniczających możliwości zagospodarowania terenów oraz zasad zagospodarowania terenów w ich zasięgu mających wpływ na ustalenia studium. Analiza zasięgu terenów przeznaczonych do rozwoju inwestycji również wskazuje, że odzwierciedlają one istniejące zapotrzebowanie gminy na tereny budowlane. Zakłada się, że są one zgodne z bilansem terenów pod zabudowę wykonanym w trakcie sporządzania studium. Szczegółowe odniesienie do zgodności poszczególnych elementów studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów prawa przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 1. Wykaz rozbieżności studium z przepisami prawa

Rozbieżności ustaleń studium z obowiązującymi przepisami prawa oraz powstałe w skutek zmiany uwarunkowań rozwoju gminy	Opis rozbieżności
Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów zatwierdzone Uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r.	
Brak ustaleń wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 ze zmianami)	Zmiany dotyczące wymaganego zakresu sporządzanego studium wynikające z przepisów cytowanej ustawy dotyczą konieczności uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt. 4a). Obecnie audyt krajobrazowy nie został jeszcze sporządzony. W przypadku wykonania programu zajdzie wysokie prawdopodobieństwo konieczności zmiany studium. Gmina Celestynów cechuje się bardzo wysokimi walorami krajobrazowymi, stąd wskazanie na jej obszarze krajobrazów priorytetowych jest bardzo wysokie.
Granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych	Aktualizacji może wymagać zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”. W studium uwzględniono Zbiornik 215. Obecna nazwa Zbiornika została zmieniona. Dodatkowo zbiornik nie jest udokumentowany. Udokumentowanie jego granic może skutkować koniecznością dostosowania ustaleń studium do przepisów

	Ustawy Prawo Wodne.
Brak uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)	Zmiana studium może być konieczna w przypadku opracowania ,na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398), gminnego programu rewitalizacji. Przepisy te wskazują, że w przypadku braku zgodności programu z ustaleniami studium należy dokonać jego zmiany. W przypadku przystąpienia do tej zmiany pojawi się obowiązek uwzględnienia w studium wymienionych powyżej przepisów wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisami ustawy o rewitalizacji, w tym granic obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego. Oddziaływanie tych przepisów na studium opisano we wcześniejszych rozdziałach prognozy.

Analiza zgodności ustaleń studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych aktów prawa wskazuje, że obowiązujące studium zachowuje zgodność z przepisami prawa. Większość rozbieżności wskazanych powyżej może zostać skorygowane w momencie przystąpienia do zmiany studium z powodu istotnych zmian uwarunkowań lub kierunków zagospodarowania gminy. Określone powyżej zmiany zakresu studium nie wymagają bezwzględnego wprowadzenia bez wykonania zmiany studium z innych istotnych powodów planistycznych. Najistotniejszym powodem do zmiany studium może być wykonanie gminnego programu rewitalizacji. Przepisy Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398) wskazują, że w przypadku braku zgodności programu z ustaleniami studium należy dokonać jego zmiany.

IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi

Podstawowym dokumentem strategicznym określającym obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. – Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r., poz. 6868). Według planu gmina Celestynów położona jest w potencjalnym zasięgu Obszaru Metropolitalnego Warszawy, przez jej teren przebiega: postulowany paneuropejski korytarz transportowy (związany z trasą S17), regionalna trasa obwodowa – Duża Obwodnica Warszawy (wzdłuż zmodernizowanej trasy GP50 – z uwzględnieniem obwodnicy m. Kołbiel), korytarz innowacji, a także gmina Celestynów należy do obszarów stanowiących tzw. Zielony Pierścień Warszawy. Podstawowe

inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gminy Celestynów wynikające z tego dokumentu obejmują zadania:

- Park Innowacyjny Celestynów Unipress – budowa infrastruktury technicznej (źródło: Indykatory Wykaz Indywidualnych Projektów Kluczowych dla RPO WM 2007-2013),
- Rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów – Rembelszczyzna - budowa drugiego rurociągu (źródło: Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju),
- Budowa drogi ekspresowej S17, odcinek Warszawa (węzeł Zakręt) – Garwolin (źródło: Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2011-2015 – zał. 2 i 5; Wniosek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad GDDKiA-O/WAP.5.1-0400/4/2012; PO Infrastruktura i Środowisko 2007-2013 – lista rezerwowa; PO Infrastruktura i Środowisko 2014-2020),
- Modernizacja linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Otwock - Lublin, Prace Przygotowawcze - dokumentacja projektowa i materiały przetargowe (źródło: PO Infrastruktura i Środowisko 2007-2013; Wieloletni Program Inwestycji Kolejowych do roku 2015),
- Linia kolejowa nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk na odcinku Otwock – Lublin (źródło: PO Infrastruktura i Środowisko 2014 -2020)

Do inwestycji celu publicznego uzupełniających wymienione powyżej, zgodnie z ustaleniami Planu należą:

- linia kolejowa o znaczeniu krajowym (nr 12) relacji Skierniewice – Łuków,
- gazociąg ponadregionalny wysokiego ciśnienia DN 500 Puławy (tłocznia Wronów) – Warszawa (tłocznia Rembelszczyzna) CN 6,3 MPa,
- gazociąg regionalny wysokiego ciśnienia DN 400 Rembelszczyzna - Mory - Świerk CN 6,3 MPa,
- linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV relacji Kozienice - Miłosna,
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Świerk - Karczew,
- droga krajowa nr 17 Warszawa – Lublin, klasy GP,
- droga krajowa nr 50 Góra Kalwaria – Kołbiel, klasy GP,
- droga wojewódzka nr 797 Celestynów – Regut (do drogi nr 50), klasy Z,
- droga wojewódzka nr 862 Tabor – Podbiel - Osieck (od drogi nr 50 do granicy południowej gminy), klasy Z,
- projektowana droga wojewódzka Góra Kalwaria – Osieck – Pilawa (planowany przebieg na terenie gminy Celestynów wzdłuż linii kolejowej nr 12),

- ochrona obiektów i obszarów zabytkowych - zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
- ochrona Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie” PLB 140011, Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie” PLH 140001, Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Bagna Celestynowskie” PLH 140022, Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, istniejących i projektowanych rezerwatów przyrody: Bagno Bocianowskie, Czarci Dół, Grądy Celestynowskie, Żurawinowe Bagno, Olsy na Całowaniu, Całowanie I, Całowanie II, Laskowe Góry, Kobyla Góra, Goździk, Karpiska, Ślepotą.

Struktura Planu zagospodarowania województwa powoduje, że szczegółowe zadania obejmujące gminę Celestynów zawierają się również w poszczególnych aspektach rozwoju województwa określonych w działach:

- polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa
- polityka rozwoju przemysłu i wzrostu konkurencyjności wybranych ośrodków osadniczych
- polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa
- polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej
- polityka poprawy odporności na zagrożenia naturalne i wspierania wzrostu bezpieczeństwa publicznego
- polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich
- polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska
- zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej
- polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej województwa

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest Strategia rozwoju Gminy Celestynów na lata 2013 – 2020, która została przyjęta na podstawie Uchwały Nr 341/2013 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2013 r. W Strategii ustalono cele szczegółowe odpowiadające poszczególnym celom kierunkowym. Obejmują one:

Dla celu „zrównoważony rozwój gospodarczy”:

1. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości.
2. Poprawa stanu technicznego dróg i rozbudowa sieci dróg.
3. Poprawa obsługi mieszkańców w zakresie komunikacji publicznej.

4. Promocja atrakcyjności gminy.
5. Zagospodarowanie obiektów zabytkowych i historycznych.
6. Rozwój turystyki.

Dla celu „zrównoważony rozwój środowiska”:

1. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.
2. Uporządkowanie gospodarki odpadami.
3. Podnoszenie poziomu świadomości ekologicznej mieszkańców.
4. Ochrona zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych.

Dla celu „zrównoważony rozwój społeczny”:

1. Podnoszenie poziomu oświaty oraz edukacji mieszkańców plasującego gminę w pierwszym kwartylu dla Polski.
2. Poprawienie stanu bazy sportowo-rekreacyjnej.
3. Rozwój społeczeństwa informacyjnego.
4. Upowszechnienie kultury.
5. Poprawa bezpieczeństwa publicznego i osobistego mieszkańców.
6. Przeciwdziałanie patologiom i wykluczeniom społecznym.
7. Poprawa jakości świadczonych usług i funkcjonowania placówek opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

Dla celu „zrównoważony rozwój przestrzenny i instytucjonalny”:

1. Uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem architektury krajobrazu.
2. Rozwijanie poziomu zarządzania gminą.
3. Poprawa gospodarowania nieruchomościami publicznymi.
4. Uzyskanie wsparcia społecznego dla działań mających na celu rozwój gminy.
5. Scalanie gruntów poprawiających warunki zagospodarowania.

Ustalenia studium zachowują zgodność z ustaleniami planu województwa obowiązującymi dla gminy. Studium odnosi się do Planu zagospodarowania województwa mazowieckiego i uwzględnia

cele wskazane w nim dla gminy Celestynów. Cele strategiczne określone w Strategii rozwoju gminy na lata 2013 – 2020 zostały określone w sposób ogólny. Badanie zgodności tych celów z ustaleniami studium nie wskazuje na konflikty obydwu strategicznych dokumentów warunkujących dalszy jej rozwój. Zbadanie zgodności obowiązujących planów miejscowych z tymi dokumentami nie jest możliwe ze względu na ich brak. Plany miejscowe znajdujące się w procedurze planistycznej zostały uzgodnione z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego, co wskazuje na zachowanie zgodności ich ustaleń z Planem województwa. Ogólne cele strategiczne określone w Strategii nie powodują zauważalnych rozbieżności z procedowanymi obecnie planami miejscowymi.

V. Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Celestynów powoduje brak celowości badania zgodności obowiązujących planów miejscowych ze studium. Analiza sporządzanych obecnie planów miejscowych wskazuje na brak naruszeń studium przez ich ustalenia. Spełniony jest zatem warunek określony w art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Zbadanie realnej zgodności tych planów z ustaleniami studium może być jednak skuteczne dopiero po ich uchwaleniu. W obecnej chwili nie są znane zmiany wprowadzone do projektów planów miejscowych po ich wyłożeniu do publicznego wglądu i rozstrzygnięciu uwag. Zakończone etapy sporządzania tych dokumentów obejmują ich uzgodnienie i opiniowanie.

VI. Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1. Bilans terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym celem rozwoju gminy wyrażonym w obowiązującym studium jest utrzymanie obecnego charakteru gminy, wraz z rozwojem funkcji obecnie dominujących w zagospodarowaniu terenów. Cel ten oparty jest na dalszym rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz zachowania walorów przyrodniczo – krajobrazowych gminy. Podstawową funkcją terenów wskazanych do rozwoju

procesów inwestycyjnych w studium jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny wskazane do tych celów zlokalizowane są w wykształconych układach urbanistycznych poszczególnych wsi. Ogólnie powierzchnia terenów przewidzianych na te cele nie przekracza 20% ogólnej powierzchni gminy. Dodatkowo wszystkie tereny inwestycyjne są skoncentrowane. W studium nie dopuszczono rozproszenia terenów budowlanych. Jest to korzystne dla gminy, ze względu na realizację infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej. Koncentracja układów urbanistycznych pozwala również zachować istniejące walory przyrodniczo – krajobrazowe, co jest szczególnie istotne ze względu na ochronę wynikającą z przepisów obowiązujących dla Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Obszarów Natura 2000. Strefa działalności gospodarczej w studium obowiązującym jest silnie ograniczona. Obejmuje ona przede wszystkim punktowe tereny położone w poszczególnych wsiach, na których prowadzona jest taka działalność oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające. Większy obszar przeznaczony na cele produkcyjno – usługowe zlokalizowano w obrębie Ostrów, na nowym przebiegu drogi krajowej nr 17. Tereny te mają w związku z tym ograniczoną przydatność do rozwoju funkcji mieszkaniowych, natomiast wykazują dobre uwarunkowania do rozwoju strefy ekonomicznej gminy. Zakładane w studium powiększenie terenów inwestycyjnych w stosunku do terenów już zainwestowanych, wynosi około 50%.

Wyznaczone w studium powiększenie terenów inwestycyjnych jest znaczące, nie przekracza jednak zapotrzebowanie gminy na takie tereny, wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak obowiązujących planów miejscowych uniemożliwia wykonanie analizy stopnia ich zainwestowania.

2. Analiza wydanych w latach 2013 – 2018 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, w powiązaniu z wydanymi decyzjami pozwolenia na budowę.

Rozwój zagospodarowania przestrzennego w gminie Celestynów w całości odbywa się na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Łączna liczba wydanych w latach 2013 – 2018 decyzji wynosi 618 (średniorocznie ok. 100 decyzji). Zestawienie decyzji wydanych w analizowanym okresie wskazano w poniższej tabeli.

Tabela 2. Bilans wydanych w latach 2013 – 2018 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Obręb	Bud. mieszkalne jednorodzinne	Bud. mieszkalne wielorodzinne	Bud. mieszkaniowo - usługowe	Bud. usługowe	Bud. produkcyjno - usługowe	Bud. magazynowo - usługowe, centra handl.	Bud. rekreacji indywidualnej	Bud. mieszkalne w ramach siedlisk rolniczych	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Roz. istn. bud. oraz zmiana sposobu użyt.	Bud. gospodarcze, inwentarskie, garaże	Suma
Celestynów	55	1		11		3			6	29	24	129
Dąbrówka	54			4				1	6	6	4	75
Dyzin	20			1					1	4	2	28
Glina	48			1		1			5	7	7	69
Jatne	26		1		5	2			2	7	6	49
Lasek	37									3		40
Ostrowik	15		1	4		2			1	2		25
Ostrów	16		2	1	1	2			1	1	5	29
Podbiel	17						2	2	4	1	9	35
Pogorzel	39				2				1	4	2	48
Ponurzyca	12								1	3	2	18
Regut	8		1	1					2	8	5	25
Stara Wieś	3								1	5	1	10
Tabor	4			1							1	6
Zabieźki	23		1					2	2	2	2	32
Suma	377	1	6	24	8	10	2	5	33	82	70	
Suma											618	

W ogólnej liczbie wydanych decyzji aż 61% dotyczyło realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tylko jedna decyzja dotyczyła zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Udział procentowy decyzji dopuszczających zabudowę związaną z działalnością gospodarczą nie przekroczył 8% wszystkich wydanych decyzji. Pozostała liczba decyzji dotyczy rozbudowy istniejących budynków i zmiany sposobu użytkowania, realizacji zabudowy gospodarczo – garażowej i inwentarskiej oraz pojedyncze decyzje dotyczące realizacji obiektów mieszkalnych w ramach siedlisk rolniczych i zabudowy rekreacji indywidualnej. Działania na istniejących budynkach stanowiły 14% wszystkich decyzji. Analiza funkcjonalna wydawanych decyzji wskazuje jednoznacznie, że podstawowym kierunkiem rozwoju gminy jest rozwój funkcji mieszkaniowej związanej z zabudową podmiejską i ekstensywną. Inne rodzaje działań inwestycyjnych mają charakter jednostkowy, szczególnie w zakresie rozwoju sfery związanej z działalnością gospodarczą. Z analizy wynika również, że funkcja rolnicza gminy ulega ograniczeniu, jedynie 5 decyzji dotyczyło realizacji nowych obiektów mieszkalnych w ramach istniejących siedlisk rolniczych. Z analizy wynika również, że funkcja turystyczna – rekreacyjna gminy nie jest w pełni wykorzystywana. Jedynie 2 decyzje związane były z realizacją zabudowy rekreacji indywidualnej i żadna nie dotyczyła obsługi ruchu turystycznego. Decyzje związane z działalnością gospodarczą obejmowały głównie podstawowe usługi związane z handlem i składowaniem towarów oraz obsługą motoryzacji (stacje paliw, warsztaty naprawcze i myjnie samochodowe). Dopuszczenie realizacji usług związanych z oświatą i opieką społeczną obejmowały jedynie 2 decyzje. Z 34 decyzji wydanych na cele usługowe i magazynowe aż 11 dotyczyło obsługi komunikacji i 10 obiektów składowo – magazynowych oraz 1 centrum handlowego.

Rozkład przestrzenny decyzji oznaczono na załączniku graficznym do analizy. Najwięcej decyzji zostało wydanych w obrębie Celestynów, co jest zrozumiałe na jego funkcję centrum administracyjnego gminy. Układ obrębu Celestynów ma najlepiej wykształcony układ urbanistyczny w całej gminie. Kolejnymi obrębami, w którym zanotowano największą liczbę decyzji są obręby Dąbrówka i Głina. W obrębach tych liczba wydanych decyzji na cele mieszkaniowe przyjmuje taką samą wartość jak w obrębie Celestynów. Wskazuje to, że podlegają one obecnie silnemu parciu inwestycyjnemu. Jest to prawdopodobnie związane z dogodnym położeniem tych wsi zarówno w stosunku do Celestynowa, jak i miasta Otwocka. Nasilenie działań inwestycyjnych w Dąbrówce może wynikać również z przeprowadzonej w poprzednich latach procedurze scaleń i podziałów nieruchomości, co umożliwiło wydzielenie działek o walorach działek budowlanych. Poza wymienionymi obrębami wzmożenie ruchu inwestycyjnego jest widoczne w obrębach Jatne, Pogorzel i Lasek. Pozostałe obręby mają przeciętne w skali gminy zainteresowanie inwestycyjne. Rozkład decyzji w poszczególnych obrębach wskazano na poniższym wykresie.

Wykres 5. Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzenna ego wydanych w gminie Celestynów w latach 2013 – 2018.



Rozkład przestrzenny wydawanych decyzji wskazuje, że w większości są one zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym studium. Decyzje wydawane są głównie w strefach funkcjonalno – przestrzennych związanych z działaniami inwestycyjnymi. Jedynie kilka z nich znajduje się poza tymi strefami lub na granicy ich.

Liczba decyzji wydawanych na realizację nowej zabudowy wydaje się stosunkowo niska dla gminy posiadającej wysokie walory do rozwoju zagospodarowania związanego z mieszkalnictwem i znajdującej się w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Zastawiające jest również bardzo niski stopień inwestycji związanych z ruchem turystycznym oraz niski udział decyzji związanych z działalnością gospodarczą.

Ograniczone działania inwestycyjne w gminie potwierdza również analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Według danych Starostwa Powiatowego w Otwocku w roku 2016 wydano na obszarze gminy Celestynów 39 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz 1 pozwolenie na obiekt usługowo handlowy, 1 obiekt warsztatowo – usługowy i 1 obiekt usługowy (sala bankietowa). Zgłoszenia zamiaru przystąpienia do wykonywania robót budowlanych w tym samym roku obejmowały 10 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Podobna sytuacja była w 2017 r. Pozwolenia na realizację nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych obejmowały 43 decyzje. W tym roku wydano również 3 pozwolenia na realizację obiektów warsztatowo – usługowych, 1 obiekt handlowy i 1 budynek mieszkalnych w ramach siedliska rolniczego. Zgłoszenia robót budowlanych w tym roku obejmowały 9 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Niski stopień zainteresowania inwestycyjnego jest potwierdzony również danymi w tym zakresie dostępnymi w starostwie powiatowym za rok 2015. W tym roku na wydanych na obszarze powiatu pozwoleń na budowę w gminie Celestynów wydano decyzję na realizację 22 nowych budynków mieszkalnych, 2 usługowych, 1 produkcyjnego i 1 warsztatowo – usługowego. Zgłoszenia zamiaru przystąpienia do wykonywania robót budowlanych w roku 2015 obejmowały 15 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych.

3. Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego.

W okresie po uchwaleniu nowego studium w roku 2016 do Gminy wpłynęły jedynie 3 wnioski o jego zmianę. Wniosków o zmianę planu miejscowego nie zanotowano. Wnioski dotyczące procedur sporządzanych planów miejscowych podlegały analizie w ich procedurze i zostały uwzględnione w tych projektach w miarę możliwości.

Tabel 3. Wykaz studium o zmianę sposobu przeznaczenia terenu, wniosków złożonych po uchwaleniu.

Lp.	Osoba składającą wniosek	Treść wniosku	Plan miejscowy, którego dotyczy wniosek	Analiza wniosku
1	Osoba prywatna	Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki zakwalifikowanej w studium do strefy funkcjonalno – przestrzennej terenów leśnych (Działki 1323, 1252, 1075, 1005, 1147, 1004, 1322 Pogorzelska Warszawska)	Brak obowiązującego planu	Wniosek dotyczy działek położonych w studium w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZL (strefa lasów). Strefa ta tej części gminy obejmuje lasy ochronne położone w zasięgu granic Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, poza granicami strefy zurbanizowanej. Zmiana przeznaczenia działek bezcelowa, ze względu na obowiązujące przepisy ochronne ustanowione dla Parku. Zmiana niemożliwa również ze względu na przepisy art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). W ramach lasów ochronnych mogą być wznoszone jedynie budynki służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce. Cytowane przepisy

				wskazują, że wystąpienie w procedurze planu miejscowego o zgodę na zmianę przeznaczenia przedmiotowych gruntów na cele nieleśne będzie bezskuteczne.
2	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowo - usługowe działki zakwalifikowanej w studium do strefy funkcjonalno – przestrzennej terenów rolnych (Działka 165 Ostrów)	Brak obowiązującego planu	Działka położona w zasięgu strefy rolniczej gminy, poza strefą zurbanizowaną gminą. Uwzględnienie wniosku powodowałoby nieuzasadnione rozproszenie zabudowy. Realizacja zmiany studium w celu uwzględnienia wniosku wniosku jest tym samym nieuzasadniona. Działka położona w zasięgu obszaru gminy objętego sporządzanym planem miejscowym. Nieuwzględnienie wniosku w procedurze planistycznej potwierdza brak jego zgodności ze studium obowiązującym
3	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowo - usługowe działki zakwalifikowanej w studium do strefy funkcjonalno – przestrzennej terenów produkcyjno – usługowych (Działka 164 Ostrów)	Brak obowiązującego planu	Działka położona w sąsiedztwie nowego przebiegu drogi krajowej nr 17. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie dróg klasy ekspresowej niewskazana ze względu na wysokie poziomy hałasu komunikacyjnego. Uwzględnienie wniosku powodowałoby również szereg uciążliwości związanych z działalnością produkcyjną prowadzoną w jej sąsiedztwie. Zabudowa mieszkaniowa w zwartych terenach produkcyjnych powodowałaby również ograniczenia w realizacji obiektów produkcyjnych

				na działkach sąsiednich. Realizacja zmiany studium w celu uwzględnienia wniosku jest tym samym nieuzasadniona. Działka położona w zasięgu obszaru gminy objętego sporządzanym planem miejscowym. Nieuwzględnienie wniosku w procedurze planistycznej potwierdza brak jego zgodności ze studium obowiązującym.
--	--	--	--	---

Niewielka liczba wniosków złożonych do zmiany studium wskazuje, że sporządzone w 2016 r. studium wyczerpuje zapotrzebowanie inwestycyjne właścicieli gruntów położonych w gminie Celestynów. Brak wniosków złożonych do planów miejscowych jest prawdopodobnie związane z przekonaniem właścicieli gruntów, że gmina podejmie działania w tym zakresie na obszarach przeznaczonych na cele inwestycyjne w nowo sporządzonym studium. Brak działań gminy będzie skutkował składaniem takich wniosków w kolejnych latach.

VII. Wnioski wynikające z oceny

Podstawowym wnioskiem wynikającym z analizy jest fakt, że gmina Celestynów całość zagospodarowania przestrzennego realizuje na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Średnio rocznie gmina wydaje ok. 100 takich decyzji, a w liczbie tej jedynie 50 – 70% dotyczy realizacji nowych obiektów budowlanych. Liczba wydawanych decyzji w porównaniu z ruchem inwestycyjnych w innych gminach o podobnej charakterystyce jest stosunkowo niska. Teza ta ma potwierdzenie w liczbie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (oraz zgłoszeń robót budowlanych), które dotyczą realizacji nowej zabudowy. Pozwolenia na budowę dotyczą ok. 50% wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niski stopień zainteresowania inwestycyjnego w gminie Celestynów jest bardzo dobrze widoczne przy porównaniu decyzji pozwoleń na budowę wydawanych przez Powiat Otwocki. W roku 2017 w powiecie wydano łącznie 1520 decyzji pozwoleń na budowę, z czego około 900 dotyczyło realizacji nowej zabudowy. Z liczby tej jedynie 48 zostało wydanych na obszarze gminy Celestynów. Sytuacja ta nie ma uzasadnienia przestrzennego. Gmina Celestynów położona jest w zasięgu aglomeracji warszawskiej i posiada bardzo dobre skomunikowanie z m. st. Warszawą, jak i miastem Otwockiem, zarówno w zakresie komunikacji indywidualnej, jak i komunikacji zbiorowej. Czasowe ograniczenia w funkcjonowaniu komunikacji kolejowej wynikają jedynie z modernizacji linii kolejowej Pilawa – Otwock - Warszawa. Walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy są bardzo atrakcyjne do rozwoju funkcji mieszkaniowych o charakterze podmiejskim i ekstensywnym. Niskie zainteresowanie inwestycyjne wynika tym samym z przyczyn

wewnętrznych. Jest ono spowodowane prawdopodobnie brakiem obowiązujących w gminie planów miejscowych. Realizacja zagospodarowania bez planów miejscowych pozwala co prawda zabezpieczyć potrzeby inwestycyjne w zakresie istniejącego sąsiedztwa, ale powoduje utrudnienia administracyjne w działaniach inwestycyjnych oraz ogranicza przydatność inwestycyjną terenów położonych w zasięgu strefy urbanizacyjnej gminy. Utrudnienia inwestycyjne w tym zakresie dotyczą przede wszystkim trudności w uzyskaniu dostępu do dróg publicznych, uzbrojeniu działek w infrastrukturę techniczną, trudności w parcelacji gruntów na działki budowlane i na koniec braku uruchomienia terenów inwestycyjnych bez możliwości wskazania sąsiedztwa z terenami bezpośrednio przylegającymi do terenów już zabudowanych. Brak planów miejscowych może prowadzić również do naruszeń ładu przestrzennego w skutek dostosowania architektury do obiektów sąsiadujących, które niekoniecznie mają pożądaną formę architektoniczną. Brak planów uniemożliwia również wyznaczenie układu komunikacyjnego umożliwiającego zapewnienie funkcjonalności układu komunikacyjnego gminy przy zwiększającym się w miarę realizacji zabudowy ruchu komunikacyjnym. Realizacja zagospodarowania przestrzennego bez planów miejscowych niesie za sobą również ryzyko braku możliwości wykształcenia zwartych układów urbanistycznych, które w gminie zostały wykształcone już w Celestynowie, czy w mniejszym stopniu w Pogorzeli i Glinie. Podejmowanie działań porządkujących w terenach silnie zainwestowanych jest znacząco utrudnione lub wręcz niemożliwe. Pozyskanie rezerw terenowych na cele dróg publicznych w takich obszarach powoduje silny sprzeciw właścicieli nieruchomości. Często również funkcja istniejącej zabudowy jest zwykle silnie zróżnicowana, co uniemożliwia przyjęcie jednolitego standardu architektonicznego w jednostkach urbanistycznych. Realizacja zagospodarowania bez planów miejscowych nie pozwala także oszacować zapotrzebowania docelowego na usługi publiczne i wskazanie rezerw na te cele.

Wydawane w gminie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w chwili obecnej są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jedynie kilka decyzji zostało wydanych poza zasięgiem stref inwestycyjnych wskazanych w tym dokumencie. Realizacja nowych obiektów budowlanych na podstawie wydanych decyzji prowadzi jednak do powiększania się istniejącego sąsiedztwa. W miarę rozwoju zagospodarowania będzie to powodowało po pierwsze wykraczanie poza strefy inwestycyjne wskazane w studium, a po drugie skutkować będzie rozpraszaniem zabudowy. Konsekwencje dla gminy będą związane przede wszystkim z większymi kosztami uzbrojenia terenów inwestycyjnych w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną oraz trudnościami w wykonywaniu ewentualnych zmian studium. Powiększenie zasięgu stref inwestycyjnych będzie prowadzić do przekraczania maksymalnego zapotrzebowania gminy na tereny budowlane wskazane w bilansie terenów pod zabudowę. Przekroczenie bilansu jest traktowane przez wojewodę Mazowieckiego jako istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy ułatwia zagospodarowanie terenów konfliktowych z obszarami podlegającymi ochronie, ale w perspektywie czasowej brak umocowanych prawnie terenów inwestycyjnych prowadzić będzie do stagnacji rozwoju gminy. Pojawienie się tego zjawiska jest bardzo prawdopodobne w kontekście analizy demograficznej gminy. W ostatnich latach wskaźniki przyrostu naturalnego oraz migracji wewnętrznych przybierają niekorzystne wartości, co wskazuje na spowolnienie rozwoju gminy.

Jednocześnie prognoza demograficzna opracowana przez GUS nie zakłada znaczącego wzrostu liczby ludności gminy w okresie do roku 2030. Wskaźniki i prognozy w tym zakresie wskazują jednoznacznie na zmniejszenie tempa rozwoju gminy. Podstawowym działaniem gminy powinno być zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy, m. in. poprzez opracowanie planów miejscowych oraz promocję gminy. Działania promocyjne gminy są dobrze realizowane. Obsługa mieszkańców oraz dostępność ich do usług publicznych jest również na wysokim standardzie, w porównaniu z innymi gminami. Czyli podstawowym ograniczeniem rozwoju gminy jest brak obowiązujących planów miejscowych.

Gmina podjęła działania w zakresie opracowania planów miejscowych. Obecnie prowadzone są 2 procedury planistyczne obejmujące obszary o silnym zainteresowaniu inwestycyjnym (obręb Dąbrówka) oraz obszary wymagające regulacji zagospodarowania terenów w skutek realizacji inwestycji drogowych o znaczeniu ponadlokalnym (obręb Ostrów). Zawansowanie procedur planistycznych wskazuje na możliwość uchwalenia ich nawet w roku 2018. W roku 2018 Gmina przystąpiła do sporządzania 2 kolejnych procedur dotyczących punktowych planów miejscowych o charakterze pojedynczych inwestycji. Podjęcie działań proceduralnych wynika z uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod koniec 2016 r. Studium to w sposób kompleksowy analizuje uwarunkowania dalszego rozwoju gminy i wskazuje precyzyjne kierunki jej rozwoju. Aktualność kierunków rozwoju gminy umożliwiła rozpoczęcie realizacji planów miejscowych. Zakłada się, że prowadzone obecnie procedury stanowią początek realizacji planów miejscowych w gminie.

Studium obowiązujące zachowuje pełną zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi przepisami prawa i nie wymaga zmiany w najbliższym okresie. Powodem zmiany studium może być wykonanie przez Gminę programu rewitalizacji. Brak zgodności tego programu ze studium będzie skutkował koniecznością jego zmiany. Wnioski złożone w okresie obowiązywania studium nie wskazują na zasadność jego zmiany w celu ich uwzględniania. Wnoszone w nich zmiany nie mają uzasadnienia w strukturze przestrzennej gminy określonej w studium obowiązującym lub nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa.

VIII. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Działaniem priorytetowym gminy w chwili obecnej powinno być zakończenie procedury planistycznej nad opracowywanymi obecnie planami miejscowymi. Zakłada się, że procedura ta zostanie zakończona w 2018 i 2019 r.

Priorytetowym działaniem powinno być również podjęcie działań na rzecz sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy. W tym w pierwszej kolejności dla obrębu Celestynów i obrębów charakteryzujących się najwyższym zainteresowaniem inwestycyjnym, tj. Glina, Jatne i Regut. W dalszej kolejności należy sporządzić plany miejscowe dla obrębów Pogorzelska, Warszawska, Podbiel, Dyżin, Ostrowik i Lasek. W ostatniej kolejności plany

miejscowe mogą być sporządzone dla obrębów wykazującym najmniejszy stopień zainteresowania inwestycyjnego, czyli Ponurzyca, Tabor, Zabieźki i pozostałej części obrębu Stara Wieś.

Plany sporządzane na podstawie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może ulec zmianie ze względu na nieprzewidziane czynniki zewnętrzne m.in.: ważny interes społeczny, cele publiczne, pojawienie się inwestora strategicznego, zmiany w przepisach prawa, braku możliwości finansowych gminy sporządzenia planów we wskazanych latach lub konfliktów przestrzennych ujawnionych w trakcie sporządzania planów miejscowych skutkujących przedłużaniem się procedury planistycznej na ich sporządzeniem.