

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY CELESTYNÓW**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 250/17 Rady Gminy Celestynów z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów przyjętego uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r.

W granicach obszaru opracowania nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) do punktu 13. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 września 2018 r. do 16 października 2018 r. W trakcie trwania wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna, która odbyła się 11 października 2018 r. o godz. 17.00. Wyznaczono również termin, w którym możliwe było składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. do 31 października 2018 r. Po upływie wyznaczonego terminu, do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające ze złożonych uwag i projekt planu zostaje ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów teren objęty planem miejscowym zostaje przeznaczony pod funkcje inwestycyjne, m.in. na cele zabudowy mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej, a także chroni najcenniejsze przyrodniczo obszary, które pozostawia w użytkowaniu rolnym oraz leśnym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów przyjętego uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4**  
**USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów w gminie Celestynów sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:*

- a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
- b) w planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów na obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) ze względu na brak *walorów architektonicznych* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
  - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach objętych granicą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a także dla obszaru całego planu w związku z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”,
  - c) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono zakaz przekraczania dopuszczalnych norm w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - e) sporządzony plan miejscowy określa *zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych* chronionych na mocy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161), a także – ze względu na potrzebę zmiany przeznaczenia części z nich, konieczne było wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Lasy wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, to lasy będące własnością prywatną. W projekcie planu przeznaczone są m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jako inwestycje drogowe – realizację nowych dróg i poszerzenie istniejących. Uzyskano stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla całości wnioskowanych gruntów;
- 4) *wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, które zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych*:
  - a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,
  - b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* jest m.in. projektowana droga ekspresowa S17, przebiegająca przez obszar opracowania, a także węzeł drogowy zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Ostrów. Po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym przeznaczono tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjno-usługowej, a także zaprojektowano uzupełniający układ drogowy. Nowe tereny inwestycyjne

zlokalizowano w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 17 oraz projektowanej drogi ekspresowej S17. Ponadto najcenniejsze obszary przyrodnicze pozostawiono w użytkowaniu rolniczym oraz zakazano wprowadzania zabudowy;

- 7) *prawem własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli/władających działek, zgłaszaną do Urzędu Gminy Celestynów przed procedurą przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczególnych ustaleń;
- 9) *potrzebami interesu publicznego*, które to potrzeby nie zostały naruszone ustaleniami planu, a ponadto zostały zapewnione poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) *potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*:
  - po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Celestynów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Celestynów z dnia 11 kwietnia 2017 r., można było składać do dnia 12 maja 2017 r.
  - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2018 r. do 16 października 2018 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Celestynów. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 11 października 2018 r. o godzinie 17.00. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 31 października 2018 r. Po rozstrzygnięciu uwag złożonych w procedurze planistycznej, projekt planu miejscowego wymaga ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
  - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 grudnia 2018 r. do 10 stycznia 2019 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Celestynów. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ma się odbyć 9 stycznia 2019 r. o godzinie 17.00. Do wyłożonego projektu planu będzie możliwość składania uwag do dnia 24 stycznia 2019 r. Po rozpatrzeniu ewentualnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów i zależnie od sposobu ich rozstrzygnięcia, projekt planu będzie mógł być przedłożony Radzie Gminy Celestynów celem jego uchwalenia, bądź wymagał będzie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 12) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniana jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były i będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Celestynów. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów udostępnionych do wglądu) znajdzie potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która będzie przedstawiona organowi nadzoru po uchwaleniu planu, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi;

- 13) *uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej). Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.*

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, 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. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Projektowanie terenów m.in. pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, kształtowania strefy produkcyjno-usługowej w obszarze o największym potencjale ekonomicznym w gminie tj. bezpośrednio przy projektowanej drodze ekspresowej S17 oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Celestynów, która została przyjęta Uchwałą Nr 412/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie „Oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów”. W niniejszej analizie potwierdzono zasadność zakończenia rozpoczętych procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów jest aktualne.

Na dzień dzisiejszy, na terenie gminy Celestynów obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte Uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów nie naruszają ustaleń ww. Studium.

#### WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej, przyjęcie projektu planu powoduje skutki finansowe dla budżetu Gminy Celestynów. Z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości przewidywane są potencjalnie duże dochody dla budżetu gminy. Uchwalenie planu wiązać się będzie również z koniecznością wydatków Gminy na wykup gruntów pod urządzenie dróg o parametrach wynikających z przepisów o drogach publicznych oraz realizację infrastruktury technicznej. Z racji wyznaczenia znacznych rozmiarów powierzchni pod nowe inwestycje, sieć drogowa musi umożliwić skuteczną obsługę komunikacyjną terenu, dlatego potencjalne koszty realizacji dróg, będą proporcjonalnie wysokie. Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem planu, będzie zależał od stopnia realizacji założeń planistycznych w czasie oraz skuteczności w egzekwowaniu opłat renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

***Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków).***

***Przedstawiany Radzie Gminy Celestynów do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.***

***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.***