

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY GMINY CELESTYNÓW

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Pogorzel – część B

Dokumenty z zakresu planowania przestrzennego sporządza się zgodnie z określonym dla nich zakresem oraz trybem.

Prace dotyczące sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel – część B prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr 34/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 24 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel- część B.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 177/16 z dnia 27 października 2016 r.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia planu było wyznaczenie nowych obszarów przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami obowiązującego studium.

Obszar planu położony jest w Gminie Celestynów i obejmuje prawie całą miejscowość Pogorzel, za wyjątkiem dz. ew. nr 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1643/5, 1643/6, 1643/7, 1643/8, 1643/9, 1643/10, 1643/11, 1643/12, 1643/13, 1643/14, 1643/15, 1643/16, 1643/17, 1644, 1645 położonych w zachodniej jej części. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem planu wynosi niecałe 305 ha. Miejscowość Pogorzel graniczy z miastem Otwock oraz gminą Karczew. W obszarze opracowania można wydzielić pięć jednostek różniących się od siebie istniejącym stanem zagospodarowania.

- tereny pierwotnego układu wsi-wschodnia część Pogorzeli,
- tereny pierwotnego układu wsi-zachodnia część miejscowości,
- tereny kształtującej się nowej zabudowy mieszkaniowej ze znacznym udziałem usług,
- tereny po-scaleniowe, powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- tereny leśne po południowej stronie drogi powiatowej do Otwocka.

Na terenie opracowania zostały ustanowione formy ochrony przyrody takie jak: Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. W ramach

Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono strefę urbanistyczną, do której ograniczyć należy zabudowę miejscowości Pogorzel, zaś w Mazowieckim Parku Krajobrazowym wyznaczono dwa tereny osadnicze, w tym jeden dedykowany pod cmentarz.

Dla obszaru planu dla części miejscowości Pogorzel – część B **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Rada Gminy Celestynów uchwałą nr 230/2006 z dnia 27 października 2006 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel. W oparciu o w/w uchwałę nie zostały podjęte efektywne działania mające na celu sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Pogorzel.

W obowiązującym **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Celestynów** (uchwała Rady Gminy Celestynów Nr 177/16 z dnia 27 października 2016 r.) Na terenie opracowania wyznaczono następujące strefy:

- strefę mieszkaniową: obszary zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU 1)
- strefę rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: obszary lasów i zadrzewień (ZL) oraz obszary rolne (R 1).

W Studium przyjęto:

- w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w strefie mieszkaniowej, w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU1, będą dominowały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która będzie stanowiła około 84% powierzchni tych nowych terenów zabudowy, tereny zabudowy usługowej będą stanowiły 10% tej zabudowy, teren zabudowy zagrodowej 5%, zaś tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1%,
- w przypadku pozostałych obszarów (ZL, R1) przyjęto, iż funkcja podstawowa będzie dominowała na tych obszarach, a pozostałe funkcje będą zajmowały niewielkie powierzchnie.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Celestynów.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**. Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania zostały ustalone w projekcie planu z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego obszaru została zapewniona poprzez:

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- zachowanie miejsc lokalizacji istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych, kształtujących krajobraz kulturowy miejscowości, poprzez wyznaczenie dominant plastycznych, oraz wyznacza się również nowe miejsca lokalizacji dominant plastycznych,
- wyznaczenie terenów dróg,
- określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów, w tym ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów,
- ustalenie zasad lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- ustalenie zasad kształtowania materiałów i kolorystyki elewacji budynków
- wyznaczenie szpalerów drzew.

W zakresie wymogów ochrony środowiska w projekcie planu ustalono:

W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- ustalono ochronę istniejącego drzewa do zachowania, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (11 MN),
- wyznaczono szpalery drzew,
- wskazano pomnik przyrody- sosnę pospolitą; w strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych,
- ustalono dla poszczególnych terenów wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu dopuszczono na całym obszarze planu realizację rozwiązań służących retencji wód opadowych lub roztopowych oraz:

- ustalono ochronę oraz zachowanie ciągłości i przepustowości stałych i czasowych cieków wodnych wskazanych na rysunku planu jako cieki wodne do zachowania (rowy) i zachowanie jako otwartych koryt,
- wydzielono tereny wód powierzchniowych – Kanał Południowy (Struga Pogorzelska) oraz ustalono zachowanie cieku wodnego i określono zasady zagospodarowania terenów WS,
- dopuszczono realizację zbiorników retencyjnych na terenach zieleni naturalnej ZN.

W stosunku do obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z wydzieloną strefą urbanistyczną), Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, których granice wskazano na rysunku planu,

obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalono odpowiednią kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem oraz określono zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej 1 KK.

Wprowadzono na terenach zabudowy zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury kolejowej, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki i gazownictwa oraz inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, w tym inwestycji polegających na remoncie i przebudowie dróg publicznych. Ustalono również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na całym obszarze planu.

W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustalono zachowanie miejsc lokalizacji istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych, kształtujących krajobraz kulturowy miejscowości, poprzez wyznaczenie dominant plastycznych, oraz wyznaczono nowe miejsca lokalizacji dominant plastycznych. Na obszarze planu wyznaczono również osie widokowe i otwarcia widokowe.

Struktura własności gruntów:

Największy udział w powierzchni terenów mają działki należące do osób fizycznych – prawie 76% obszaru planu. Kolejno, 13,5% powierzchni należy do spółki do zagospodarowania wspólnoty gruntowej wsi Pogorzelski.

Pozostałe, 10,5% obszaru planu stanowi własność podmiotów publicznych. Największa część tych gruntów należy do PKP S.A. – 4%. Kolejne, niewiele ponad 3,5% to własność Skarbu Państwa. Gmina Celestynów posiada niecały 1% terenów objętych planem, a Powiat Otwocki – 1,5%. Pozostałe działki należą do Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

W zakresie zapewnienia **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu** nie wprowadza zmian w stosunku do stanu istniejącego. Przez obszar planu przebiega linia kolejowa, która stanowi teren zamknięty i zostaje utrzymana bez zmian w obecnych liniach rozgraniczających.

Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców, pracowników i użytkowników terenu do publicznego transportu zbiorowego (autobusu i kolei). W planie wprowadzono także ułatwienia dla pieszych i rowerzystów poprzez ustalenia w zakresie ruchu pieszego oraz w zakresie ruchu rowerowego oraz nakaz zagospodarowania miejsc i terenów

publicznie dostępnych w sposób dostępny dla wszystkich, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione m.in. przez wskazanie terenów inwestycji celu publicznego, w tym: usług publicznych (UP), usług sportu i rekreacji (US), terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów dróg publicznych (KD), komunikacji kolejowej (KK), dróg rowerowych (KDR), parkingu (KDP) i terenów ciągów pieszych i rowów melioracyjnych (KP/WR).

W zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, zlokalizowanych na obszarze, zabezpieczono ich lokalizację poprzez stosowne zapisy w treści uchwały planu.

Wydzielono również tereny wód powierzchniowych - Strugi Pogorzelskiej.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel – część B jest opracowywany w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy. Projekt planu jest przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551, 1718). Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że prognozowane skutki oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko są mało znaczące w skali całego projektu planu, a także w stosunku do stanu istniejącego.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel – część B **zapewniono udział społeczeństwa**. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Wójta Gminy Celestynów o terminie zbierania wniosków (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Celestynów. Wójt Gminy Celestynów ogłosił termin o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać do dnia 08.03.2019 r. Po ogłoszeniu Wójta Gminy Celestynów nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych w terminie. Po terminie zbierania

wniosków (od 12.06.2019 r. do 24.07.2019 r.) wpłynęło 19 wniosków od osób fizycznych i prawnych. Na zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu odpowiedziało 10 instytucji.

Projekt planu został przedłożony do uzgodnień i opiniowania od września 2019 r. do lutego 2020 r. i uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie. Projekt planu uzyskał również wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wójt Gminy Celestynów ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 28 kwietnia do 20 maja 2021 r. Uwagi zaś można było składać do dnia 08 czerwca 2021 r. W dniu 19 maja 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Dostęp do informacji o terminach wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbierania uwag został zapewniony poprzez publikowanie ogłoszenia w prasie oraz zamieszczanie obwieszczeń na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Celestynów.

W terminie składania uwag wpłynęło 12 uwag formalnych, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Celestynów.

W wyniku uwzględnienia uwag i wprowadzenia zmian konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Wójt Gminy Celestynów ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 06 października do 27 października 2021 r. Uwagi zaś można było składać do dnia 12 listopada 2021 r. W dniu 20 października 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie składania uwag wpłynęły 3 uwagi formalne, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Celestynów.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z „Oceną aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów” z 2018 roku, która została przyjęta przez Radę Gminy Celestynów uchwałą nr 412/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r. Dokument ten wskazuje konieczność podjęcia prac związanych z uchwaleniem planu miejscowego dla miejscowości Pogorzel. Powyższa analiza wykazała także zasadność zakończenia wcześniej rozpoczętych prac planistycznych i przystąpienie do sporządzenia planu w oparciu o nową uchwałę Rady Gminy.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 tej ustawy).

Bilans skutków finansowych jest ujemny. Istniejąca dysproporcja pomiędzy wydatkami Gminy, a przyszłymi spodziewanymi dochodami wynika głównie z wysokich kosztów budowy dróg oraz sieci

infrastruktury technicznej. Należy jednak pamiętać, że wydatki na cele budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej Gmina ponosi niezależnie od ustaleń planu. Istniejącą różnicę można zmniejszyć, przyjmując wyższe (maksymalne) stawki opłat adiacenckich.

Plan ma charakter inwestycyjny. Przeważająca część obszaru planu jest niedoinwestowana w zakresie dróg i sieci infrastruktury technicznej. Istniejące drogi nie spełniają minimalnych wymagań technicznych, a więc konieczne jest ich poszerzenie i utwardzenie. Obszary północny i północno-wschodni, z uwagi na brak urządzonej siatki drogowej, do tej pory pozostały niezurbanizowane. Do właściwego rozwoju tej części miejscowości Pogorzel konieczne jest szybkie przygotowanie terenów budowlanych, aby zachęcić do inwestowania w rejonie, co w dłuższym okresie czasu przyniesie wymierne korzyści.

Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w uchwałach budżetowych Rady Gminy Celestynów. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel – część B spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 177/16 z dnia 27 października 2016 r. i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.