Projekt

z dnia 18 października 2023 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY CELESTYNÓW

z dnia 17 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zmianami) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) Rada Gminy Celestynów uchwala , co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów opracowaną w związku z Uchwały Nr 305/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zmienionej Uchwałą Nr 329/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 21 grudnia 2021 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 305/21 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów.

2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów obejmuje obszar, którego granice zostały oznaczone na załącznikach graficznych, stanowiących załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały i będących jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – ujednolicony tekst uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2) Załącznik nr 2 – ujednolicony załącznik graficzny wykonany w skali 1:10000, pn. uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy;
3) Załącznik nr 3 – ujednolicony załącznik graficzny wykonany w skali 1:10000, pn. kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy;
4) Załącznik nr 4 – Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Celestynów, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) Załącznik nr 5 - sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium;
6) Załącznik nr 6 – dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życ

§ 4. ie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów

z dnia 27 *października 2016 r.*

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr 1 Rady Gminy Celestynów

z dnia ..... r.

Gmina Celestynów

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW

Warszawa, 2016 r.

„PRZESTRZEŃ" PRACOWNIA PROJEKTOWA s.c.
pl. Wilsona 4/18, 01-627 Warszawa, e-mail: przestrzen@poczta.fm

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak

mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Hoser

mgr inż. Beata Andrzejewska

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM:

Brol Systemy Przestrzenne Zbigniew Bronowicki

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

Główny projektant:

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

()*1 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr 305/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zmienionej Uchwałą Nr 329/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 21 grudnia 2021 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 305/21 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów (tekst pochyły, kolor czerwony)

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

WSTĘP **4**

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE **5**

1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW SZCZEBLA PONADLOKALNEGO I LOKALNEGO **6**

1.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej kraju 6
1.2. Uwarunkowania wynikające z regionalnej polityki przestrzennej 7
1.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnym celom publicznym 18
1.4. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy 19

2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU **20**

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu 20
2.1.1. Grunty zabudowane i zurbanizowane wg ewidencji gruntów 23
2.1.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych 25
2.1.3. Turystyka 28
2.2. Stan systemów komunikacji 30
2.2.1. Sieć drogowa – stan istniejący 30
2.2.2. Kolej 31
2.2.3. Dostępność komunikacyjna 32
2.3. Stan systemów infrastruktury technicznej 32
2.3.1. Zaopatrzenie w wodę 32
2.3.2. Odprowadzanie ścieków 34
2.3.3. Zaopatrzenie w gaz 35
2.3.4. Zaopatrzenie w ciepło 36
2.3.5. Elektroenergetyka 36
2.3.6. Telekomunikacja 36
2.3.7. Gospodarka odpadami 36

3. ŚRODOWISKO KULTUROWE - STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMOGI JEGO OCHRONY **38**

3.1. Geneza i ogólna charakterystyka zróżnicowania przestrzennego krajobrazu kulturowego 38
3.2. Zespoły parkowe 39
3.3. Obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej 39
3.4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony 40
3.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym 40

4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA **41**

4.1. Stan i funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska 41
4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej 54
4.3. Zagrożenia dla elementów środowiska przyrodniczego oraz wymogi ochrony 57
4.4. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w tym naturalne zagrożenia geologiczne 61

5. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH **62**

5.1. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody 62
5.2. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy Prawo ochrony środowiska 73
5.3. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy Prawo wodne 73
5.4. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych 74
5.5. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o lasach 74
5.6. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami 75

6. STAN PRAWNY GRUNTÓW **77**

7. CZYNNIKI DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE ORAZ GOSPODARCZE 79
7.1. Demografia i usługi podstawowe....79
7.2. Mieszkalnictwo....88
7.3. Sytuacja gospodarcza i finansowa gminy....90
7.4. Poziom życia mieszkańców....97
8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY 100
8.1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych – podsumowanie....100
8.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy stanu i funkcjonowania środowiska – podsumowanie....103
8.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – podsumowanie....106
8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę....107
8.4.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.... 107
8.4.2. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.... 113
8.4.3. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.... 114
8.4.4. Wnioski dotycząca zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz określonych w pkt 8.4.1 – 8.4.3.... 115
8.4.5. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz możliwości ich finansowania.... 115

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....117
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ....117
2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY 120
3. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY....131
4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 133
5. OCHRONA ZABYTKÓW, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO....135
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 136
Komunikacja....136
Infrastruktura techniczna....139
7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM....144
8. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMI 146
9. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY 146
10. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY....146
11. TERENY ZAMKNIĘTE....146
12. OBSZARY WYZNACZONE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 147
13. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 148
14. PODSUMOWANIE – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM ORAZ UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ149

(WSTĘP ORAZ UZASADNIENIE I SYNTEZA DO ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR …… RADY GMINY CELESTYNÓW Z DNIA …… R.

(Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr 305/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zmienionej Uchwałą Nr 329/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 21 grudnia 2021 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 305/21 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów.

Obszarem opracowania objęto zachodnią część obrębu Celestynów oraz graniczne części obrębu Dąbrówka położone na granicy układu przestrzennego Celestynowa, w ciągu ulicy Otwockiej stanowiącej drogę powiatową, łączącą wieś Celestynów z obrębami wiejskimi gminy i miastem Otwock. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 52,35 ha.

Podstawowym celem prowadzonej zmiany studium jest powiększenie istniejącego cmentarza położonego przy ulicy Otwockiej. Konieczność podjęcia tych działań spowodowana jest obecnym zapotrzebowaniem społeczeństwa gminy. Istniejący cmentarz wyczerpuje swoje rezerwy powierzchni grzebalnej, co w przyszłości może doprowadzić do znaczących utrudnień i uciążliwości dla mieszkańców gminy. Objęcie granicami zmiany studium pozostałych terenów wynika bezpośrednio z konieczności powiększenia stref sanitarnych od istniejącego cmentarza po jego rozbudowie. Tereny objęte strefami sanitarnymi zostały dodatkowo powiększone do zasięgu przestrzennego obejmującego cały układ urbanistycznych zachodniej części obrębu Celestynów, obejmującego tereny związane z cmentarzem i bramą wylotową z Celestynowa w kierunku Otwocka. Tereny te obecnie zagospodarowywane są podobnymi funkcjami, a tereny budowlane powstające w tej części Celestynowa charakteryzują się podobnym sposobem zagospodarowania działek. Objęcie granicami zmiany studium wyodrębnionego układu przestrzennego w całości ma umożliwić wykształcenie jednolitego standardu przestrzennego dla całego obszaru objętego zmianą studium, charakteryzującego się podobnymi uwarunkowaniami do dalszego rozwoju zagospodarowania.

Oprócz wyszczególnionych powyżej zmian w strukturze przestrzennej gminy zmiana studium objęła również korektę studium w zakresie zmienionych granic obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, szczególnie w zakresie zasad ochrony wyodrębnionego w obszarze zmiany studium stanowiska archeologicznego oraz zasad ochrony cmentarza ujętego w ewidencji zabytków (w formie stref ochrony konserwatorskiej). Do studium wprowadzono również powiększony zasięg stref sanitarnych od cmentarza wraz z przyporządkowaniem im w tekście studium odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych. Innych zmian

studium poza granicami wskazanymi w stosownych uchwałach Rady Gminy Celestynów, stanowiących podstawę do prowadzenia procedury planistycznej nie wprowadzano.

Zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485, ze zmianami), w tym w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania gminy na tereny budowlane. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Celestynów została wykonana jako załącznik do studium obowiązującego. Podstawowe wnioski wynikające z analizy wskazują na nadmierną rezerwę w studium obowiązującym terenów na cele inwestycyjne, które przekraczają znacząco maksymalne zapotrzebowanie gminy na tereny budowlane. Analiza wskazuje również na niekorzystną strukturę demograficzną gminy oraz niski stopień pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi. Wnioski wynikające z analizy zostały uwzględnione w zmianie studium, w której nie zwiększa się terenów inwestycyjnych w stosunku do studium obowiązującego (również ze względu na fakt, że znajduje się on w zasięgu obszarów 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 – część zwartego układu urbanistycznego wsi Celestynów i powiązanego z nim układu urbanistycznego wsi Dąbrówka). Wykazane w analizie nieznaczne powiększenie zasięgu terenów usługowych odbywa się również w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i stanowi tak naprawdę dostosowanie strefy funkcjonalnej wskazanej w studium do ewidencji gruntów (włączenie całej działki ewidencyjnej o funkcji usługowej do jednej strefy funkcjonalno – przestrzennej). Zmiany studium obejmują również działania mające na celu wyodrębnienie terenów, na których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jest niemożliwa w myśl przepisów prawa warunkujących zagospodarowanie terenów położonych w strefach sanitarnych od cmentarza oraz utrzymanie wyłączenia z terenów inwestycyjnych obszarów mających istotne znaczenie dla systemu przyrodniczego gminy oraz zadań ochronnych w Mazowieckim Parku Krajobrazowym.

Objęcie zmianą studium obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Celestynów i Dąbrówka uniemożliwia rezygnację bądź zmniejszenie strefy inwestycyjnej wskazanej w studium obowiązującym. Działanie takie byłoby niekorzystne dla struktury przestrzennej gminy i odbiegałoby znacząco od postępującego kierunku rozwoju zagospodarowania terenów w obszarze objętym zmianą studium, tj. rozwijające się osiedle

zabudowy mieszkaniowej w typie podmiejskim. Ewentualne korekty zasięgu strefy inwestycyjnej powinny zostać wykonane w obszarach gminy o mniejszym stopniu zainwestowania budowlanego, mających zdecydowanie wiejski układ przestrzenny.

W celu realizacji powyższych założeń projektowych w studium wyodrębniono nową strefę funkcjonalno – przestrzenną oznaczoną symbolem MU1a, stanowiącą uszczegółowienie zasad zagospodarowania w strefie oznaczonej w studium obowiązującym symbolem MU1, wskazano zasięg cmentarza po powiększeniu wraz z terenem stanowiącym zapleczem jego obsługi, szczególnie w zakresie parkingów. Dodatkowo w sąsiedztwie cmentarza wyznaczono strefę U1, obejmującą działki ewidencyjne w całości położone w strefie sanitarnej 50 m od cmentarza, w której realizacja zabudowy mieszkaniowej jest niezgodna z przepisami odrębnymi. Tereny te zostały wydzielone ze strefy MU1, co powoduje zmniejszenie stref funkcjonalnych wyznaczonych w studium na cele zabudowy mieszkaniowej. Do strefy U1 włączono część działki nr ewid. 1387/2 (obręb Celestynów), która w studium obowiązującym była włączona częściowo do strefy ZL, co nie odpowiada faktycznemu stanowi użytkowania gruntów. Cała działka jest związana z zagospodarowaniem usług zlokalizowanych na niej w pierzei ulicy Otwockiej. Pozostałe tereny zostały zgodnie z użytkowaniem gruntów zakwalifikowane do stref ZL i R1, wyznaczonych w studium obowiązującym. W zmianie studium, na załącznikach graficznych wyodrębniono dodatkowo elementy granic obszarów podlegających ochronie, wraz ze wskazaniem strefy ochrony konserwatorskiej zabytku (stanowiska) archeologicznego oraz elementy systemu komunikacyjnego gminy. Do elementów tych przyporządkowano również odpowiednie ustalenia w tekście studium. Krótki okres obowiązywania studium powoduje, że uwarunkowania rozwoju przestrzennego zachowały swoją aktualność. Aktualne są również inne elementy studium, dlatego nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. Rozszerzanie zmiany studium na elementy przestrzenne położone poza jej granicami nie ma również uzasadnienia w zasięgu przestrzennym zmiany studium wskazanym w cytowanych wyżej uchwałach intencyjnych Rady Gminy Celestynów. Zakres zmiany studium oraz jego aktualność umożliwia wykonanie tekstu jednolitego studium oraz oznaczenie wprowadzanych zmian na załącznikach graficznych do niego.

*Zmiany wprowadzane w studium obowiązującym zostały wyodrębnione na załącznikach graficznych do niego oraz tekście studium, gdzie zmiany oznaczono pochyłym tekstem w nawiasie i cyfrą *1 – ( )*1.*

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zwane w dalszej części opracowania „Studium", zostało wykonane na podstawie uchwały Rady Gminy Celestynów Nr 144/05 z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów (poprzedzonej uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 142/05 z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów), zmienionej uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 152/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr 144/05 Rady Gminy Celestynów z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów. Dokument został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy dokument został opracowany w Pracowni Projektowej – „PRZESTRZEŃ" przez zespół projektowy:
mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak,
mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Hoser,
mgr inż. Beata Andrzejewska.

Studium składa się z dwóch części:

- uwarunkowań, określonych zgodnie z art. 10 ust. 1, 5, 6, 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawionych w formie tekstowej i graficznej;
- kierunków, określonych zgodnie z art. 10 ust. 2, z uwzględnieniem ust. 2a i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawionych w formie tekstowej oraz na rysunku Studium.

Rysunek Studium sporządzono na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1: 10 000.

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Opracowania kartograficzne:

1. Mapa topograficzna w skali 1: 10 000, 1: 25 000, 1: 50 000;
2. Mapa zasadnicza w skali 1:1000, Starostwo powiatowe w Otwocku;
3. Mapa glebowo-rolnicza pow. Otwock, arkusz: 3, 4, 5, 6, w skali 1: 25 000, Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach;
4. Mapa geologiczna Polski wraz z objaśnieniami, w skali 1: 50 000, PIG, Warszawa, ark. Otwock, Osieck;
5. Mapa hydrogeologiczna Polski wraz z objaśnieniami, w skali 1: 50 000, PIG, Warszawa, arkusz: Otwock, Osieck;
6. Matuszkiewicz J., Mapa potencjalnej roślinności naturalnej, w skali 1: 300 000, PWN, Warszawa 1995;
7. Kleczkowski A. red., Mapa Obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony, w skali 1: 500 000, Akademia Górniczo - Hutnicza w Krakowie, Częstochowa 1989;
8. Mapa Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – gm. Celestynów, w skali 1: 25 000, z zasobów WKP;
9. Mapa Planu Ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w skali 1: 25 000, z zasobów Zarządu Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego i Brudzeńskiego,
10. Mapa obszarów Natura 2000 pochodząca portalu http://natura2000.gdos.gov.pl/.

Opracowania tekstowe:

1. Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Celestynów na lata 2008-2011 z perspektywą na lata 2012-2019 (Projekt), Białystok, 2008;
2. Dane ze stron internetowych: http://www.geozagrozenia.agh.edu.pl/, http://web2.pgi.gov.pl/, http://maps.geoportal.gov.pl/, http://natura2000.gdos.gov.pl/
3. Dane z Urzędu Gminy w Celestynowie oraz dane statystyczne;
4. Inicjowanie w gminie Celestynów procesu wdrażania przedsięwzięć w formule partnerstwa publiczno-prywatnego ze szczególnym uwzględnieniem zadań związanych z budownictwem komunalnym, 2013;
5. Informacje i wnioski uzyskane w ramach wystąpień UG z zawiadomieniem o przystąpieniu do opracowania Studium;
6. Karty informacyjne zabytków nieruchomych „białe" z terenu gminy Celestynów - materiały archiwalne z zasobów WKZ – Warszawa;
7. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 2006;
8. Plan gospodarki odpadami dla Gminy Celestynów na lata 2004 – 2010, Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL s.a., Warszawa 2004;
9. Plan ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, 2004;
10. Plan odnowy miejscowości Celestynów na lata 2009-2016. Załącznik do Uchwały Nr 80/11 Rady Gminy Celestynów z dnia 25 października 2011r.;
11. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów, BPRW, 1994;
12. Plan rozwoju lokalnego Gminy Celestynów na lata 2004 - 2013, 2004;
13. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2014;
14. Program ochrony środowiska dla Gminy Celestynów, Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL s.a., Warszawa 2004;
15. Program ochrony środowiska dla Gminy Celestynów na lata 2009-2012 z perspektywą na lata 2013-2016, Białystok 2008;

16. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 r.;
17. Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektywy do 2018 r.;
18. Programie ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której zostały przekroczone poziomy dopuszczalne pyłu zawieszonego PM10 i pyłu zawieszonego PM2,5 w powietrzu, Uchwała Nr 164/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.
19. Programie ochrony powietrza dla stref województwa mazowieckiego, w których został przekroczony poziom docelowy benzo(a)pirenu w powietrzu, Uchwała Nr 184/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 r.
20. Plan urządzenia lasu sporządzony na lata 2009-2018 dla Nadleśnictwa Celestynów w Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie na podstawie stanu lasu z dnia 1 stycznia 2009r., 2009;
21. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów, 2003;
22. Ruch drogowy - pomiar generalny ruchu na drogach krajowych, Transprojekt Warszawa, 2000, 2005, 2010, 2015;
23. Samorządowy Program Rozwoju Mazowsza, 2005;
24. Spis stanowisk archeologicznych na terenie gminy Celestynów – materiały archiwalne z zasobów WKZ – Warszawa;
25. Strategia rozwoju gminy Celestynów na lata 2013 - 2020, 2013;
26. Strategia rozwoju powiatu otwockiego na lata 2014-2020, 2014;
27. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 (aktualizacja), 2006;
28. Studium koncepcji programowej przebudowy drogi krajowej nr 17 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Zakręt – granica woj. lubelskiego – Materiały do uzgodnień, GDDKiA, 2004;
29. Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe oraz materiały do wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rozbudowy drogi krajowej nr 17 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku od węzła Lubelska z projektowaną trasą POW do granicy woj. lubelskiego, 2009;
30. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów, PRO ARTE Spółdzielnia Architektów, Uchwała Nr 68/99 RG Celestynów z dn. 17 grudnia 1999 r.

1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW SZCZEBLA PONADLOKALNEGO I LOKALNEGO

1.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej kraju

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) jest najważniejszym krajowym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego kraju. Została opracowana zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi określono także wynikające z KPZK 2030 ustalenia i zalecenia dla przygotowywania planów zagospodarowania przestrzennego województw.

W KPZK 2030 gmina Celestynów została włączona do strefy zewnętrznej miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (metropolitalnego). Obejmuje on zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Podstawą planu przestrzennego zagospodarowania i strategii rozwoju obszaru metropolitalnego jest zasada pierwszeństwa regeneracji (odnowy) zabudowy nad zajmowaniem nowych terenów pod zabudowę. Oznacza to intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych tak, aby minimalizować ekspansję na nowe tereny. Elementem planu i strategii jest również

deglomeracja usług na całym obszarze metropolitalnym. Powoduje to dążenie do racjonalnego nasycenia całego obszaru różnorodnymi funkcjami metropolitalnymi oraz usługami wyższego rzędu.

W stosunku do planów zagospodarowania przestrzennego województw KPZK 2030 nakłada obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń odnoszących się do delimitacji obszarów funkcjonalnych i wdrożenia działań o charakterze planistycznym w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na strategiczną rolę dokumentu KPZK 2030 nie formułuje ustaleń i zaleceń odnoszących się do przygotowania i wyznaczania programów zadań celu publicznego o charakterze inwestycyjnym, pozostawiając to dokumentom strategicznym i realizacyjnym pozostającym domeną poszczególnych ministrów oraz jednostek samorządu terytorialnego (wojewódzkiego).

1.2. Uwarunkowania wynikające z regionalnej polityki przestrzennej

W Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. Innowacyjne Mazowsze (uchwalone 28 października 2013 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego) z uwagi na duże zróżnicowanie przestrzenne rozwoju województwa mazowieckiego wskazano, iż konieczne stało się prowadzenie polityki zmniejszającej te dysproporcje. Nadrzędnym celem Strategii jest zatem spójność terytorialna, rozumiana jako zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim oraz wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie, co w konsekwencji przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców. Dyfuzja innowacji z Obszaru Metropolitarnego Warszawy w kierunku miast regionalnych i subregionalnych oraz obszarów wiejskich, jak również rozwój produkcji w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym ukierunkowanym na eksport, powinny stać się fundamentem gospodarki regionu. Jednym z kluczowych zadań jest wprowadzenie Warszawy do grupy wiodących metropolii w układzie europejskim oraz wzmocnienie gospodarcze ośrodków regionalnych i subregionalnych.

Za priorytetowy cel strategiczny przyjęto „Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym". Jego osiągnięcie wymaga realizacji działań w następujących kierunkach:

- tworzenie warunków do generowania i absorpcji innowacji;
- rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców;
- wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych;
- umiędzynarodowienie gospodarcze;
- tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Oprócz celu priorytetowego w dokumencie przyjęto trzy cele strategiczne:

- „Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii", który będzie realizowany poprzez:
  - wykorzystanie i wzmacnianie specjalizacji regionalnych,
  - wspieranie rozwoju nowych technologii, w szczególności biotechnologii i biomedycyny, nanotechnologii, fotoniki i optoelektroniki, technologii informacyjno-komunikacyjnych (TIK) i kosmicznych,
  - rozwój i uzupełnianie funkcji metropolitalnych – Warszawa jako ośrodek stołeczny;
  - wspieranie rozwoju miast regionalnych i subregionalnych,
  - restrukturyzacja miast tracących funkcje gospodarcze,
  - wzmacnianie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego obszarów wiejskich,
  - zwiększanie dostępu do szerokopasmowego Internetu i e-usług;

– „Poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego" wymaga realizacji działań w kierunku:
  - zwiększenia dostępności komunikacyjnej wewnątrz regionu,
  - spójności wewnątrzregionalnej – koncentracji na najbardziej zapóźnionych podregionach,
  - rozwoju form transportu przyjaznych dla środowiska i mieszkańców,
  - zapobiegania nadmiernej suburbanizacji i kreowania ładu przestrzennego,
  - udrożnienia systemu tranzytowego;
– „Poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki" wymaga wdrażanie działań w kierunku:
  - rozwoju kapitału ludzkiego i społecznego,
  - aktywizacji rezerw rynku pracy oraz działania na rzecz poprawy sytuacji demograficznej,
  - rozwoju priorytetowych dla regionu dziedzin nauki,
  - wzrostu wykorzystania zasobów ludzkich poprzez zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
  - przeciwdziałania zjawisku wykluczenia społecznego, integracja społeczna,
  - wyrównania szans edukacyjnych,
  - podnoszenia standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz działania na rzecz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego.

Uzupełnieniem powyższych celów strategicznych są dwa ramowe cele strategiczne:

– „Zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska" realizowany poprzez:
  - dywersyfikację źródeł energii i jej efektywne wykorzystanie,
  - wspieranie rozwoju przemysłu ekologicznego i eko-innowacji,
  - zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska,
  - modernizację i rozbudowę lokalnych sieci energetycznych oraz poprawę infrastruktury przesyłowej,
  - przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym,
  - poprawę jakości wód, odzysk/unieszkodliwianie odpadów, odnowę terenów skażonych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń,
  - produkcję energii ze źródeł odnawialnych;
– „Wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia" realizowany poprzez:
  - wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału dziedzictwa kulturowego do zwiększenia atrakcyjności turystycznej regionu,
  - upowszechnienie kultury i twórczości,
  - kreowanie miast jako centrów aktywności kulturalnej,
  - wspieranie rozwoju przemysłu kreatywnego,
  - wykorzystanie dziedzictwa kulturowego w działalności gospodarczej.

W Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku zidentyfikowano obszary strategicznej interwencji (OSI). Celestynów położony jest w obszarze strategicznej interwencji - będącym biegunem wzrostu „Obszarze Metropolitalnym Warszawy". Jest to obszar o największym potencjale rozwoju społeczno-gospodarczego, mający decydujący wpływ na rozwój całego regionu. Jednocześnie ma tu miejsce kumulacja negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych oraz konfliktów przestrzennych, których skutkiem jest chaos urbanistyczny, spadek jakości przestrzeni oraz degradacja środowiska.

Do najważniejszych kierunków działań skierowanych do Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW) istotnych z punktu widzenia gminy Celestynów należą:

- wzmacnianie funkcji metropolitalnych Warszawy;
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez m.in.:
  - budowę dróg ekspresowych, systemu obwodnic ekspresowych m.st. Warszawy oraz połączeń drogowych rozprowadzających ruch z sieci TEN-T i dróg znajdujących się w sieci TEN-T11,
  - rozbudowę Warszawskiego Węzła Kolejowego,
  - rozbudowę warszawskiego węzła lotniczego, w tym powiązanie funkcjonalne Lotniska Chopina i Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa–Modlin,
  - rozwój zbiorowego zrównoważonego transportu multimodalnego;
- uporządkowanie gospodarki przestrzennej i przywrócenie ładu przestrzennego w OMW;
- równoważenie rozwoju OMW w sferze środowiska i energetyki, w tym:
  - utworzenie systemu gospodarki odpadami,
  - wspieranie gospodarki niskoemisyjnej z uwzględnieniem termomodernizacji oraz OZE,
  - przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym i poprawa retencji wodnej;
- rozwój specjalizacji w obszarze innowacyjnej gospodarki, m.in.: rozbudowa infrastruktury badawczo-rozwojowej oraz transfer technologii;
- rozwój cyfryzacji oraz systemu e-usług publicznych dla mieszkańców;
- działania na rzecz zrównoważonego rozwoju obszarów o najsilniejszych powiązaniach funkcjonalnych z m.st. Warszawą, przy wykorzystaniu m.in. instrumentu zintegrowanych inwestycji terytorialnych.

Według „**Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**" przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 180/14 na posiedzeniu dn. 7 lipca 2014 r. na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego mają wpływ następujące czynniki: policentryczny układ sieci osadniczej, istniejące i projektowane europejskie korytarze transportowe, pasmowo powiązane obszary przyrodniczo-kulturowe oraz tereny rolne i otwarte, wolne od procesów urbanizacji. W związku z powyższym założono m.in., iż:

- nastąpi odejście od promienistego modelu sieci transportowej, szczególnie drogowej, na rzecz układu koncentryczno-obwodowego. Trasy obwodowe z jednej strony będą służyć odciążeniu węzła warszawskiego od tranzytu i połączeniu głównych korytarzy transportowych, z drugiej zaś umożliwią efektywną komunikację pomiędzy poszczególnymi ośrodkami regionalnymi i subregionalnymi województwa mazowieckiego z ośrodkami sąsiednich województw i dalej włączenia w sieć powiązań krajowych i międzynarodowych;
- metropolia warszawska jako potencjalna metropolia europejska i krajowy biegun wzrostu, w procesie konkurencji międzynarodowej (europejskiej i globalnej) tworzyć będzie coraz silniejsze węzły przedsiębiorczości i innowacji oddziaływujące na kraj i region,
- ośrodki położone w odległości około 100 km od metropolii warszawskiej, do których nie docierają procesy dyfuzji rozwoju z metropolii, będą wspierane przez ośrodki osadnicze położonych na tzw. "Dużej Obwodnicy Warszawy" (w paśmie miejscowości: Grójec, Żyrardów, Sochaczew, Wyszogród, Nowy Dwór Mazowiecki, Serock, Wyszków, Łochów, Mińsk Mazowiecki, Góra Kalwaria) oraz miasta położone w pasmach aktywizacji społeczno-gospodarczej – głównie w oparciu o korytarze transportowe,

- pasma potencjalnie najwyższej innowacyjności i aktywności społeczno-gospodarczej będą kształtowane współzależnie z budową i modernizacją międzynarodowego i krajowego systemu infrastruktury technicznej (głównym jego elementem będzie system autostrad i dróg ekspresowych, linii kolejowych, telekomunikacyjnych, paliwowo-energetycznych),
- pomiędzy pasmami najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej oraz węzłami sieci osadniczej rozmieszczone będą wielkoobszarowe systemy obszarów cennych przyrodniczo objętych ochroną prawną oraz predestynowanych do objęcia ochroną prawną, uzupełnione o sieć korytarzy ekologicznych,
- pomiędzy pasmami najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej oraz węzłami sieci osadniczej utrzymane zostaną obszary rolnicze pełniące funkcje żywicielskie o strategicznym znaczeniu dla województwa

Według zamieszczonej w Planie mapy „Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej" gmina Celestynów położona jest w potencjalnym zasięgu Obszaru Metropolitarnego 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.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego zawiera wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń, stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionu. W dokumencie tym, odpowiednio dla przyjętego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także uwzględniając cele rozwoju wyrażone w strategii województwa, polityka przestrzenna została rozpisana na dziewięć polityk adresowanych do wybranych obszarów tematycznych i terytoriów. Są to:

1. polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa - ma na celu poprawę efektywności struktur przestrzennych, przeciwdziałanie rozlewaniu i rozpraszaniu zabudowy oraz kształtowanie zwartych jednostek osadniczych, w tym celu należy planować zwarte obszary zabudowy w oparciu o istniejące ośrodki lub pasma komunikacyjne, zaś pomiędzy tymi obszarami należy zachować tereny ekstensywnie użytkowane, jako obszary zaplecza przyrodniczego. Planowane funkcje powinny być w miarę możliwości jednorodne, w tym należy wydzielić: strefę centralną - wielofunkcyjnego rozwoju administracyjnego, usługowego i mieszkaniowego, strefy mieszkaniowe, strefy zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego, kształtowania zielonych pierścieni i korytarzy ekologicznych oraz strefy rozwoju przemysłowo-gospodarczego i koncentracji usług związanych z transportem. Dla liniowych obiektów infrastruktury transportowej i energetycznej należy zachować korytarze przestrzenne, w miarę możliwości wspólne (tzw. korytarze infrastrukturalne). Dla obszarów o cennych walorach przyrodniczo-kulturowych Plan ustala m.in.: utrzymanie cennych krajobrazowo przestrzeni otwartych, ograniczanie inwestowania na terenach rolnych i leśnych, zagospodarowanie rezerw terenowych w istniejących strukturach przestrzennych; kształtowanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do tradycji miejsca, eksponowanie i odtwarzanie dominant architektonicznych i krajobrazowych, ograniczenie powstawania obcych krajobrazowo form zagospodarowania, eliminacja obiektów dysharmonijnych;
2. polityka rozwoju przemysłu i wzrostu konkurencyjności wybranych ośrodków osadniczych – adresatem tej polityki są: metropolia warszawska, ośrodki regionalne i subregionie oraz miasta powiatowe i miasta położone na Dużej Obwodnicy Warszawy. Rezultatem tej polityki, poza rozwojem przemysłu będzie m.in. podniesienie rangi metropolii warszawskiej w systemie metropolii europejskich realizowane m.in. poprzez:

tworzenie warunków do wdrażania innowacji i nowych technologii, tworzenie efektywnych międzynarodowych, krajowych i regionalnych połączeń transportowych Warszawy, integrację Warszawy z otoczeniem funkcjonalnym, w tym: poprawę powiązań transportowych (kolejowych i drogowych) oraz bezpieczeństwa ruchu (w szczególności uzupełnienie promienistego układu drogowego o system połączeń obwodowych, eliminujących ruch tranzytowy z centrum Warszawy), a także rozwój zintegrowanego transportu zbiorowego, rozwój efektywnych systemów infrastruktury energetycznej i gospodarki komunalnej, zahamowanie procesów rozpraszania zabudowy oraz aktywizację inwestycyjną ekstensywnie zagospodarowanych obszarów na peryferiach stolicy i w gminach podwarszawskich z zachowaniem wolnych od zabudowy obszarów cennych przyrodniczo oraz pełniących funkcje klinów nawietrzających miasto, rozwój powiązań funkcjonalnych z ośrodkami powiatowymi i gminnymi w otoczeniu metropolii;

3. polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa - obejmuje ona systemy o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i wojewódzkim z odniesieniami do ogólnych, koniecznych działań dotyczących rozwoju i poprawy układu powiatowego i lokalnego. Polityka ta odnosi się do transportu drogowego, kolejowego, lotniczego i wodnego. Realizacja tej polityki powinna wpływać na powstawanie wokół korytarzy transportowych stref przedsiębiorczości. Zakłada m.in. modernizację i przebudowę dróg krajowych istotnych dla powiązań Warszawy z ośrodkami w kraju i regionie polegającą m.in. na wzmocnieniu nawierzchni, poszerzeniu jezdni bądź budowie utwardzonych poboczy, budowie obejść terenów intensywnie zabudowanych oraz bezkolizyjnych skrzyżowań z innymi drogami i liniami kolejowymi w miejscach niebezpiecznych, w tym m.in. dla drogi ekspresowej S17 na odcinku Warszawa (węzeł Zakręt) – Garwolin. Plan ustala kształtowanie połączeń obwodnicowych województwa mazowieckiego, odciążających promienisty kształt podstawowego układu drogowego i zwiększający spójność i dostępność województwa – poprzez m.in.: „Dużą Obwodnicę Warszawy" (wokół aglomeracji warszawskiej) – łączącą miasta: Sochaczew, Żyrardów, Grójec, Góra Kalwaria, Mińsk Mazowiecki, Łochów, Wyszków, Serock, Nowy Dwór Mazowiecki, Wyszogród, opartą na ciągach dróg krajowych nr 50 i 62 z przyszłościowym ujednoliceniem klasy dróg - do GP. Na terenie gminy Celestynów wskazano również lokalizację drogi wojewódzkiej Góra Kalwaria – Osieck – Pilawa wzdłuż istniejącej linii kolejowej nr 12 Skierniewice – Łuków.

   W zakresie transportu kolejowego za optymalne dla województwa mazowieckiego uznaje się rozwiązania, które zapewnią szybkie i efektywne połączenia ośrodków regionalnych i subregionalnych ze stolicą regionu i stolicami regionów ościennych, przy założeniu, że w obszarze metropolitalnym kolej będzie pełniła rolę wiodącego środka publicznego transportu zbiorowego dla jak największego obszaru, w tym celu przewiduje się m.in. modernizację istniejącego układu kolejowego o państwowym znaczeniu dla poprawy sprawności i szybkości połączeń oraz bezpieczeństwa ruchu, w tym: linii nr 7 na odcinku Warszawa – Lublin wraz z budową drugiego toru pomiędzy Otwockiem a Pilawą.
   Celem polityki w zakresie transportu zbiorowego w województwie mazowieckim jest zapewnienie zintegrowanego i zrównoważonego publicznego transportu zbiorowego, ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystania infrastruktury transportu szynowego. Odpowiada temu koncepcja pasmowego rozwoju infrastruktury transportowej oraz powiązanych za pośrednictwem węzłów multimodalnych (przesiadkowych) podsystemów transportowych, w której główne miejsce zajmują: Warszawa wraz z obszarem metropolitalnym, ośrodki regionalne i subregionalne.
   Plan przyjmuje zasadę integracji transportu publicznego w wymiarze przestrzennym, rozkładowym i taryfowym. Sieć połączeń powinna być kształtowana w sposób zintegrowany na poszczególnych poziomach zasięgu (dalekobieżny, podmiejski/aglome-

racyjny, lokalny), a także w skali przestrzennej poprzez kontynuację połączeń w otoczeniu. Integracja rozkładowa powinna przyjąć postać zintegrowanego cyklicznego rozkładu jazdy, tworzonego w oparciu o założoną częstotliwość obsługi poszczególnych relacji w sieci węzłów;

4. polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej - w zakresie energetyki polityka ta ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego województwa mazowieckiego przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska poprzez: rozwój i proekologiczną modernizację źródeł energii i paliw w regionie, w tym zwiększenie udziału wykorzystania energii odnawialnej oraz rozbudowę i modernizację systemów przesyłu oraz dystrybucji energii i paliw, przede wszystkim na potrzeby dywersyfikacji źródeł i kierunków dostaw oraz poprawy efektywności funkcjonowania tych systemów.

   Spośród ustaleń istotnych dla gminy Celestynów w Planie wskazano m.in. rozbudowę elektrowni systemowych: Kozienice i Ostrołęka oraz proekologiczną modernizację bloków istniejących, w tym związaną z wprowadzaniem odnawialnych źródeł energii (rozbudowa istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV relacji Kozienice – Miłosna), rozbudowę i modernizację istniejących oraz budowę nowych rozproszonych źródeł energii, w tym przede wszystkim wykorzystujących zasoby energii odnawialnej i niekonwencjonalnej (m.in. z odpadów komunalnych i ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych) lub paliwa niskoemisyjne, a także technologie łącznego wytwarzania energii elektrycznej, ciepła i chłodu, a także rozbudowę i modernizację sieci wysokiego napięcia 110 kV (w tym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Świerk – Karczew) oraz budowę i modernizację sieci dystrybucyjnych średnich i niskich napięć związaną z przyłączaniem nowych odbiorców, poprawą parametrów dostarczanej energii, zmniejszeniem strat sieciowych oraz z przyłączaniem rozproszonych źródeł energii opartych o wykorzystanie źródeł odnawialnych.

   W zakresie systemu gazowniczego wysokiego ciśnienia plan ustala jego rozbudowę i modernizację, w tym: realizację ustalonych w KPZK 2030 inwestycji w przesyłowym systemie magistralnym o znaczeniu krajowym, umożliwiających dywersyfikację kierunków dostaw gazu: rozbudowę gazociągu Wronów (woj. lubelskie) – Rembelszczyzna poprzez budowę drugiego rurociągu DN 700/1000 (częściowo równoległego do istniejącego). Plan adaptuje istniejące na terenie gminy gazociągi: ponadregionalny wysokiego ciśnienia DN 500 Puławy (tłocznia Wronów) – Warszawa (tłocznia Rembelszczyzna) CN 6,3 MPa, regionalny wysokiego ciśnienia DN 400 Rembelszczyzna - Mory - Świerk CN 6,3 MPa. Ponadto Plan wskazuje na terenie województwa potrzebę rozbudowy i modernizacji gazowego systemu dystrybucyjnego średniego i niskiego ciśnienia.

   Celem rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej jest zwiększenie zasięgu obsługi oraz przepustowości sieci telekomunikacyjnych, szczególnie na potrzeby szerokopasmowego dostępu do Internetu na obszarze całego województwa, wdrożenie technologii informacyjno-komunikacyjnych w gospodarce i pobudzenie innowacyjności. Plan ustala znaczący rozwój i modernizację infrastruktury telekomunikacyjnej (sieci przewodowych i systemy bezprzewodowe) w regionie, w szczególności na terenach wiejskich.

   W zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej Plan ustala zapewnienie adekwatnego do potrzeb zaopatrzenia w wodę o odpowiedniej jakości bez zakłócania naturalnej równowagi w środowisku oraz porządkowanie gospodarki ściekowej na podstawie Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, w tym: budowę magistral przesyłowych i poprawę stanu technicznego sieci, rozbudowę ujęć wody i sieci wodociągowej w obszarze zainwestowania metropolii warszawskiej, wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę m.in. na obszarach wiejskich a w szczególności w zwartych systemach osadniczych, porządkowanie gospodarki

ściekowej w aglomeracji warszawskiej w tym: modernizacja wybranych obiektów systemów kanalizacyjnych, wyposażenie w oczyszczalnie ścieków i kanalizacje jednostek osadniczych o skupionej zabudowie o równoważnej liczbie mieszkańców od 2000 do 15 000, sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczania), budowę systemów odprowadzenia i oczyszczania ścieków deszczowych z terenów urbanizowanych, głównych tras komunikacyjnych i obszarów przemysłowych;

2. polityka poprawy odporności na zagrożenia naturalne i wspierania wzrostu bezpieczeństwa publicznego - najważniejszym zadaniem tej polityki jest minimalizacja ryzyka wystąpienia powodzi oraz przeciwdziałanie ewentualnym jej skutkom, poprzez uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w Studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i planach miejscowych, a także wskazanie działań prewencyjnych związanych z zapobieganiem powstawaniu poważnych awarii przemysłowych w obiektach i instalacjach oraz na trasach przewozu materiałów niebezpiecznych przez rejony o dużej gęstości zaludnienia.

   W zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwiskami wskazano m.in. na realizację wieloletniego projektu pt. System Osłony Przeciwosuwiskowej w celu wykonania map osuwisk i terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi.

   W zakresie zapobiegania zdarzeniom mogącym powodować poważne awarie oraz ograniczania ich skutków dla ludzi i środowiska Plan ustala m.in.: lokalizowanie zakładów, które mogą stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, w bezpiecznej odległości od siebie oraz od osiedli mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego; zakaz lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka na terenach zalewowych rzek oraz nakaz wyznaczania miejsc parkowania pojazdów przewożących materiały niebezpieczne m.in. przy drogach ekspresowych.

   Dla napowietrznych linii energetycznych wskazuje się modernizację i budowę nowych linii, w tym ich przebudowę na linie kablowe (na terenach zurbanizowanych), jako działań przeciw postępującemu zużyciu technicznemu i awariom sieci, a także przestrzeganie dopuszczalnych poziomów pól elektrycznych i magnetycznych przy lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji związanych z pobytem ludności, ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii energetycznych, uwzględniając dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych.

   Polityka bezpieczeństwa publicznego uwzględnia ochronę przestrzeni wokół terenów zamkniętych. Zadania związane z obronnością wymagają przede wszystkim wyznaczania stref ochronnych przez właściwe organy zarządzające terenami zamkniętymi, a następnie określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad zagospodarowania na tych terenach, w tym ograniczeń i zakazów oraz dostosowania dróg krajowych i linii kolejowych o znaczeniu państwowym, uznanych za obronne, do wymaganych parametrów geometrycznych oraz obciążeń dróg i mostów;

3. polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich – wg tej polityki gmina Celestynów należy do grupy gmin uczestniczących w procesach rozwojowych (będących pod wpływem oddziaływania dużego ośrodka miejskiego). Położona jest w potencjalnym zasięgu Obszaru Metropolitarnego Warszawy, z północno-zachodnim fragmentem gminy predysponowanym do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu w województwie mazowieckim. Polityka ta ma na celu przede wszystkim zrównoważone kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jak również wspieranie rozwoju działalności gospodarczej oraz wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych obszarów wiejskich.

W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustalono w Planie m.in.: wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej, ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich), przeciwdziałanie fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej; ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze poprzez przeciwdziałanie przeznaczaniu przez gminy gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; zachowywanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowywanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo (np. jako dopełnienia zielonych pierścieni wokół miast, zwłaszcza Warszawy), utrzymywanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności; działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej.

W zakresie wykorzystania potencjału kulturowego, ustalono m.in.: utrzymanie unikalnych tradycji wiejskich występujących w regionach etnograficznych oraz wykorzystanie wartości kulturowych wsi do rozwoju turystyki, w tym agroturystyki.

W zakresie poprawy warunków i jakości życia ustalono m.in.: zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów wiejskich, poprawę pewności zasilania w energię elektryczną obszarów wiejskich, usprawnienie usług publicznych podstawowych i średniego rzędu w zakresie edukacji, zdrowia i administracji; odnowę tkanki osadniczej ośrodków lokalnych i ponadlokalnych oraz tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych, budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej, uporządkowanie gospodarki odpadami zwierzęcymi oraz nawozami naturalnymi, zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT na wsi, rozwój infrastruktury wodno-melioracyjnej, łagodzącej zagrożenia naturalne na obszarach wiejskich oraz przeciwdziałającej skutkom występowania zjawisk naturalnych, m.in. podtopieniom.

W zakresie rozbudowy lokalnego potencjału przemysłowego i wspierania innowacyjności główne działania powinny polegać m.in. na: wykorzystywaniu lokalnej bazy surowcowej (w szczególności mleka, żywca, warzyw i owoców) dla rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego; wykorzystaniu odpadów i produktów ubocznych rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego dla celów energetyki odnawialnej np. do produkcji biogazu; upowszechnianiu innowacyjnych technologii przechowywania i dystrybucji produktów żywnościowych, wspieraniu tworzenia pozarolniczych miejsc pracy oraz przedsiębiorczości na obszarach wiejskich;

4. polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska – ma na celu przede wszystkim dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie trwałości procesów przyrodniczych, zaspokajających potrzeby społeczne z poszanowaniem zasady sprawiedliwości międzypokoleniowej. Zmierzać będzie do stworzenia ciągłości przestrzennej systemu obszarów o cennych wartościach przyrodniczych oraz zapewnienia pomiędzy nimi powiązań ekologicznych (tworzenie spójnego systemu ochrony przyrody). Głównymi zadaniami tej polityki są: utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, w tym obszarów Natury 2000, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, pomników przyrody, dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań inwestycji, w tym transportowych, na obszary chronione i cenne przyrodniczo poprzez zastosowanie

najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych, właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach chronionych, wprowadzenie systemu ochrony prawnej korytarzy ekologicznych, ochronę dolin rzecznych, obszarów mokradłowych i kompleksów leśnych, które stwarzają doskonałe warunki migracyjne zwierząt, tworzenie zielonego pierścienia wokół Warszawy, zwiększanie potencjału społecznego, w tym edukacyjno-turystycznego na obszarach cennych przyrodniczo, w szczególności objętych ochroną prawną, z równoczesnym uwzględnieniem działań kompensujących wzrost presji ruchu turystycznego, ochronę gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną, z uwzględnieniem: czynników położenia, areału oraz struktury terenów przewidzianych do zmiany przeznaczenia, szczególnie lasów położonych w granicach administracyjnych miast oraz w odległości do 10 km od granic miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców, z wyjątkiem zmian przeznaczenia na potrzeby realizacji niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, ochronę terenów zakrzewień i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, stanowiących ostoje wielu gatunków roślin i zwierząt, rozwój i ochronę terenów zielonych (zieleń ogrodowa i parkowa) w szczególności na obszarach zurbanizowanych oraz zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zwiększanie powierzchni leśnej, mającej na celu przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej poprzez: zalesianie gruntów z uwzględnieniem warunków przyrodniczo-krajobrazowych i potrzeb różnorodności biologicznej, promowanie i ochronę różnorodności biologicznej w całym procesie zarządzania i gospodarowania lasami, nadzoru nad przestrzeganiem prawidłowych metod gospodarowania w lasach wszystkich form własności.

Drugim kierunkiem realizacji omawianej polityki jest poprawa standardów środowiska przyrodniczego, realizowana poprzez: zwiększanie zasobów i retencji wodnej, renaturalizację przekształconych odcinków rzek i terenów zalewowych, tworzenie systemu gospodarki odpadami, systemu oczyszczania ścieków, ograniczanie emisji zanieczyszczeń i hałasu, wprowadzanie przedsięwzięć zmierzających do wykorzystania odnawialnych źródeł energii, przywracanie wartości użytkowej gruntom zdegradowanym, przeciwdziałanie erozji i ochronę gleb.

W celu osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód oraz racjonalnego gospodarowania zasobami wodnymi ustalono m.in.: utrzymanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, racjonalizację zużycia wód podziemnych na cele komunalne i przemysłowe, zwiększanie retencyjności zlewni województwa, odbudowę zniszczonych systemów melioracyjnych zwiększających retencję glebową, ochronę układu odwodnienia rowami melioracyjnymi oraz konieczność przebudowy systemów melioracyjnych, działających dotychczas na potrzeby rolnicze w przypadku przekształcenia tych terenów w obszary zurbanizowane, zwiększanie lesistości w celu poprawy retencji gruntowej i ochrony obszarów źródliskowych, ograniczenie emisji ścieków komunalnych oraz spływów powierzchniowych zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych i rolnych, realizację zadań Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, w tym budowę i modernizację kanalizacji i oczyszczalni ścieków, zapewniającą odpowiedni stopień oczyszczania ścieków, ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, maksymalne odprowadzanie wód opadowych do ziemi, a minimalizowanie ich odprowadzania do kanalizacji, realizację inwestycji z zakresu poprawy i rozwijania infrastruktury związanej z rozwojem rolnictwa i leśnictwa.

W celu ochrony powierzchni ziemi ustalono m.in.: ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zachowanie naturalnych form rzeźby terenu oraz ochronę dziedzictwa geologicznego, wprowadzanie zalesień na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, utrzymanie istniejących oraz wprowadzenie nowych

zadrzewień i zakrzewień na gruntach użytkowanych rolniczo, przywracanie wartości użytkowej terenom i gruntom zdegradowanym i zdewastowanym w wyniku czynników antropogenicznych, zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych, a także prowadzenie działań zmniejszających intensywność procesów erozyjnych poprzez zalesienia i zabiegi agrotechniczne.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustalono m.in.: ograniczanie niskiej emisji (powierzchniowej) ze źródeł rozproszonych poprzez m.in. zmianę paliw węglowych na paliwa niskoemisyjne oraz wykorzystanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej, ograniczenie emisji liniowej, kontynuację redukcji emisji ze źródeł punktowych do powietrza.

W zakresie ochrony przed hałasem ustalono m.in.: realizację ustaleń programów ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż dróg krajowych, opracowanie map akustycznych dla odcinków dróg, po których przejeżdża ponad 3 000 000 pojazdów rocznie, programów ochrony środowiska przed hałasem oraz ich realizacja, rozbudowę i modernizację sieci drogowo-ulicznej ze stosowaniem tzw. cichych nawierzchni, ochronę obszarów zabudowanych wzdłuż ruchliwych ciągów komunikacyjnych (gdzie występują przekroczenia poziomów dopuszczalnych) poprzez m.in. budowę wałów, budowę ekranów akustycznych, a także lokalizowanie elektrowni wiatrowych w bezpiecznej odległości od terenów zurbanizowanych.

W zakresie gospodarki odpadami ustalono m.in.: postępowanie z odpadami polegające w pierwszej kolejności na zapobieganiu powstawaniu odpadów, a następnie: przygotowaniu do ponownego użycia, recyklingu, stosowaniu innych procesów odzysku i na końcu unieszkodliwianiu, ograniczenie ilości odpadów podlegających składowaniu, a także wspieranie działań zmierzających do zagospodarowania odpadów niebezpiecznych, w tym wyrobów zawierających azbest.

Według mapy „System gospodarki odpadami komunalnymi" Gmina Celestynów znajduje się w Warszawskim Obszarze Gospodarki Odpadami. Docelowo zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK). Najbliższą Instalacją do termicznego lub mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych – MBP jest Sortownia odpadów komunalnych zmieszanych oraz zebranych selektywnie oraz część biologiczna do przetwarzania frakcji organicznej wydzielonej ze zmieszanych odpadów komunalnych w Woli Duckiej, gm. Wiązowna, natomiast Składowiskiem odpadów powstających w procesie MBP i pozostałości z sortowania jest Składowisko odpadów komunalnych w Otwocku – Świerku, gm. Otwock;

5. zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej – obejmuje: zarządzanie zasobami dziedzictwa, ochronę i eksponowanie przestrzennych świadectw dziedzictwa, zwłaszcza najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej regionu, kształtowanie walorów krajobrazowych województwa oraz ochronę przestrzeni posiadających unikatowe lub specyficzne dla regionu walory krajobrazowe, zachowanie różnorodności kulturowej województwa, kształtowanie tożsamości regionalnej i historycznej oraz zapewnienie dostępności do zasobów dziedzictwa zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Obiekty i obszary zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej powinny być ujęte w dokumentach planowania miejscowego oraz posiadać ustalone w nich warunki i zakresy ochrony oraz zasady zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

   Plan ustala zachowanie ciągłości dziedzictwa kulturowego regionu poprzez m.in.: ochronę i przywracanie wartości dziedzictwa materialnego o wyrazistej tożsamości, w tym rewitalizację i rewaloryzację zdegradowanych obiektów i obszarów historycznych

(według mapy „Zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego" gmina Celestynów znajduje się w obszarze nagromadzenia obiektów zabytkowych), kształtowanie i ochronę systemu krajobrazów kulturowych zachowujących tożsamość kulturową i walory tradycyjnego krajobrazu, ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie w sylwetach miejscowości dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca, ochronę regionalnego krajobrazu architektonicznego, rewitalizację i zabezpieczanie układów ruralistycznych, ochronę dziedzictwa archeologicznego, a także zachowanie różnorodności kulturowej regionu, w tym pielęgnowanie tradycji i lokalnego folkloru w powiązaniu z zasobami dziedzictwa materialnego, identyfikację oraz rozwój tradycyjnych form działalności gospodarczej, upowszechnianie „ginących zawodów", ochronę miejsc kultu religijnego.

W Planie wskazano na umiejętne zarządzanie zasobami dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych (gmina Celestynów położona jest w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych), adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych, zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych, tworzenie płaszczyzn współpracy międzyregionalnej w zakresie zachowania i wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego (tradycji historycznych, śladów osadnictwa, dziedzictwa kultury ludowej) dla rozwoju produktów turystyki kulturowej.

6. polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej województwa – polityka ta ma na celu wspieranie rozwoju turystyki w miejscach o dużych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej województwa jest ważnym czynnikiem nie tylko wzrostu, ale także aktywizacji gospodarczej wielu obszarów regionu. Ustalenia Planu dotyczące wzrostu atrakcyjności turystycznej adresowane są do zdelimitowanych przy uwzględnieniu pasm przyrodniczo-kulturowych województwa obszarów predystynowanych do rozwoju wyspecjalizowanych form turystyki. Według mapy „Preferowane formy turystyki" w gminie Celestynów wskazano na wypoczynkową oraz przyrodniczą i kwalifikowaną formę rozwoju turystyki.

   W zakresie zagospodarowania służącego rozwojowi turystyki wypoczynkowej – w obiektach noclegowych zbiorowego zakwaterowania, w gospodarstwach agroturystycznych i w domach letniskowych Plan ustala: budowę i modernizację infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, zwiększenie ilości bazy noclegowej turystyki wiejskiej, w tym agroturystycznej o wysokim standardzie, uporządkowanie istniejących terenów zabudowy letniskowej, szczególnie w zakresie infrastruktury drogowej i sanitarnej, ograniczanie tworzenia nowych kompleksów zabudowy letniskowej na rzecz adaptowania istniejących gospodarstw wiejskich na cele wypoczynkowe.

   W zakresie rozwoju infrastruktury na potrzeby turystyki przyrodniczej i kwalifikowanej, do której szczególne uwarunkowania posiadają obszary najatrakcyjniejsze przyrodniczo i krajobrazowo, w tym parki krajobrazowe, rezerwaty przyrody, leśne kompleksy promocyjne oraz obszary Natura 2000, ustala się: uporządkowanie istniejącej sieci szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych oraz wyznaczanie i urządzanie nowych, budowę miejsc postojowych wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę oraz platform widokowych, budowę i modernizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych między innymi do uprawiania sportów zimowych.
   Oprócz działań przestrzennych Plan ustala również działania organizacyjne m.in: szeroką promocję atrakcji turystycznych regionu, np. poprzez ich oznakowanie, a także

współpracę pomiędzy sąsiadującymi jednostkami samorządu terytorialnego, szczególnie w zakresie realizacji szlaków turystycznych (Według mapy „Główne szlaki turystyczne" przez północno-zachodni skrawek gminy Celestynów przebiega pieszy szlak turystyczny – Podwarszawski Szlak Okrężny) oraz innych tras ponadregionalnych, w tym szlaków architektury drewnianej.

Gmina Celestynów nie jest położona w wyznaczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego obszarach problemowych - funkcjonalnych występowania szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej i występowania konfliktów przestrzennych.

1.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnym celom publicznym

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.) za inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Celestynów uznano:

- Park Innowacyjny Celestynów Unipress – budowa infrastruktury technicznej (źródło: Indykatywny 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 pozostałych inwestycji oraz obiektów i obszarów celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowanych w gminie Celestynów, w tym wskazanych w ww. Planie, 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),
- drogi powiatowe wymienione w rozdziale 1.4.1.,

- obiekty i obszary zabytkowe - zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków - wymienione w rozdziale 4.6.,
- Obszar 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,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- istniejące i projektowane rezerwaty przyrody: Bagno Bocianowskie, Czarci Dół, Grądy Celestynowskie, Żurawinowe Bagno, Olsy na Całowaniu, Całowanie I, Całowanie II, Laskowe Góry, Kobyla Góra, Goździk, Karpiska, Ślepota,
- Urząd pocztowy, Posterunek Policji.

1.4. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy

Na podstawie „**Planu rozwoju lokalnego gminy Celestynów**" (2004 r.) zasadnicze funkcje gminy to:

- Ciąg ekologiczny o znaczeniu ponad regionalnym.
- Miejsce wypoczynku dla mieszkańców Warszawy.
- Gospodarka leśna.
- Mieszkalnictwo, w tym dla osób "z zewnątrz", w formie budownictwa „letniskowego" całorocznego.
- Miejsce pracy w zakładach nieuciążliwych dla środowiska.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Celestynów zostały sprecyzowane w **Strategii Rozwoju Gminy** przyjętej przez Radę Gminy Celestynów uchwałą nr 341/2013 z dnia 27 listopada 2013 r.

Jako najważniejsze czynniki determinujące możliwości dalszego rozwój należy uznać: wysoką w skali regionu jakość środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenie w obszarze metropolitalnym Warszawy i dobre połączenia komunikacyjne, natomiast jako niedostateczne uznano naturalne warunki dla rozwoju dochodowych działów rolnictwa.

W strategii, po przeanalizowaniu szans i zagrożeń, w odniesieniu do czynników zewnętrznych, oraz silnych i słabych stron, w odniesieniu do czynników wewnętrznych, zostały przyjęte cztery cele szczegółowe: zrównoważony rozwój gospodarczy, zrównoważony rozwój środowiska, zrównoważony rozwój społeczny oraz zrównoważony rozwój przestrzenny i instytucjonalny.

Jako najważniejsze cele operacyjne, które powinny mieć przełożenie na dokumenty z zakresu planowania przestrzennego, należy uznać:

<u>Zrównoważony rozwój gospodarczy</u>:

- przeznaczanie terenów pod inwestycje oraz uzbrajanie tych terenów w infrastrukturę techniczną;
- systematyczna budowa i modernizacja dróg gminnych oraz powiatowych, a także wojewódzkich i krajowych;
- budowa i modernizacja urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających poprawę bezpieczeństwa ruchu samochodów i pieszych (chodniki, oświetlenie uliczne, drogi rowerowe, przejścia dla pieszych, „spowalniacze ruchu", znaki drogowe i informacyjne),
- stworzenie warunków do rozwoju turystyki, w tym konferencyjnej;
- dbałość o obiekty zabytkowe i historyczne w celu rozwoju turystyki i promocji gminy.

Rozwój gospodarczy gminy skierowany jest więc na stworzenie warunków dla rozwoju produkcji „czystej ekologicznie" oraz turystyki.

Zrównoważony rozwój środowiskowy:
- budowa kanalizacji sanitarnej, a na terenach o małym zagęszczeniu zabudowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- utworzenie systemu retencyjnego gminy;
- budowa, modernizacja i utrzymanie urządzeń melioracji podstawowej;
- rozbudowa sieci wodociągowej wg bieżących potrzeb;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami naturalnymi, zwłaszcza takimi jak lasy i tereny otwarte;
- przestrzeganie ochrony prawnej istniejących walorów krajobrazu;
- preferowanie wykorzystania energii przyjaznej środowisku, w tym zwłaszcza odnawialnej;
- utrzymanie zieleni publicznej.

Rozwój środowiskowy jest skierowany w kierunku zachowania jak najlepszego stanu środowiska.

Zrównoważony rozwój społeczny:
- zabezpieczenie lokalowej bazy oświatowej;
- rozbudowa zespołu sportowo-rekreacyjnego oraz budowa sali widowiskowej w Celestynowie;
- rozbudowa i budowa boisk sportowych;
- budowa wiejskich placów zabaw dla dzieci i tworzenie terenów zieleni;
- budowa zbiornika wodnego i utworzenie terenów rekreacji;
- utworzenie domu dziennego dla osób starszych.

Zrównoważony rozwój przestrzenny i instytucjonalny:
- opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wyodrębnienie zwartych i dużych terenów pod jednorodne strefy zagospodarowania;
- dbanie o istniejącą substancję mieszkaniową i jej rozwój;
- przestrzeganie zasad ładu przestrzennego i dobrego sąsiedztwa;
- opracowanie gminnych standardów architektonicznych i urbanistycznych;
- powiększanie zasobów gruntów komunalnych i budowa obiektów komunalnych;
- propagowanie scaleń i wymiany gruntów.

2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

W gminie Celestynów od 1 stycznia 2004 r. nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który mógłby regulować przeznaczenie terenów w gminie, w tym kształtować ład przestrzenny. W związku z powyższym w niniejszym Studium brak jest danych o dotychczasowym przeznaczeniu terenów gminy wynikającym z prawa miejscowego.
Od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy zostało wydanych 2175 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, z czego 1314, czyli ok. 60% dotyczyło budowy nowych budynków mieszkalnych (stan na 31.12.2015 r.).

Dotychczasowe zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, czyli stan istniejący, można określić poprzez inwentaryzację terenu. Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, dotychczasowe zagospodarowanie i uzbrojenie terenu powinna określać ewidencja gruntów i budynków oraz ewidencja sieci uzbrojenia terenu.
Najbardziej aktualne dane dotyczące ewidencji gruntów gminy Celestynów pochodzą z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostowo Powiatowe w Otwocku (zestawienie według stanu na dzień 31.12.2015). Przyjęto, że dla potrzeb niniejszego opracowania stopień aktualności ww. danych jest wystarczający:

1) UŻYTKI ROLNE ogółem: 3170,1 ha (35,66% pow. gminy), w tym:
   - grunty orne: 1476 ha
   - sady 1,5 ha
   - łąki trwałe: 1133 ha
   - pastwiska trwałe: 421 ha
   - grunty rolne zabudowane: 86,4 ha
   - grunty pod stawami: 0,2 ha
   - rowy: 52 ha
2) GRUNTY LEŚNE ogółem: 4744,8 ha (53,38% pow. gminy), w tym:
   - lasy: 4733,4 ha
   - rowy: 11,4 ha
3) GRUNTY ZABUDOWANE I ZURBANIZOWANE ogółem: 834,6 ha (9,39% pow. gminy), w tym:
   - tereny mieszkaniowe: 328 ha
   - tereny przemysłowe: 19 ha
   - inne tereny zabudowane: 47,5 ha
   - zurbanizowane tereny niezabudowane: 83 ha
   - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: 2,6 ha
   - tereny komunikacyjne: 354,5 ha
     w tym:
     - drogi: 280,5 ha
     - tereny kolejowe: 74 ha
4) UŻYTKI EKOLOGICZNE ogółem: 10,5 ha (0,12% pow. gminy), w tym:
   - lasy: 2 ha
   - nieużytki: 8 ha
   - grunty pod rowami: 0,4 ha
5) NIEUŻYTKI ogółem: 107 ha (1,21% pow. gminy)
6) GRUNTY POD WODAMI ogółem: 0,4 ha (0% pow. gminy)
7) TERENY RÓŻNE ogółem: 21 ha (0,24% pow. gminy)
8) powierzchnia geodezyjna wyrównawcza: 3 ha

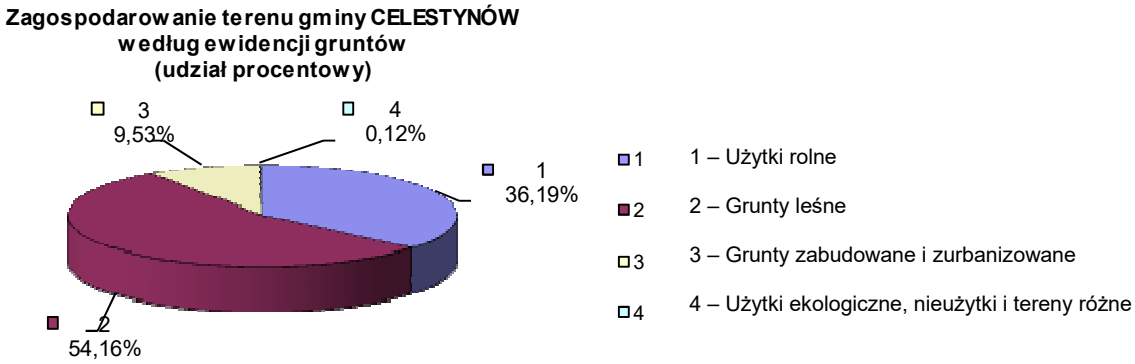
Razem: 8892 ha

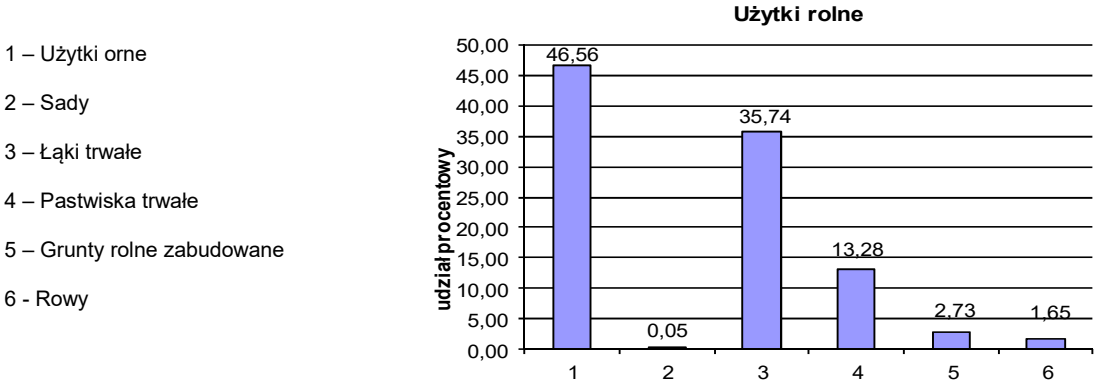
W ewidencji nie wykazano sadów o powierzchni mniejszej od 0,1000 ha oraz innych użytków gruntowych o powierzchni mniejszej od 0,1000 ha.

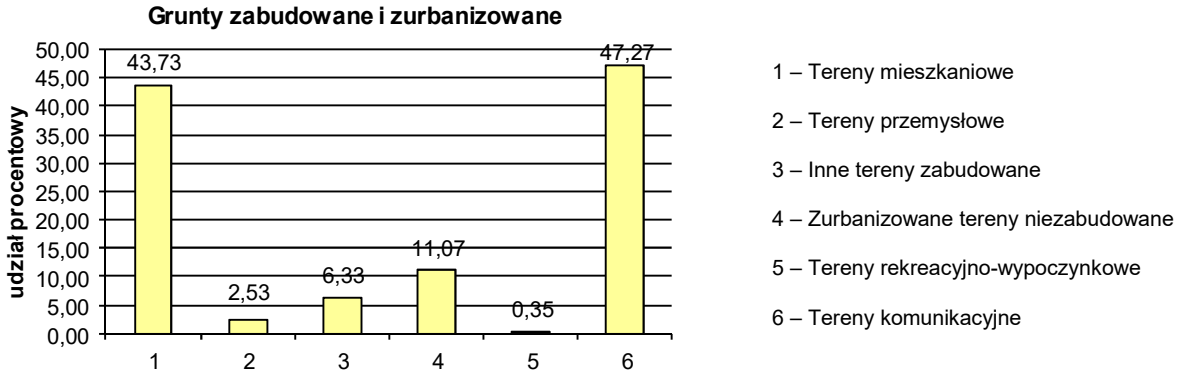
Z powyższego zestawienia wynika, iż w gminie Celestynów występuje rekordowa powierzchnia lasów w skali kraju. Grunty leśne stanowią ponad połowę jej powierzchni.

Tereny zurbanizowane i zabudowane stanowią niecałe 10% powierzchni gminy, przy czym znaczną część tych terenów stanowią drogi i tereny kolejowe. Pozostałe tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią 5,4% powierzchni gminy. Tereny rolne zabudowane (podstawowo tereny zabudowy zagrodowej) to zaś niecały 1% jej powierzchni.

Podane dane statystyczne wynikające z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe, nie oddają jednak w pełni realnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu m.in. w zakresie terenów zajmowanych przez zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych. Powierzchnie użytków gruntowych nie obejmują najczęściej całych działek budowlanych.







Nieco inaczej wygląda to zestawienie wg danych GUS:

Tab. 1. Powierzchnie geodezyjne wg wykorzystania w 2012 r. i 2014 r.

Powierzchnia geodezyjna według kierunków wykorzystania [ha]	2012 rok	2014 rok	Zmiana [%]
Użytki rolne razem	3111	3100	-0,4
użytki rolne - grunty orne	1479	1471	-0,5
użytki rolne - sady	47	46	-2,1
użytki rolne - łąki trwałe	1050	1050	0
użytki rolne - pastwiska trwałe	378	375	-0,8
użytki rolne - grunty rolne zabudowane	99	100	1
użytki rolne - grunty pod rowami	58	58	0
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	4861	4864	0,1
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy	4709	4712	0,1
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione	152	152	0
Grunty zabudowane i zurbanizowane razem	764	772	1
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe	295	305	3,4
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe	9	10	11,1
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane	13	14	7,7
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane	93	89	-4,3
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku	4	4	0
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi	276	276	0
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - kolejowe	74	74	0
Użytki ekologiczne	37	37	0
Nieużytki	98	98	0
Tereny różne	21	21	0
Powierzchnia ogółem	8892	8892	0

Według GUS, 2016r.

Z powyższego zestawienia można wnioskować, iż część gruntów zurbanizowanych niezabudowanych oraz użytków rolnych: sadów, pastwisk oraz gruntów ornych w ciągu 2 lat została przekształcona głównie w tereny przemysłowe, mieszkaniowe, rolne zabudowane oraz inne zabudowane.

2.1.1. Grunty zabudowane i zurbanizowane wg ewidencji gruntów

Tereny mieszkaniowe

1. Zabudowa jednorodzinna (przeważająca funkcja zabudowy).
2. Zabudowa letniskowa.
3. Zabudowa zagrodowa (siedliskowa).
4. Marginalnie zabudowa wielorodzinna.

Tereny przemysłowe

1. Budynki i urządzenia służące produkcji przemysłowej:
   - Zakłady betoniarskie w Jatnem i Ostrowiku,
   - Produkcja opakowań z folii w Jatnem i Ostrowie,
   - Produkcja kosmetyków w Dyzinie,
   - Kompleks zakładów produkcyjnych w Jatnem,
   - Zakłady piekarnicze i cukiernia w Celestynowie.
2. Urządzenia magazynowo-transportowe, bazy transportowe, w tym:
   - Baza Gminnej Spółdzielni Produkcyjno-Handlowej w Celestynowie,
   - Skład materiałów budowlanych i skup złomu metali w Celestynowie,
   - Firma spedycyjna w Ostrowiku,
   - Skład opałowo-budowlany w Glinie, Dąbrówce,
   - Skład opału w Starej Wsi,

- Skład drewna w Ostrowie,
- Wojskowy Ośrodek Farmacji i Technik Medycznych w Celestynowie,
- Magazyny artykułów instalacyjno-sanitarnych w Jatnem,
- Stacja paliw w Celestynowie.

3. Ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, maszty telefonii komórkowej:
   - Ujęcia wody w Ostrowie, Glinie i Celestynowie,
   - Centralne stacje podciśnieniowe (przepompownie ścieków) w Celestynowie (x2), Glinie, Pogorzeli.
   - Tereny masztów telefonii komórkowej w Celestynowie (x2), Regucie i Starej Wsi.

Tereny zabudowane inne

1. Tereny administracji w Celestynowie (Urząd Gminy, Zakład Gospodarki Komunalnej, Urząd pocztowy, budynki Nadleśnictwa Celestynów).
2. Tereny służby zdrowia w Celestynowie (Ośrodek Zdrowia, apteki).
3. Tereny handlu we wszystkich wsiach.
4. Tereny kultu religijnego:
   - kościoły - w Celestynowie, Ostrowie, Zabieżkach, Dąbrówce,
   - cmentarze – w Celestynowie (z rezerwą pod rozbudowę), Ostrowie, Dąbrówce (z rezerwą terenową), Zabieżkach (z rezerwą terenową).
5. Tereny usługowe rozproszone w wielu wsiach.
6. Tereny nauki, oświaty i kultury:
   - zespół szkół, w tym szkoła podstawowa i gimnazjum – w Celestynowie, szkoły podstawowe - w Celestynowie, Starej Wsi, Ostrowie, Regucie, Podbielu, przedszkola samorządowe – w Celestynowie, Starej Wsi, a także niepubliczne przedszkola,
   - biblioteki publiczne w Regucie i w Celestynowie,
   - Obserwatorium Astronomiczne Uniwersytetu Warszawskiego w Ostrowiku,
   - „UNIPRESS" Zakład Wysokich Ciśnień i Ośrodek Badawczo-Rozwojowy PAN w Lasku,
   - Gminny Ośrodek Kultury w Celestynowie,
   - Centrum Edukacji Leśnej w Celestynowie,
   - Kluby Wiejskie w Pogorzeli, Glinie, Regucie, Dyzinie, Jatnym i Ponurzycy (budynek dawnej szkoły).
7. Inne:
   - społeczne schronisko dla bezdomnych zwierząt w Celestynowie,
   - stadnina koni w Ponurzycy,
   - stadnina koni w Podbieli,
   - targowisko w Celestynowie i w Starej Wsi,
   - Ochotnicza Straż Pożarna – w Celestynowie, Dąbrówce, Podbieli, Regucie, Dyzinie i Zabieżkach,
   - Bank Spółdzielczy w Celestynowie,
   - usługi turystyczne/gastronomiczne – w Celestynowie, Regucie, Ostrowiku, Ostrowie, Jatnem.
8. Cmentarze czynne.

Zurbanizowane tereny niezabudowane

Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych zalicza się grunty niezabudowane, ale przeznaczone pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo, iż obecnie na terenie gminy nie ma obowiązujących planów miejscowych, to w ewidencji gruntów zostały takie oznaczone.

Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe

1. Gospodarstwo agroturystyczne w Glinie.

2. Kompleks boisk „Orlik 2012" w Celestynowie.
3. Skatepark w Celestynowie.
4. Place zabaw i tereny zieleni w Celestynowie, Lasku, Glinie, Ostrowie, Regucie, Starej Wsi, Taborze, Podbieli, Pogorzeli, Ponurzycy, Dąbrówce i Ostrowiku.
5. Tereny sportowe - boiska w Celestynowie, Lasku, Regucie, Glinie, Ostrowie, Starej Wsi i Pogorzeli.

Tereny komunikacyjne

1. Drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne, drogi ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, place postojowe i manewrowe oraz ogólnodostępne dojazdy do ramp wyładowczych i placów składowych, urządzone parkingi – m.in. przy obiektach administracji i usług podstawowych, obiektach handlu.
2. Tereny kolejowe: w formie torowisk oraz stacji i przystanków.

*(Większość obszaru objętego zmianą studium posiada charakterystyki podmiejskich obszarów mieszkaniowych o dominującej funkcji jednorodzinnej średnio i nisko intensywnej. Ten rodzaj zabudowy ma dominujący udział w zagospodarowaniu terenów budowlanych, które są rozlokowane w kierunku północnym i południowym od ulicy Otwockiej, na przebiegu ulicy Radzińskiej i jeszcze nie do końca urządzonych ulic bocznych, tj. ul. Widok, Wesołej, Krótkiej, Podleśnej, Różanej, Sucharskiego, Zacisze i Zielonej. Rozbudowujący się układ przestrzenny rozciąga się aż do południowej granicy obszaru opracowania stanowiącej granicę obrębu Lasek oraz północnej, którą stanowią zwarte kompleksy leśne otaczające Celestynów. Obszar ten nie stanowi jeszcze zwartej struktury przestrzennej. Działki zabudowane są rozdzielone działkami będącymi obecnie nieużytkami rolniczymi oraz lokalnie terenami wykorzystywanymi do drobnopowierzchniowych upraw rolnych i ogrodniczych. Te niewielkie tereny są jedynymi obszarami w obszarze planu podlegającymi uprawie rolnej. Zachodnią granicę planu stanowią kompleksy leśne rozciągające się na tereny graniczące z obszarem opracowania)*1*

2.1.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych

Jednostki osadnicze na terenie gminy Celestynów charakteryzuje duże zróżnicowanie zarówno w skali zainwestowania jak i formy układów przestrzennych.

Celestynów – miejscowość gminna, położona w centralnej części gminy. Miejscowość na dzień 1 stycznia 2013 r. liczyła 4967 mieszkańców. Jest to największa miejscowość na terenie gminy, o funkcji usługowo – handlowo - mieszkaniowej, o układzie wielodrożnym. Zabudowa jest stosunkowo zwarta. Dominuje zabudowa niska – jedno lub dwukondygnacyjna. Przeważają budynki murowane, ale usytuowane są tu również budowle drewniane (typu „Nadświdrzańskiego"). W centrum miejscowości zlokalizowane są obiekty usług administracji, zdrowia, handlu, gastronomii, oświaty i sportu, obiekt sakralny (kościół rzymsko-katolicki), budynki straży pożarnej, targowisko, stacja kolejowa, budynki Nadleśnictwa Celestynów. Oprócz obiektów usługowych znajdują się tu również budynki o funkcji produkcyjnej oraz magazynowej. W zachodniej części znajduje się zespół parkowo-pałacowy – dwór Radzin.
Istniejąca, niska zabudowa miejscowości dobrze komponuje się z krajobrazem okolicznych lasów i pól. Często tereny leśne przenikają przez struktury urbanistyczne wprowadzając harmonię krajobrazu.
Na wschód od miejscowości Celestynów znajdują się tereny wojskowe z zabudową wysoką (kilkukondygnacyjną), położoną na terenach leśnych.

Dąbrówka – jest to stosunkowo duża miejscowość o charakterze letniskowo-mieszkaniowym, wielodrożnym. Na dzień 1 stycznia 2013 r. zamieszkiwało ją 953 mieszkańców. Położona jest na zachód od m. Celestynów. Na terenie Dąbrówki dominuje zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-letniskowa położona na stosunkowo dużych

działkach budowlanych. Występują tu zabudowania jedno lub dwu kondygnacyjne. Oprócz zabudowy o funkcji mieszkaniowej znajdują się tu również obiekty sakralne (kościół rzymsko-katolicki), handlowe i budynek straży pożarnej. Przez miejscowość przebiega droga powiatowa, łącząca miasto powiatowe – Otwock z m. Celestynów.

Dyzin – miejscowość o charakterze ulicówki o funkcji mieszkaniowo - letniskowej, zamieszkuje ją 253 mieszkańców (dane z 1 stycznia 2013 r.). Na terenie miejscowości znajduje się również zakład produkcyjny i obiekty handlowo-usługowe. Zabudowa miejscowości ma charakter rozluźniony, jest jedno- lub dwukondygnacyjna, w przeważającej części murowana. Przez miejscowość przebiega droga powiatowa łącząca Dyzin z drogą krajową nr 17 oraz droga gminna łącząca Dyzin z miejscowością Glina.

Glina – miejscowość położona w północnej części gminy, o dominującej funkcji mieszkaniowej i układzie wielodrożnym. 1 stycznia 2013 r. zamieszkiwało ją 1057 mieszkańców. Na terenie Gliny znajdują się obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowe i handlowe. Dominuje zabudowa jedno- i dwu- kondygnacyjna, murowana. Południowa część miejscowości, podobnie jak Dąbrówka i Stara Wieś, ma charakter leśno-budowlany. Część północna otoczona jest głównie terenami rolniczymi i w tej części znajdują się zakłady produkcyjne. Przez miejscowość przebiegają dwie drogi powiatowe łączące Glinę z Otwockiem i Celestynowem oraz drogą krajową nr 17.

Jatne – miejscowość o charakterze ulicówki, o funkcji mieszkaniowej i produkcyjno-magazynowej. Zamieszkuje ją 322 mieszkańców (dane ze stycznia 2013 r.). Pośród zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwu- kondygnacyjnej, murowanej, dominują duże zakłady produkcyjne i magazyny. Obiekty te mają do 15 m wysokości.
Miejscowość ze względu na bliskość drogi krajowej nr 17, ma odmienny charakter niż wsie położone w południowej części gminy. Większość obiektów produkcyjno-magazynowych jest niedawno oddana (w przeciągu ostatnich 10 lat) do użytku.

Lasek – niewielka miejscowość przylegająca do Celestynowa od strony zachodniej, ma charakter letniskowo-mieszkaniowy. Na dzień 1 stycznia 2013 r. miejscowość liczyła 70 mieszkańców, ale w sezonie letnim liczba osób znacznie się zwiększa. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jedno- lub dwu- kondygnacyjna, murowana. Znajduje się tu również zespół parkowo-willowy, na terenie którego znajduje się obecnie Zakład Wysokich Ciśnień PAN „Unipress", a w części południowej usytuowane są ogródki działkowe. Miejscowość połączona jest z Celestynowem drogą powiatową.

Ostrowik – miejscowość o rozproszonej zabudowie, położona wzdłuż drogi krajowej nr 17. 1 stycznia 2013 r. miejscowość liczyła 205 mieszkańców. Dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, jedno- i dwu- kondygnacyjna, murowana. W miejscowości znajduje się również obserwatorium astronomiczne Uniwersytetu Warszawskiego a także obiekty produkcyjno – magazynowo - handlowe (skład i produkcja materiałów budowlanych), firma spedycyjna i obiekty usługowo - gastronomiczne (m.in. domy weselne i karczma).

Ostrów – na miejscowość Ostrów składa się kilka rzędówek, usytuowanych równolegle do drogi krajowej nr 17, po obu jej stronach. Zamieszkuje ją 420 mieszkańców (dane z 1 stycznia 2013 r.). Na terenie miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, budynki jedno- i dwu- kondygnacyjne, murowane. Znajdują się tu również budynki o funkcji handlowej (sklepy), produkcyjnej (wyrób opakowań), usługowej (autoserwis, złomowanie), sakralnej (kościół rzymsko-katolicki, cmentarz) oraz oświaty i sportu.

Podbiel – miejscowość położona w południowej części gminy, na terenie pradoliny Wisły, na skraju Bagna Całowanie, wzdłuż historycznego traktu z Kołbieli do Osiecka, istniała już w XVIII stuleciu. Na dzień 1 stycznia 2013 r. miejscowość zamieszkiwało 410 mieszkańców. Podbiel zachowała układ przestrzenny typowej ulicówki oraz podział na poszczególne

osady (Kominki, Szatany, Rosłańce, Bąki). Pomiędzy nimi są czytelne otwarcia widokowe na ścianę lasu - na wschodzie oraz otwarte tereny łąk, pól i bagien – na zachodzie. Dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, jedno- i dwu- kondygnacyjna, murowana i drewniana (chaty w stylu kurpiowskim i mazowieckim). Znajdują się tu również budynki oświaty, ochotniczej straży pożarnej, obiekty usługowe i handlowe (sklep, usługi tokarskie). Dawny trakt osiecki ma aktualnie rangę drogi wojewódzkiej, jednak jest to droga charakteryzująca się niedużym natężeniem ruchu.

Pogorzel – miejscowość o układzie wielodrożnym, zwartej zabudowie, położona na północy gminy, przy torach kolejowych i drodze powiatowej prowadzącej z Celestynowa do Otwocka. Przez miejscowość przechodzi droga powiatowa łącząca miejscowość z drogą Celestynów-Otwock oraz prowadząca do m. Glina. 1 stycznia 2013 r. zamieszkiwało ją 675 mieszkańców. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa, murowana, jedno- i dwu-kondygnacyjna. W miejscowości znajdują się punkty usługowo-handlowe.

Ponurzyca – miejscowość składająca się z 7 kolonii - Galasy, Szkolmaki, Zagórzaki, Kresy, Rynek, Papizy, Mętraki - rozrzuconych na krawędzi wysoczyzny morenowej (tzw. Ponurzyckie Góry) położona jest częściowo na wzgórzach, częściowo w zagłębieniach, co czyni jej lokalizację bardzo atrakcyjną i niespotykaną na obszarze Mazowsza. Na dzień 1 stycznia 2013 r. miejscowość liczyła 235 mieszkańców. W przysiółkach zachowało się dużo ciekawych drewnianych chałup wraz z zabudową gospodarczą oraz drewniana szkoła. Oprócz zabudowy drewnianej, znajdują się tu również budynki murowane jedno- i dwu-kondygnacyjne. Miejscowość zachowała dawny układ oraz charakter zabudowy, dodatkowym atutem jest jej położenie wśród pól, łąk i lasów. Do miejscowości dochodzi droga powiatowa prowadząca do m. Karpiska (gm. Kołbiel) i dalej do drogi krajowej nr 50.

Regut – w miejscowości zachował się ciekawy układ wielodrożny ulic i placów z tendencją do tworzenia wnętrz urbanistycznych. 1 stycznia 2013 r. zamieszkiwało ją 549 mieszkańców. Jest to jedna z najstarszych miejscowości w gminie. Zachowała się tu zabytkowa zabudowa siedliskowa z elementami ciekawych, drewnianych chałup i zagród, z towarzyszącymi jej kapliczkami i krzyżami przydrożnymi, w otoczeniu wzgórz porośniętych łąkami, polami i lasami. W miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, murowana i drewniana, jedno- i dwu- kondygnacyjna. Znajdują się tu również zabudowania o funkcji oświaty (szkoła, biblioteka) i sportu, budynek ochotniczej straży pożarnej oraz obiekty usług i handlu. Miejscowość powiązana jest z Celestynowem drogą powiatową, która za drogą krajową nr 50, zmienia rangę na wojewódzką.

Stara Wieś – jest to miejscowość o funkcji mieszkaniowo-letniskowej. Na dzień 1 stycznia 2013 r. wieś liczyła 422 mieszkańców. Położona jest na północny - zachód od m. Celestynów. Na terenie miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-letniskowa, luźna, jedno- i dwu- kondygnacyjna, położona na działkach budowlanych z dużym udziałem drzew (sosny zwyczajnej) na działce. W północnej części obszaru zabudowanego miejscowości usytuowane są budynki wielorodzinne, czterokondygnacyjne. Znajduje się tu również szkoła, przedszkole oraz zakład produkcji artykułów medycznych. Stara Wieś powiązana jest komunikacyjnie drogą powiatową z Celestynowem i Otwockiem.

Tabor – miejscowość położona na tarasie pradoliny Wisły, posiada układ ulicówki. Zamieszkuje ją 61 mieszkańców (dane z 1 stycznia 2013 r.). Dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, murowana, jedno- i dwu- kondygnacyjna. Wzdłuż drogi krajowej nr 50 zlokalizowano tereny o funkcji usługowo-magazynowej (magazyny, sklep, stacja LPG). Przez miejscowość przebiega droga wojewódzka o małym natężeniu ruchu.

Zabieżki – duża miejscowość o zwartej zabudowie. Zamieszkuje ją 782 mieszkańców (dane z 1 stycznia 2013 r.). Dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, murowana

i drewniana, jedno- i dwu-kondygnacyjna. W miejscowości znajdują się również obiekty usługowo-handlowe, sakralne (kościół rzymsko-katolicki z plebanią), cmentarz, ochotnicza straż pożarna.

2.1.3. Turystyka

Na terenie gminy nie ma odpowiedniej bazy dla turystyki i wypoczynku świątecznego, a rekreacja polega jedynie na indywidualnej penetracji terenów leśnych i korzystaniu z działek letniskowych.
Najwięcej oznakowanych szlaków pieszych i rowerowych występuje w obrębie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK). Ponadto poprowadzono dobrze oznakowane ścieżki edukacyjne PTTK na terenie MPK.
Istniejące szlaki piesze PTTK na terenie gminy Celestynów:

1. fragment Szlaku Borów Nadwiślańskich: Otwock PKP - rezerwat "Na Torfach" - Celestynów - Regut - rezerwat "Czarci Dół" - Zabieżki - rezerwat "Szerokie Bagno" - Osieck *(oznaczenie niebieskie, 38 km)*;
2. szlak pejzażowy: Otwock PKP - Celestynów - rezerwat " Bagno Bocianowskie " – Kołbiel *(oznakowanie zielone, 31 km)*;
3. szlak wiejski: Stara Wieś - Dąbrówka - Regut – Osieck *(oznakowanie żółte, 21 km)*;
4. szlak czartów mazowieckich: Karpiska (Kołbiel PKP) - Ponurzyca - rezerwat "Szerokie Bagno" – Zabieżki *(oznakowanie zielone, 18 km)*;
5. szlak Łącznik Ponurzycki lub Podbielski: Ponurzyca – Podbiel *(oznakowanie zielone, 2 km)*.

Piesze ścieżki dydaktyczne:

1. Szlak ekologiczny nr IV – Celestynów *(charakter przyrodniczo - historyczny, 8 000 metrów)*;
2. Leśna ścieżka dydaktyczna - oznakowana, opracowana przez Nadleśnictwo Celestynów *(charakter przyrodniczy, 4 000 metrów)*;
3. Przez lasy celestynowsko – otwockie *(charakter przyrodniczo - historyczny, 10 000 metrów)*;
4. Celestynowskie rezerwaty *(charakter przyrodniczy, 14 300 metrów)*.

Rowerowe ścieżki dydaktyczne:

1. Przez lasy celestynowsko - otwockie - R1 *(charakter przyrodniczo - historyczny, 10 000 metrów)*;
2. Celestynowskie Rezerwaty - R2 *(charakter przyrodniczo - historyczny, 14 500 metrów);*
3. Szlak Borów Nadwiślańskich Warszawa Radość – Pilawa *(długość 67 km)*.

Projektowane szlaki rowerowe PTTK na terenie gminy Celestynów:

1. Szlak Pięciu Dworów Celestynów - Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Siennica - Chrosna - Celestynów *(długość ponad 85 km)*.

Parkingi leśne niestrzeżone:

- Leśnictwo Pogorzel, oddz. 251g, przy zbiegu dróg Celestynów - Otwock i Pogorzel - Okoły - Biała Góra;
- Leśnictwo Celestynów, oddz. 326f, przy drodze Celestynów – Dyzin;
- Leśnictwo Pogorzel, oddz. 195j, przy drodze Glina - Wola Ducka;
- Leśnictwo Celestynów, oddz. 312a, przy trasie Warszawa – Lublin;
- Leśnictwo Celestynów, oddz. 322k, przy drodze wojewódzkiej Celestynów - Gózd – Kołbiel;
- Leśnictwo Czarci Dół, ok. 1 km od miejscowości Osieck;
- przy drodze tranzytowej Grójec - Mińsk Mazowiecki, ok. 1 km od wsi Regut;
- przy drodze leśnej Janów - Pogorzel Warszawska, w okolicy Białej Góry.

Miejsca noclegowe w gminie znajdują się w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Celestynowie, w gospodarstwie agroturystycznym w Glinie oraz w salach bankietowych w miejscowościach: Regut, Celestynów, Jatne i Ostrowik.

Na terenie gminy występuje niezbyt intensywnie rozbudowana baza gastronomiczna, na którą składają się dwie pizzerie, bar orientalny oraz dwie karczmy. Usługi świadczone w wymienionych lokalach nie są wystarczające do zaspokojenia potrzeb turystów.

Poza wyżej wymienionymi elementami bazy turystycznej na terenie gminy można znaleźć jeszcze takie obiekty jak:
- stadnina koni w Ponurzycy,
- stadnina koni w Podbieli,
- gospodarstwo agroturystyczne w Glinie.

Potencjał rekreacyjny:
- duże kompleksy leśne,
- duże tereny otwarte w postaci bagien w okolicach Podbieli będące siedliskiem wielu gatunków ptaków,
- duże walory krajobrazu kulturowego w szczególności wsi Ponurzyca i Podbiel,
- stosunkowo mało zabudowany teren gminy,
- bliskość Warszawy.

Brakuje:
- kąpielisk, kortów tenisowych, ośrodków jeździeckich itp.,
- szlaków konnych i szlaków narciarskich dla nart biegowych,
- dobrze urządzonych pól biwakowych, namiotowych, miejsc dla tzw. karawaningu czy też miejsc piknikowych,
- punktów gastronomicznych oferujących smaczne potrawy miejscowej kuchni i niebanalny wystrój wnętrza lokalu,
- kwater, pensjonatów, ośrodków rekreacyjno-wypoczynkowych o standardzie zapewniającym pokoje 1-2 osobowe z łazienką zarówno na wypoczynek sobotnio-niedzielny jak i wakacyjny,
- informacji o miejscach noclegów i połączeniach szlaków turystycznych z komunikacją publiczną.

Tab. 2. Budynki niemieszkalne, zbiorowego zamieszkania oraz domy letnie oddane do użytkowania w latach 2005-2014

	Jed. mia -ry	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (PKOB 1110)											
budynki ogółem	szt.	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
inwestor indywidualny	szt.	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	26	-	106	-	-	-	-	-	-
inwestor indywidualny	m²	-	26	-	106	-	-	-	-	-	-
Rozbudowane budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (PKOB 1110)											
budynki ogółem	szt.	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
inwestor indywidualny	szt.	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	-	-	56	-	-	-
inwestor indywidualny	m²	-	-	-	-	-	-	56	-	-	-
Nowe budynki hoteli (PKOB 1211)											
budynki ogółem	szt.	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
inwestor indywidualny	szt.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
inwestor inny	szt.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	775	-
inwestor indywidualny	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	596	-
inwestor inny	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	179	-

Według GUS, 2016r.

Wg dostępnych źródeł danych brak jest szczegółowych informacji dotyczących istniejących na terenie gminy oraz nowych, oddanych do użytkowania domów letniskowych, ich powierzchni czy też ilości korzystających osób. Według danych GUS w 2013 r. powstały 2 budynki hoteli o łącznej powierzchni użytkowej 775 m². Natomiast w 2006 r. oraz w 2008 r. oddano do użytkowania 2 budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania, do których m.in. wliczają się domy letnie, zaś w 2011 r. rozbudowano taki budynek, o łącznej powierzchni użytkowej 188 m² (czyli średnia pow. użytkowa domu letniego w powyższych przypadkach wyniosła ok. 63 m²).

2.2. Stan systemów komunikacji

2.2.1. Sieć drogowa – stan istniejący

Na sieć drogową gminy Celestynów składają się drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne.

1. Drogi krajowe:
   - droga nr 50 Góra Kalwaria – Kołbiel (będąca fragmentem obwodnicy Warszawy dla tranzytu ciężarowego relacji Sochaczew – Grójec – Mińsk Mazowiecki), klasy GP – główna ruchu przyspieszonego,
   - droga nr 17 Warszawa – Lublin, klasy GP – główna ruchu przyspieszonego.
2. Drogi wojewódzkie:
   - droga nr 797 Celestynów – Regut (do drogi nr 50), klasy Z – zbiorcza,
   - droga nr 862 Tabor – Podbiel (od drogi nr 50 do granicy południowej gminy), klasy Z – zbiorcza.
3. Drogi powiatowe:
   - droga nr 2713W Wola Karczewska (gmina Wiązowna) – Glina – Stara Wieś – Dąbrówka - Celestynów – do drogi wojewódzkiej nr 797,
   - droga nr 2714W Dąbrówka – Celestynów – do granicy gminy Kołbiel,
   - droga nr 2715W Celestynów – Dyzin – Glina – Pogorzel Warszawska – do granicy miasta Otwock,
   - droga nr 2716W Dyzin – Jatne – Ostrowik (od drogi krajowej nr 17),
   - droga nr 2717W Celestynów – Jednostka wojskowa – do granicy gminy Kołbiel,
   - droga nr 2718W Celestynów (od drogi wojewódzkiej nr 797 ul. Regucka – ul. Św. Kazimierza – ul. Jankowskiego) – do drogi powiatowej nr 2717W,
   - droga nr 2719W Celestynów – Lasek – Tabor (do drogi krajowej nr 50) (droga gruntowa nieutwardzona),
   - droga nr 2721W Podbiel (od drogi wojewódzkiej nr 862) – Regut – do drogi krajowej nr 50 (droga gruntowa nieutwardzona),
   - droga nr 2722W Stara Wieś – Pogorzel Warszawska – do granicy miasta Otwock,
   - droga nr 2732W od drogi krajowej nr 50 w Regucie - do drogi krajowej nr 50 w gm. Kołbiel,
   - droga nr 2733W Antoninek - Zabieżki – Osieck,
   - droga nr 2744W od granicy gminy Kołbiel – Ponurzyca – do granicy gminy Osieck.

Drogi nr 2719W, nr 2721W i nr 2732W nie pełnią funkcji ponadlokalnych połączeń komunikacyjnych, ich status mógłby zostać zmieniony na drogi gminne.

Drogi powiatowe, z niewielkimi wyjątkami, znajdują się w słabym stanie technicznym, jeśli chodzi o stan nawierzchni i ukształtowanie drogi w planie i w profilu. Brak jest natomiast oznakowania poziomego oraz środków bezpieczeństwa ruchu.

4. Drogi gminne:
   - droga nr 0103022 obwód drogowy Celestynów – ogólna długość – 21,955 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 9,05 km (ok. 41,2%), żwirowej – 11,6 km (ok. 52,8%), gruntowej – 1,305 km (ok. 5,9%),
   - droga nr 0103020 obwód drogowy Regut – ogólna długość – 3,625 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 1,275 km (ok. 35,2%), żwirowej – 1,625 km (ok. 44,8%), gruntowej – 0,725 km (20%),
   - droga nr 1221 obwód drogowy Dyzin – ogólna długość – 2,15 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 1,05 km (ok. 48,8%), żwirowej – 1,1 km (ok. 51,2%),
   - droga nr 0103019 obwód drogowy Zabieżki – ogólna długość – 3,45 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 1,95 km (ok. 56,5%), żwirowej – 0,725 km (ok. 21%), gruntowej – 0,775 km (ok. 22,5%),
   - droga nr 0103018 obwód drogowy Ponurzyca – ogólna długość – 5,125 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 3,15 km (ok. 61,4%), żwirowej – 1,125 km (ok. 22%), gruntowej – 0,85 km (ok. 16,6%),
   - droga nr 0103011 obwód drogowy Dąbrówka – ogólna długość – 7,65 km, w tym o nawierzchni żwirowej – 5,7 km (ok. 74,5%), gruntowej – 1,95 km (ok. 25,5%),
   - droga nr 0103010 obwód drogowy Stara Wieś – ogólna długość – 3,425 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 0,65 km (ok. 19%), żwirowej – 2,65 km (ok. 77,4%), gruntowej – 0,125 km (ok. 3,6%),
   - droga nr 0103009 obwód drogowy Pogorzel – ogólna długość – 2,65 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 0,30 km (ok. 11,3%), żwirowej – 2,25 km (ok. 84,9%), gruntowej – 0,10 km (ok. 3,8%),
   - droga nr 0103007 obwód drogowy Glina – ogólna długość – 5,525 km, w tym o nawierzchni żwirowej – 5,525 km (100%),
   - droga nr 0103006 obwód drogowy Jatne – ogólna długość – 3,675 km, w tym o nawierzchni żwirowej – 2,725 km (ok. 74,1%), gruntowej – 0,95 km (ok. 25,9%),
   - droga nr 0103004 obwód drogowy Ostrowik – ogólna długość – 4,575 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 0,25 km (ok. 5,5%), żwirowej – 4,325 km (ok. 94,5%),
   - droga nr 0103001 obwód drogowy Ostrów – ogólna długość – 2,30 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 0,30 km (ok. 13%), żwirowej – 2,00 km (ok. 87%),

Łącznie drogi gminne zajmują długość 66,105 km, w tym nawierzchnię bitumiczną posiada ok. 27,2%, żwirową – 62,5%, zaś gruntową – 10,3%

Droga nr 0103018 pełni funkcję ponadlokalnego połączenia komunikacyjnego (przebiega również przez gminę Osieck), jej status powinien zostać zmieniony na drogę powiatową.

2.2.2. Kolej

Na sieć kolejową składają się odcinki dwóch linii:

1. linii kolejowej nr 7 relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk – przebiegająca przez całą gminę i obsługująca przystanki: Pogorzel Warszawska, Stara Wieś, Celestynów oraz Zabieżki. Jest to linia magistralna, zelektryfikowana, jednotorowa.
2. linii kolejowej nr 12 relacji Skierniewice – Łuków - przebiegająca przez południową, zalesioną część gminy, bez obsługi gminy. Jest to linia magistralna, zelektryfikowana, dwutorowa, przede wszystkim służąca przewozom towarowym omijającym Warszawę na kierunku wschód – zachód.

2.2.3. Dostępność komunikacyjna

Poszczególne miejscowości gminy są dobrze skomunikowane zarówno z siedzibą gminy jak i powiatu (Otwock) oraz województwa (Warszawa). Obsługę zapewnia przede wszystkim PKP i prywatne linie autobusowe. Szczególnie cenne jest istnienie stosunkowo szybkich połączeń kolejowych z Warszawą oraz miastem powiatowym. Aktualnie prężnie rozwijają się również prywatne linie autobusowe.

Wnioski

Bariery:

- zbyt mała ilość utwardzonych poboczy przy drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
- zbyt mała ilość chodników,
- brak poziomego oznakowania większości dróg lokalnych,
- niewystarczająca ilość oświetlenia dróg w obrębie miejscowości,
- zbyt mała ilość rowów odwadniających drogi,
- brak drogi lokalnej równoległej do drogi nr 50 i nr 17,
- niebezpieczne skrzyżowanie dróg Dyzin – Jatne – Ostrowik oraz drogi krajowej nr 17 (do czasu realizacji rozbudowy drogi krajowej nr 17 do parametrów drogi ekspresowej) i dróg Celestynów – Regut z drogą krajową nr 50,
- niebezpieczne skrzyżowanie dróg kołowych z linią kolejową w Pogorzeli, Starej Wsi, Celestynowie i Zabieżkach,
- zbyt duża dostępność drogi nr 17 (do czasu planowanej przebudowy) oraz brak drogi lokalnej równoległej do ww. drogi jest dużym zagrożeniem dla bezpieczeństwa. Ogranicza intensyfikację zagospodarowania terenu przylegającego do niej.

Potencjały:

- istnienie linii kolejowej łączącej teren gminy z siedzibą powiatu, województwa i stolicy, z możliwością modernizacji,
- wystarczająca ilość dróg powiatowych obsługujących gminę w ramach powiązań wewnętrznych i zewnętrznych.

2.3. Stan systemów infrastruktury technicznej

2.3.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina posiada stosunkowo dobrze rozbudowaną sieć wodociągową (o długości ok. 110 km) zaopatrywaną z ujęć lokalnych.

Ujęcia wody:

1) w Celestynowie - dostarcza wodę do miejscowości: Celestynów, Dąbrówka, Stara Wieś, Lasek, Podbiel, Ponurzyca, Regut, Tabor:
   a) studnia nr 1
      - Q = 33,00 m^3/h,
      - S = 4,0 m,
      - głębokość = 55,5 m,
      - zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 22m,
   b) studnia nr 2
      - Q = 57,00 m^3/h,
      - S =5,0 m,
      - głębokość = 59m,
      - zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 23,7m,

c) studnia nr 3A
- Q = 27,0 m^3/h,
- S = 7,0 m,
- głębokość = 53,6 m,
- zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 25m,

d) studnia nr 5
- Q = 50,0 m^3/h,
- S = 3,0 m,
- zwierciadło warstwy eksploatacyjnej 67,2 m.

2) w Glinie - dostarcza wodę do miejscowości: Pogorzel, Glina:
a) studnia nr 1
- Q = 21m^3/h,
- S = 15m,
- głębokość = 41m,
- zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 5m,

b) studnia nr 4
- Q = 21 m^3/h,
- S = 20m,
- głębokość = 56m,
- zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 5m.

Sieć wodociągowa obsługująca m. Pogorzel i Glina została połączona w miejscowości Stara Wieś z siecią wodociągową SUW Celestynów, dzięki czemu, w przypadku awarii SUW Glina, miejscowości Glina i Pogorzel mogą być zasilane z SUW Celestynów.
Podobne połączenie istnieje między siecią wodociągową obsługiwaną przez SUW Ostrów a miejscowością Glina. Spięcie sieci wodociągowych dokonano między wsią Dyzin i Glina.

3) w Ostrowie - dostarcza wodę do miejscowości: Jatne, Dyzin, Ostrów, Ostrowik:
a) studnia nr 1
- Q = 18 m^3/h,
- S = 17m,
- głębokość = 50 m,
- zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 7m,

b) studnia nr 2
- Q = 22 m^3/h,
- S = 17m,
- głębokość = 52m,
- zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 7m.

Dla ww. ujęć wód podziemnych nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.
Miejscowość Zabieżki zaopatrywana jest w wodę z SUW Bocian w Kołbieli.
Oprócz tego istnieją jeszcze ujęcia indywidualnych użytkowników, z których jednak wiele nie jest obecnie eksploatowanych.

Stan techniczny sieci wodociągowej z uzbrojeniem:
- sieć wodociągowa – stan techniczny dobry,
- uzbrojenie – stan techniczny dobry.

Jakość wody spełnia wymogi sanitarne.

Tab. 3. Długości sieci wodociągowej oraz ilość przyłączy w poszczególnych miejscowościach

Wyszczególnienie	**Długość sieci [km]**	**Ilość przyłączy [szt.]**
Celestynów	28,0	1384

Wyszczególnienie	Długość sieci [km]	Ilość przyłączy [szt.]
Dąbrówka	10,0	311
Dyzin	4,8	107
Glina	7,0	325
Jatne	3,7	112
Lasek	1,6	59
Ostrowik	6,0	52
Ostrów	5,0	121
Podbiel	6,0	92
Pogorzel	5,9	258
Regut	7,0	149
Stara Wieś	3,2	172
Tabor	4,0	39
Zabieżki	4,0	208
Ponurzyca	10,0	91
RAZEM:	106,2	3480

Według danych Gospodarki Komunalnej, 2012r.

Ilość wody zużytej w gminie Celestynów w 2014 r. wynosiła - 377,7 dam^3, z czego 1,3% to woda zużyta przez przemysł. W ostatnich 10-ciu latach poziom zużycia wody w ciągu roku w przeliczeniu na 1 mieszkańca nieznacznie wzrósł (z 28,8 m^3 w 2008r. do 32,6 m^3 w 2014 r.), średnie zużycie wody z lat 2005-2014 wyniosło ok. 30,5 m^3/rok/1 mieszkańca.
System wodociągowy obsługuje 99,9% ludności w gminie.

2.3.2. Odprowadzanie ścieków

Odprowadzanie ścieków sanitarnych powstających na terenie gminy Celestynów odbywa się za pośrednictwem kanalizacji podciśnieniowej w miejscowości: Celestynów, Dąbrówka, Glina, Pogorzel oraz częściowo w m. Stara Wieś i Lasek (ok. 300,0 m sieci). Sieć kanalizacyjna obsługiwana jest przez 4 centralne stacje podciśnieniowe w m. Celestynów, Glina, Pogorzel. Dodatkowo w m. Pogorzel i Celestynów, w stosunkowo niewielkim stopniu, działa system grawitacyjno-ciśnieniowy, który funkcjonuje za pomocą strefowych pompowni ścieków.
Ścieki sanitarne z każdej zlewni przesyłane są dwoma równoległymi przewodami ciśnieniowymi do oczyszczalni ścieków w Otwocku. Długość jednego odcinka przewodu od m. Celestynów do studni rozprężnej w m. Śródborów wynosi ok. 12,0 km.
Szczegółowe dane dotyczące sieci kanalizacyjnej:
- system podciśnieniowy – 32,2 km,
- system ciśnieniowy – 12,0 km,
- system grawitacyjny – 2,3 km.

Sieć kanalizacyjna obsługuje 42,5% mieszkańców gminy, ścieki przemysłowe są zaś oczyszczane w 100% (GUS, 2014r.).
Pozostałe miejscowości nie posiadają zbiorczych układów odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych. Ścieki z zabudowań jednorodzinnych oraz obiektów usługowo-handlowych odprowadzane są do 1823 zbiorników bezodpływowych znajdujących się na terenie gminy, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków.
W ostatnich latach znacznie wzrosło zainteresowanie budową ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków. Coraz więcej osób zamieszkujących miejscowości o niskim stopniu zurbanizowania decyduje się na ich zakup, dlatego też Urząd Gminy w Celestynowie prowadzi akcje propagujące budowę przydomowych oczyszczalni ścieków oraz pozyskuje środki na dofinansowanie ich budowy. W 2014 r. na terenie gminy było 140 przydomowych oczyszczalni ścieków (korzystało z nich ok. 3,8% mieszkańców gminy).
Na znacznym obszarze gminy problemem jest odprowadzanie wód deszczowych z powodu nieprzepuszczalnych warstw gleby, braku drożności istniejących rowów lub w ogóle braku

rowów odwadniających, a także braku zbiorników retencyjnych mogących okresowo zatrzymać nadmiar wód. Dlatego też, w ciągu kilku ostatnich lat, na terenie Gminy powstało 8 spółek wodnych: Spółka Wodna Glina, Spółka Wodna Dyzin-Jatne, Spółka Wodna Podbiel, Spółka Wodna Pogorzel, Spółka Wodna Dąbrówka, Spółka Wodna w Ostrowie, Spółka Wodna w Ostrowiku, Spółka Wodna w Starej Wsi. Spółki te są tworzone w szczególności do wykonywania, utrzymywania oraz eksploatacji urządzeń służących do ochrony przeciwpowodziowej, melioracji wodnych i prowadzenia racjonalnej gospodarki na terenach zmeliorowanych oraz wykorzystywania wody do celów przeciwpożarowych. W najbliższym czasie planowane jest założenie kolejnych spółek wodnych.

Tab. 4. Długości sieci kanalizacyjnej oraz ilość przyłączy w poszczególnych miejscowościach

Wyszczególnienie	Długość sieci [km]	Ilość przyłączy [szt.]
Celestynów	23,0	915
Glina	5,0	207
Stara Wieś	0,5	104
Pogorzel	6,0	183
RAZEM:	34,5	1409

Dane: Zakład Gospodarki Komunalnej w Celestynowie, 2012 r.

Ilość przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wzrosła z 1300 sztuk w 2010 r. do 1510 sztuk w 2014 r.

Ilość i jakość ścieków zrzuconych do OPWiK – 217,78 dam^3/rok – stan w roku 2011.

Stan techniczny sieci kanalizacyjnej z uzbrojeniem – dobry.

Lokalizacja istniejących zlewni obszarowych:

- Celestynów – 2 szt.
- Glina – 1 szt.
- Pogorzel – 1 szt.

Oczyszczalnia ścieków w Otwocku (mechaniczno-biologiczna z podwyższonym poziomem usuwania biogenów), przerabia dopływające kanalizacją ścieki bytowe i przemysłowe oraz dowożone taborem asenizacyjny, a następnie oczyszczone ścieki odprowadzane są poprzez rz. Jagodziankę (Kanał Bielińskiego) do Wisły.

Pojedyncze obiekty zlokalizowane na terenie gminy Celestynów posiadają własne oczyszczalnie ścieków, jest nim m.in. Wojskowy Ośrodek Farmacji i Techniki Medycznej w Celestynowie. Odbiornikiem ścieków oczyszczanych w ww. zakładowej oczyszczalni ścieków jest rów melioracyjny, a następnie ciek Antoninka i rzeka Świder.

Planowane inwestycje:

- zlokalizowanie w miejscowości Regut oczyszczalni ścieków, z której oczyszczone ścieki będą odprowadzane kanałem tłocznym, wzdłuż drogi krajowej nr 50, do Kanału Bielińskiego lub rowem melioracyjnym w Karpiskach (gm. Kołbiel) do rz. Antoninki do rz. Świder,
- skanalizowanie całego obszaru miejscowości: Celestynów, Glina, Stara Wieś, Pogorzel, Dąbrówka, Dyzin, Lasek, częściowo: Jatne i Ostrów,
- dofinansowanie około 50% kosztów budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscowościach: Ponurzyca, Podbiel, Tabor, Ostrowik i Zabieżki.

2.3.3. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy przebiegają następujące gazociągi wysokiego ciśnienia krajowego systemu przesyłowego: w północnej części gminy w rejonie miejscowości Pogorzel gazociąg DN 400 mm CN 6,3 MPa relacji Świerk - Mory, oraz wzdłuż drogi krajowej nr 17 Warszawa – Lublin gazociąg DN 500 mm CN 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna – Wronów (planowana

na lata 2019-2023 budowa drugiego rurociągu). Gazociągi te zostały wybudowane przed dniem 12 grudnia 2001 r. Wzdłuż gazociągów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, ustala się strefy techniczne z ograniczeniem lokalizacji zabudowy.
Gmina jest zaopatrywana w gaz ze stacji gazowej I^0 o przepustowości 6 tys. nm^3/h zlokalizowanej poza obszarem gminy w miejscowości Kołbiel. Aktualnie gmina jest częściowo zgazyfikowana, głównie w rejonie miejscowości Celestynów i Lasek.
Według danych GUS w 2013 roku długość sieci gazowej na terenie gminy wynosiła ogółem ok. 39,09 km, w tym długość sieci rozdzielczej 31,25km, było 966 czynnych przyłączy do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, 963 odbiorców gazu, zaś zużycie gazu kształtowało się na poziomie 1049,6 tys. m^3. Sieć gazowa obsługiwała w 2014 r. 27,8% mieszkańców.
Rozbudowa sieci gazowej na terenie gminy Celestynów ma w pierwszej kolejności dotyczyć następujących miejscowości: Dąbrówka, Stara Wieś, Glina, Pogorzel, Dyzin, Jatne, Ostrów oraz Ostrowik.

2.3.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy występuje ogrzewanie indywidualne. Ogrzewanie opiera się głównie na węglu oraz na gazie i oleju.

2.3.5. Elektroenergetyka

Przez teren gminy przechodzi linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV, a ponadto linie średniego i niskiego napięcia. Główny Punkt Zasilający położony jest przy drodze nr 17 poza granicami gminy.

2.3.6. Telekomunikacja

Na terenie gminy działa dwóch operatorów: Telekomunikacja Polska S.A. i Netia. Sieć telefoniczna jest dobrze rozwinięta (linie napowietrzne, kablowe i światłowód). Część mieszkańców gminy (zwłaszcza Podbieli i Ponurzycy) korzysta z połączeń radiowych. W gminie zlokalizowanych jest 6 masztów telefonii komórkowej: w Celestynowie (4 szt.), Regucie i Starej Wsi, dzięki którym istnieje zasięg do wszystkich sieci telefonii komórkowej.

2.3.7. Gospodarka odpadami

Nowelizacja ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nałożyła na rady gmin obowiązek dostosowania w terminie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia wojewódzkich planów gospodarki odpadami regulaminów utrzymania czystości i porządku. Rada Gminy Celestynów przyjęła ww. regulamin uchwałą Nr 293/13 z dnia 26 czerwca 2013 roku.
Zgodnie z uchwalonym regulaminem odbiór zmieszanych odpadów komunalnych od właściciela nieruchomości odbywa się co najmniej 1 raz w miesiącu, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 2 razy w miesiącu. Odbiór odpadów selektywnie zbieranych, tzn. papieru, metalu, tworzyw sztucznych, szkła i opakowań wielomateriałowych oraz odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, w tym odpadów opakowaniowych ulegających biodegradacji następuje zarówno w przypadku zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej – 1 raz w miesiącu.
Odbiór zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, odpadów wielkogabarytowych następuje co najmniej 1 raz na 6 miesięcy, zgodnie z terminami wyznaczonymi i podanymi do publicznej wiadomości przez Urząd Gminy w Celestynowie.

Przeterminowane leki można zdawać do specjalnych pojemników umieszczonych w aptekach zlokalizowanych na terenie gminy Celestynów, których wykaz jest podawany do publicznej wiadomości.
Zużyte baterie można zdawać do specjalnych pojemników umieszczonych w wyznaczonych miejscach, u sprzedawców detalicznych, hurtowych oraz w serwisach sprzętu elektrycznego i nieelektronicznego, w instytucjach użyteczności publicznej i instytucjach edukacyjnych.
Odpady poremontowe oraz z drobnych prac budowlanych są odbierane od właścicieli nieruchomości na indywidualne zgłoszenie. Dopuszcza się, by odpady komunalne zebrane przez właścicieli nieruchomości w sposób selektywny, tzn. papier, metal, tworzywa sztuczne, szkło, i opakowania wielomateriałowe oraz odpady komunalne ulegające biodegradacji, a także sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, przeterminowane leki i chemikalia oraz inne odpady niebezpieczne wydzielone ze strumienia odpadów komunalnych odbierane były nieodpłatnie w punkcie do selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK). Został on uruchomiony na terenie należącym do OSP w Celestynowie. Na obiekt ten wydana została decyzja środowiskowa.
Dopuszcza się do stosowania przez właścicieli nieruchomości następujące pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych:
1. Kosze uliczne o pojemności od 35 do 70 litrów,
2. Pojemniki na odpady o pojemności:
   - 120 l dla nieruchomości, którą zamieszkuje do 4 osób włącznie,
   - 240 l dla nieruchomości, którą zamieszkuje od 5 do 8 osób,
   - 1100 l na nieruchomościach, które zamieszkuje powyżej 8 osób,
3. Worki o pojemności od 60 do 120 l z przeznaczeniem na:
   - Papier – worki o kolorze niebieskim,
   - Tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe – worki o kolorze żółtym,
   - Szkło – worki o kolorze zielonym,
   - Metale – worki o kolorze białym,
   - Odpady ulegające biodegradacji – worki o kolorze brązowym,
4. Pojemniki typu „dzwon”,
5. Pojemniki siatkowe i z tworzywa sztucznego oznaczone odpowiednimi kolorami w stosunku do każdego rodzaju odpadu selektywnego zbieranego o pojemności od 1,5 m^3 do 3 m^3,
6. Kontenery typu KP-5, KP-7, KP-10 o pojemności od 5 m^3 do 10 m^3.

Odpady komunalne zmieszane, odpady zielone i bioodpady oraz pozostałości z sortowania i pozostałości po procesie mechaniczno – biologicznego przetwarzania przeznaczone do składowania mogą być zagospodarowane wyłącznie w ramach regionu warszawskiego, w pierwszej kolejności w instalacjach posiadających status RIPOK – Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych, położonych najbliżej miejsca wytworzenia odpadów. Przekazanie zmieszanych odpadów komunalnych do unieszkodliwienia na składowisku jest możliwe tylko i wyłącznie w przypadku braku możliwości zagospodarowania odpadów w instalacjach regionalnych i zastępczych wyznaczonych dla regionu, zapewniających odpowiednie przetwarzanie odpadów.
Odpady mogą być przekazywane do instalacji zastępczych poza regionem, wyłącznie pod warunkiem braku wolnych mocy przerobowych bądź awarii w instalacjach regionalnych i zastępczych funkcjonujących na obszarze regionu warszawskiego.
Według danych GUS w roku 2013 z terenu gminy zebrano ogółem 1,40 tys. Mg zmieszanych odpadów komunalnych. Szacunkowa ilość odpadów komunalnych wytwarzanych rocznie na terenie gminy, zgodnie z danymi zawartymi w „Planie gospodarki odpadami dla gminy Celestynów”, wynosi 2,36 tys. Mg.

3. ŚRODOWISKO KULTUROWE - STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMOGI JEGO OCHRONY

3.1. Geneza i ogólna charakterystyka zróżnicowania przestrzennego krajobrazu kulturowego

Sieć osadniczą tworzy 15 sołectw. Osadnictwo w gminie charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem – od miejscowości o skoncentrowanej zabudowie, stosunkowo prężnie się rozwijających w części centralnej gminy, do niewielkich wsi o rozproszonej i luźnej zabudowie w części południowej.

Najstarsze ślady obecności ludzi w rejonie powiatu otwockiego pochodzą sprzed 12 tys. lat. Obszary te były odwiedzane przez łowców reniferów, idących za stadami zwierząt podążającymi w kierunku północnym. Około 5 tysięcy lat temu pojawiły się tu pierwsze plemiona, które osiedliły się tu na stałe i uprawiały ziemię. Na terenie gminy zachowało się wiele śladów osadnictwa z epoki kamienia łupanego - mezolit i neolit (ślady osadnictwa pucharów lejkowatych). Ciągłość osadnictwa na tym terenie przewija się poprzez epokę brązu (ślady osadnictwa kultury trzcinieckiej oraz łużyckiej), epokę żelaza (ślady osadnictwa z okresu halsztackiego, lateńskiego oraz z okresu wpływów rzymskich), średniowiecze aż po okres nowożytny.

Współczesne osadnictwo na terenie gminy pochodzi m.in. z okresu przynależności tych terenów do powiatu czerskiego w XVI wieku. W tym czasie w północnej części gminy znajdowały się wsie szlacheckie: Lasek, Dąbrówka, Glina, Pogorzel i Ostrów, natomiast w południowej części wsie królewskie: Regut, Tabor i Podbiel. W 1537r. ziemie czerskie władane przez książąt mazowieckich zostały przyłączone do Korony. Dynamiczny rozwój tego regionu był związany m.in. z przebiegającym tu szlakiem bursztynowym. Największy rozkwit nastąpił w XVII wieku. W tym czasie najbardziej prężną miejscowością w granicach gminy był Regut. Kres rozwoju w tym okresie przyniósł potop szwedzki.

Na przełomie XVIII i XIX wieku powstały dobra ziemskie Radzińskich, a później Polakiewiczów: Radzin i Celestynów.

Wsie tego terenu były zazwyczaj osadami przydrożnymi, w których gospodarstwa lokowano po jednej stronie - rzędówki lub po dwóch stronach drogi - ulicówki. Układ ulicówki z podziałem na poszczególne osady (Kominki, Szatany, Rosłańce, Bąki) zachowała Podbiel – wieś powstała w XVIII w. przy trakcie osieckim.

Charakter ulicówki zachowały też wsie Tabor, Ostrów, Dyzin oraz Jatne. Przy czym wsie położone wzdłuż szosy lubelskiej powoli zatracają typowo wiejski dawny charakter w związku z inwestycjami, które tu w ostatnich latach powstały. Charakter osady kolonijnej miały wsie z siedliskami rozrzuconymi pośród pól. Tego typu układ przestrzenny posiada Ponurzyca, składająca się z kilku kolonii rozlokowanych na wzgórzach i w zagłębieniach: Szkolmaki, Zagórzaki, Rynek, Mętraki, Galasy, Kresy, Papizy. Wieś ta powstała na przełomie XIX i XX wieku.

Jedną z najstarszych wsi w tym regionie, jest miejscowość Regut, założona w XVI w.

Rozwój miejscowości Celestynów związany jest z wybudowaniem w 1877 r. stacji Kolei Nadwiślańskiej prowadzącej z Kowla do Prus Wschodnich. Od tego czasu tereny te zaczęły na nowo swój intensywniejszy rozwój. Początkowo powstała osada kolejowa Celestynów. W 1900 roku miejscowość składała się z ośmiu chałup oraz dworca stacji kolejowej. W 1929 r. powstała już nowa parafia Celestynów. Na początku XX w. osada kolejowa zmieniła charakter na letniskowo-uzdrowiskowy z licznymi pensjonatami, własną biblioteką, pocztą i szkołą. Obecnie miejscowość ta utraciła swój niegdyś letniskowy charakter.

Gmina Celestynów jako odrębny twór administracyjny powstała w 1952 roku. Aktualny sposób zagospodarowania Celestynowa kształtuje wpływ Aglomeracji Warszawskiej. Wielu Warszawiaków przyjeżdża tu na wypoczynek sobotnio-niedzielny oraz wakacyjny (posiada

tu tzw. drugie domy), jak również osiedlają się tu na stałe w poszukiwaniu odpoczynku na terenach cennych przyrodniczo. Wzdłuż drogi krajowej nr 17 (relacji Warszawa-Lublin) rozwija się strefa produkcyjno-magazynowa zasilająca rynek Aglomeracji Warszawskiej.

Miejscowości na terenie gminy Celestynów można podzielić na kilka typów, w zależności od funkcji jaką pełnią i możliwości rozwoju:

- miejscowości w północnej części gminy to wsie wielodrożne, z wieloma nowymi zabudowaniami mieszkaniowymi, usługowymi i produkcyjnymi (m.in. Jatne, Ostrów, Ostrowik, Glina, Pogorzel);
- miejscowości położone w centralnej części gminy to wsie o charakterze mieszkaniowo-usługowo-leśnym i letniskowym (m.in. Celestynów, Dąbrówka, Stara Wieś, Lasek);
- miejscowości położone w południowej części gminy (oprócz m. Zabieżki) są to wsie usytuowane na terenach o małych wartościach rolniczych i na terenach podlegających ochronie przyrody i krajobrazu. Zachowały się tu dawne układy ruralistyczne oraz wiele historycznych zabudowań (Tabor, Ponurzyca, Podbiel, Regut). Aktualnie posiadają one duże walory wypoczynkowo-turystyczne.

3.2. Zespoły parkowe

Na terenie Gminy Celestynów możemy spotkać następujące zespoły parkowe:

- Park przy dworku Radzińskich w Celestynowie – nieduży park o charakterze krajobrazowym z cennymi egzemplarzami starodrzewia: dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, a także wiązy, klony, świerki i modrzewie. Na terenie znajdują się trzy pomniki przyrody – dęby szypułkowe, a we wschodniej części założenia znajduje się fragment starej, dębowej alei wjazdowej.
- Park w Strzępkach (k/m. Lasek) przy willi Katelbachów – park krajobrazowy powiązany z otaczającymi lasami, w części przy zabudowaniach geometryczne elementy kompozycji nawiązujące do wcześniejszych założeń parku typu włoskiego (barokowego). Znajduje się tu wiele starodrzewia, w tym okazałe egzemplarze dębów, w sumie 153 drzew liściastych, w tym 42 dęby; oraz 48 drzew iglastych, w tym 25 świerki pospolite. Park ogrodzony jest stalowym płotem z kutych elementów. Jednym z najciekawszych elementów małej architektury parku jest brama zawieszona na dwóch potężnych słupach betonowych – wschodni zwieńczony latarnią, zachodni tworzy rodzaj muru z furtką. Przejście w murze sklepione jest kolebkowo.
  W pobliżu parku znajdują się nasadzenia alejowe prowadzące do dawnych dóbr Jankowskich oraz wnętrze na planie prostokąta utworzone przez rosnące wokół lipy.
- Park leśny w Celestynowie przy willi Abramowiczów – park krajobrazowy z przewagą drzewostanu sosnowego charakterystycznego dla tego rejonu.

3.3. Obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej

Utrzymywanie wartości historycznych, odpowiednie ich wyeksponowanie i podporządkowanie im koncepcji rozwoju przestrzennego oraz charakteru architektonicznego, podniesie niewątpliwie rangę i znaczenie gminy Celestynów w regionie, a również przyczyni się do dalszego rozwoju gminy w kierunku turystyczno-wypoczynkowym.
Istotną sprawą jest należyte wyeksponowanie występujących tu wartościowych obiektów tworzących krajobraz kulturowy oraz terenów korzystnych dla rozwoju funkcji wypoczynkowej. W prawie miejscowym należy zabezpieczyć warunki pozwalające na ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymienionych w rozdziale 4.6. Na terenie gminy Celestynów nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

3.4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez pojęcie ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.
W niniejszym rozdziale szczególną uwagę poświęcono ładowi przestrzennemu jako uwarunkowaniom kompozycyjno-estetycznym, ponieważ uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe zostały przedstawione w innych rozdziałach.
Na terenie gminy pod względem harmonii krajobrazu i zachowania dawnych, historycznych układów przestrzennych wyróżniają się wsie: Ponurzyca, Podbiel, Tabor i Regut.
Swój specyficzny charakter mają również takie miejscowości jak: Celestynów, Dąbrówka, Stara Wieś, gdzie tereny leśne przenikają przez tereny zurbanizowane, a w budownictwie odznacza się wyraźny wpływ związany z uzdrowisko-letniskowym charakterem tych miejscowości w okresie międzywojennym.
Przeważająca część terenu gminy podlega ochronie walorów krajobrazowych w postaci Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W celu zachowania ładu przestrzennego, oprócz ochrony konserwatorskiej należy:

- utrwalać historyczne układy przestrzenne:
  - podział Ponurzycy na przysiółki,
  - układ przestrzenny Podbieli z podziałem na osady i otwarcia widokowe na wschód i zachód,
  - wnętrza urbanistyczne w miejscowościach Regut i Celestynów,
  - układ osady typu leśnego takie jak Celestynów, Stara Wieś i Dąbrówka;
- dążyć do zachowania i preferować w nowej zabudowie formy nawiązujące do regionalnego budownictwa, z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych:
  - na terenach typowo wiejskich w miejscowościach takich jak: Podbiel, Ponurzyca, Tabor, Regut charakterystycznych dla chałup mazowieckich,
  - w miejscowościach o przeszłości letniskowo-uzdrowiskowej tj. Celestynów, Stara Wieś, Dąbrówka do budynków w stylu nadświdrzańskim (styl Andriollego) lub międzywojennej modernistycznej architektury;
- ograniczać wpływ architektury „egzotycznej", nadmiernie fantazyjnej i wybujałego indywidualizmu inwestorów;
- stosować zasadę koncentracji zabudowy na terenach takich miejscowości jak: Glina, Pogorzel, Jatne, Dyzin, Zabieżki, Ostrów i Ostrowik z zachowaniem lokalnych powiązań przyrodniczych.

3.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym

W Studium nie uwzględniono rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych ponieważ na terenie województwa mazowieckiego taki audyt nie został opracowany.

4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

4.1. Stan i funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska

Uwarunkowania zewnętrzne

Gmina Celestynów położona jest na terenie dwóch dużych jednostek geomorfologicznych - w pradolinie Wisły oraz na terenie Równiny Garwolińskiej. Usytuowanie w pasie doliny wielkiej rzeki, a także w pobliżu Aglomeracji Warszawskiej (potrzeba równoważenia terenów zurbanizowanych i terenów o wartościach przyrodniczych) uwarunkowało włączenie części terenu gminy do struktur ochrony przyrody o znaczeniu ponadlokalnym:

- Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK),
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK),
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Bagno Całowanie (PLB 140011),
- Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Ostoja Bagno Całowanie (PLH 140001),
- Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Bagna Celestynowskie (PLH 140022).

Wynikające z położenia uwarunkowania zewnętrzne zagospodarowania przestrzennego mają swoje pozytywne i negatywne strony. Z jednego punktu widzenia:

- pozwalają na prawidłowe funkcjonowanie i utrzymanie stanu środowiska przyrodniczego,
- zachowanie rygorów związanych z obecnością Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszarów sieci Natura 2000 może przyczynić się do utrzymania ładu przestrzennego na ich obszarze,
- dobry stan środowiska wpływa pozytywnie na jakość życia mieszkańców,
- duże walory przyrodnicze regionu są atutem w promocji turystki w gminie.

Z drugiej strony utrzymanie przyrodniczych powiązań zewnętrznych ogranicza sposób zagospodarowania przestrzennego i lokowania zabudowy mieszkaniowej i innych typów zagospodarowania, rozwoju uciążliwych lub mogących potencjalnie być uciążliwymi dla środowiska technologii w produkcji.

Główne zagrożenia zewnętrzne, które wpływają na funkcjonowanie przyrody, to przede wszystkim gazy i pyły napływające z obszarów sąsiednich – Aglomeracji Warszawskiej, a także sąsiedztwo ze składowiskiem odpadów komunalnych w Otwocku oraz niebezpieczeństwo wystąpienia poważnych awarii na terenie Ośrodka Jądrowego w Otwocku-Świerku. Ośrodek ten położony jest w odległości 2 km od granicy gminy Celestynów. Zakład w Otwocku-Świerku został zakwalifikowany do obiektów o dużym ryzyku wystąpienia awarii na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Uwarunkowania wynikające z lokalnych wartości środowiska

Rzeźba terenu

Centralna oraz wschodnia część gminy Celestynów leży na Równinie Garwolińskiej, zdenudowanej wysoczyźnie morenowej zbudowanej z osadów pochodzenia lodowcowego, pokrytej wydmami piaszczystymi. Wysokość względna wydm wynosi maksymalnie do 20 m. Krawędzie wydm są ostro nachylone, przeważają spadki od 5 do 8^{O}, miejscami dochodzą jednak aż do 15 - 18^{O}.

Zachodnią część gminy stanowi, mało urozmaicona pod względem rzeźby terenu, pradolina Wisły, gdzie zachowały się zabagnione fragmenty dawnego przepływu Wisły. Dolina Wisły jest oddzielona od Równiny mocno zarysowaną krawędzią wysoczyzny, której wysokość względna w zależności od rejonu waha się między 20-40 m i odznacza się dużymi spadkami terenu (do 8^{O} nachylenia). Strefa przykrawędziowa jest poprzecznie poprzecinana dolinami niewielkich potoków.
Teren Równiny Garwolińskiej jest lekko falisty i pagórkowaty dzięki wydmowym wzgórzom i lokalnym zagłębieniom deflacyjnym. Obszar najwyżej położony to północna i centralna część gminy, leży na wysokości 130-140 m n.p.m. Teren opada w kierunku zachodnim. Najniżej położony jest południowo-zachodni fragment gminy (okolice wsi Podbiel) – rzędne terenu w przedziale 93-100 m n.p.m.
Pod względem ukształtowania terenu, jako obszary wprowadzające największe urozmaicenie w krajobrazie, a także tereny o najmniej korzystnych warunkach zabudowy, należy wymienić:
- krawędź wysoczyzny morenowej,
- obszary wydm i mis deflacyjnych,
- dolinki niewielkich cieków.

Pozostałe obszary gminy pod względem rzeźby terenu są korzystne dla lokalizacji budownictwa i stosowania maszyn w rolnictwie.
Rzeźba terenu została w niewielkim stopniu przekształcona. Główne odkształcenia powstały w wyniku eksploatacji kruszywa naturalnego: piasku i torfu, m.in. wydobycia torfu na terenie Bagna Całowanie w pobliżu Góry Pękatki, natomiast piasek jest eksploatowany w pobliżu miejscowości: Dąbrówka, Ponurzyca, Zabieżki.
Nieduże odkształcenia powstały na terenie zabudowy (w związku z kształtowaniem niwelety terenu na potrzeby zagospodarowania terenu) oraz wzdłuż dróg i linii kolejowej (m.in. nasypy i wykopy drogi nr 17, linii kolejowej Skierniewice – Pilawa).

Budowa geologiczna

Część obszaru Równiny Garwolińskiej, której powierzchniową warstwę gruntu stanowią utwory zastoiskowe (gliny zwałowe) oraz utwory akumulacji lodowcowej, wodno-lodowcowej i rzecznej (piaski średnioziarniste), jest korzystna dla posadowienia budynków ze względu na duże i średnie zagęszczenie utworów je budujących. Pozostałe fragmenty równiny odznaczają się mniej korzystnymi warunkami dla rozwoju budownictwa. Tereny pokryte utworami eolicznymi o dużej miąższość (piaski eoliczne w wydmach) uznaje się za mniej korzystne dla posadowienia budynków ze względu na mały stopień zagęszczenia utworów. Występujące w pobliżu wydm misy piasków przewianych wypełnione utworami torfowymi są nieprzydatne dla budownictwa.
Na terenie pradoliny Wisły występują utwory organiczne i organiczno-mineralne: torfy, namuły torfiaste i piaszczyste, drugą grupę stanowią utwory mineralne - piaski rzeczne. Utwory wymienione w pierwszej grupie należą do gruntów nie nadających się bezpośrednio do posadowienia budowli. Natomiast piaski rzeczne są utworami średnio-zagęszczonymi i z tego względu uznaje się je za korzystne dla posadowienia budynków.
Na terenie gminy nie występują obszary osuwiskowe.

Złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na terenie gminy nie są zlokalizowane udokumentowane złoża kruszywa naturalnego z tego względu nie ma tu również wyznaczonych na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze terenów i obszarów górniczych.
Perspektywicznie, złoża piasków eolicznych, a także torfu, położone na terenie gminy, występują na terenach objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody. Są to obszary

o wysokich walorach przyrodniczych, dlatego złoża te nie mają i nie będą miały znaczenia użytkowego.
Na terenie gminy brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Wody powierzchniowe

Znaczny obszar gminy (centralny oraz zachodni) znajduje się na terenie bezpośredniej zlewni Wisły. Cieki wodne są w większości niewielkie, prowadzą wody, w kierunku zachodnim. Wiele z nich ma charakter okresowy i zanika przy przejściu z wysoczyzny na piaszczysty taras otwocki (zjawisko sufozji).
Część wschodnia gminy, rejon wsi Ostrów, Ostrowik oraz Zabieżki, jest odwadniany przez prawy dopływ Wisły - rzekę Świder.
Generalnie sieć hydrograficzna gminy jest bardzo uboga, a przepływy w ciekach utrzymują się na niskim poziomie, dlatego na tym terenie nie ma ujęć wód powierzchniowych. Przyjmuje się jednak, iż ze względu na dużą lesistość gminy i występowanie znacznych obszarów bagiennych na terenie opracowania nie występuje deficyt wód powierzchniowych.
W gminie nie ma punktów monitoringu wód. Najbliżej położone punkty znajdują się na Świdrze w Wólce Mlądzkiej oraz na Jagodziance (Kanale Bielińskiego) w Karczewie. W 2010 r. w punkcie pomiarowym Świder – Dęblinka stan chemiczny wód w Świdrze był poniżej stanu dobrego, w 2009 r. w punkcie pomiarowym Świder-Mlądz klasa elementów fizykochemicznych była poniżej stanu dobrego, a stan ekologiczny – umiarkowany. Stan wód w Jagodziance w 2012 r. został następująco sklasyfikowany: stan biologiczny – V klasa, stan elementów fizykochemicznych – poniżej dobrego, stan ekologiczny – zły.
Na terenie gminy nie zidentyfikowano obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z powyższym nie wskazuje się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Wody podziemne

Na terenie Celestynowa struktura hydrogeologiczna w *utworach czwartorzędowych* znacząco się różni na obszarze Równiny Garwolińskiej oraz na terenie Doliny Wisły. W Dolinie Wisły występuje jeden poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych. Wody te tworzą zbiornik w dolinie Wisły, w utworach piaszczystych położonych na glinie zwałowej. Zwierciadło wody tego zbiornika znajduje się - na terenie Bagna Całowanie na poziomie od 0 do 1 m ppt. – co ogranicza sposób zagospodarowanie tego obszaru, oraz w pobliżu skarpy Równiny Garwolińskiej na głębokości 3 – 4 m ppt. – umożliwia swobodny rozwój zabudowy. Miąższość utworów wodonośnych waha się między 20 a 40 m. Tereny te odznaczają się też bardzo dużą przewodnością utworów 500 – 1000 m^2/dobę. Wody tego zbiornika mają swobodne zwierciadło wody i nie posiadają izolacji od powierzchni terenu.
Teren Doliny Środkowej Wisły został zakwalifikowany do obszarów o wysokim stopniu zagrożenia zanieczyszczeniami, jednak bez stwierdzonych ognisk zanieczyszczeń. Większość terenu doliny posiada wody zaliczane do II klasy czystości, czyli takie, które wymagają prostego uzdatniania. Wydajność eksploatacyjna ujęć wody może wynosić 70 – 120 m^3/h (jest to stosunkowo wysoka wydajność).

Według przeprowadzonych badań w ciągu ostatnich 50 lat, poziom wody gruntowej mógł się obniżyć o około 0,5 – 1 m. Spowodowane jest to kilkoma czynnikami m.in. osuszaniem terenów bagiennych, a także realizacją infrastruktury technicznej oraz fundamentowaniem budynków.

Na terenie Równiny Garwolińskiej głębszy poziom wód podziemnych tzw. *użytkowy poziom wód*, występuje w piaskach rzecznych, wodnolodowcowych i zastoiskowych pomiędzy glinami zwałowymi lub iłami zastoiskowymi. Miąższość utworów wodonośnych jest

zróżnicowana i wynosi od 10 do 20 m. Zwierciadło wody użytkowego poziomu wodonośnego występuje najczęściej na głębokości około 15-50 m. W północnej części gminy zwierciadło to znacznie opada na głębokość 50-100 m w miejscowościach Stara Wieś, Glina i Ostrów, a na krańcu północno-wschodnim gminy poziom ten zanika. Zwierciadło wody użytkowego poziomu wodonośnego znajduje się pod ciśnieniem hydrostatycznym. Wody te są izolowane od powierzchni przez miąższe, praktycznie nieprzepuszczalne warstwy glin morenowych.
Przewodność utworów na terenie Równiny Garwolińskiej jest nieduża i nie przekracza na przeważającej części terenu 100 m^2/dobę, nieco większa jest jedynie w strefie krawędziowej, gdzie dochodzi do 500 m^2/dobę oraz w północno-wschodniej części gminy, gdzie wynosi 100-200 m^2/dobę.
Wody tego poziomu charakteryzują się średnią jakością (II klasa czystości), w niektórych miejscach wykazują niewielkie przekroczenia zawartości amoniaku (okolice m. Glina – III klasa czystości), co powoduje, że wymagają uzdatniania. Na północ od Dąbrówki występują natomiast wody I klasy, które nie wymagają uzdatniania. Wydajność eksploatacyjna ujęć wody jest zróżnicowana. W pasie pomiędzy Dąbrówką, a Podbielą oraz w Zabieżkach jest bardzo niska, wynosi ok. 10-30 m^3/h, natomiast w takich miejscowościach jak Regut i Celestynów nieco wyższa - 30-50 m^3/h. W północno-wschodniej części gminy wydajność eksploatacyjna ujęć jest wysoka i wynosi nawet 70-120 m^3/h. Ogólnie należy jednak stwierdzić, iż zasoby wód nie są na terenie gminy duże i mogą w przyszłości stanowić ograniczenie dla rozwoju. W celu określenia najlepszych lokalizacji ujęć wody konieczne jest przeprowadzenia szczegółowych badań hydrogeologicznych.

Teren Równiny charakteryzuje się średnim stopniem zagrożenia zanieczyszczeniami, ze względu na dobrą izolację oraz brak dużej ilości źródeł zanieczyszczeń.
Wody gruntowe i *przypowierzchniowe* w utworach czwartorzędowych położone są w piaskach na glinach zwałowych lub jako sączenia w stropowej partii glin zwałowych. Woda w tym poziomie pochodzi głównie z infiltracji opadów atmosferycznych, które gromadzą się na trudno przepuszczalnym podłożu. Wody te nie są powiązane hydraulicznie z wodami podziemnymi doliny Wisły, a ich poziom jest uzależniony od aktualnych warunków pogodowych. Zwierciadło wody gruntowej podlega okresowym wahaniom w zależności od aktualnego bilansu opadów i parowania. Na omawianym terenie prowadzone są pomiary zwierciadła wody gruntowej w studniach pomiarowych IMiGW w Jabłonnej (m. Otwock) i Pogorzeli (gm. Celestynów). Na tej podstawie można szacować, że ekstremalna wielkość wahań zwierciadła wody gruntowej wynosi 1,5 - 2m w okresach wieloletnich, ale średniorocznie nie przekracza 1m.
Specyficznymi warunkami wodnymi charakteryzuje się strefa krawędziowa Równiny. W tej strefie brak jest wód pierwszego poziomu, mogą natomiast występować wody zawieszone. W obszarze przykrawędziowym również stosunki wodne są zaburzone i wody pierwszego poziomu występują poniżej 5 m ppt. lub w ogóle nie występują, natomiast mogą lokalnie i okresowo występować wody zawieszone. Skomplikowaną budową geologiczną odznacza się również rejon pomiędzy m. Stara Wieś a krawędzią wysoczyzny (m. Dąbrówka, Pogorzel). Występują tu często dwie warstwy wodonośne poniżej 5 m ppt. lub sączące się wody.

Na dużej części Równiny, poza terenami wydm i mis deflacyjnych, wody pierwszego poziomu występują na głębokości około 1,5 - 4 m ppt. Na terenie wydm zwierciadło wody gruntowej położone jest na głębokości od 4 do 20 m ppt., a w rejonie mis deflacyjnych na wysokości 0 – 1,5 m ppt.

Wody tego poziomu, mimo iż są bardzo narażone na przedostawanie się zanieczyszczeń, charakteryzują się jednak stosunkowo dobrą jakością, ze względu na duży udział terenów porośniętych roślinnością leśną, która stanowi filtr dla nieczystości.

Wody przypowierzchniowe stanowią podstawowe techniczne ograniczenie w posadowieniu obiektów budowlanych i realizacji urządzeń infrastruktury podziemnej. Obecność wód przypowierzchniowych sprawia, że płytko występujące grunty spoiste - gliny zwałowe mają wysoką wilgotność naturalną co zdecydowanie obniża ich przydatność do bezpośredniego posadowienia. Na terenie równiny najmniej korzystne warunki posadowienia budynków, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, posiadają tereny dolin niewielkich cieków oraz tereny obniżeń deflacyjnych. Ze względu jednak na skomplikowaną budowę strefy krawędziowej i przykrawędziowej również na tych terenach należy się liczyć z możliwością wystąpienia płytkich wód gruntowych stwarzających utrudnienia budowlane. Równocześnie obecność płytkiego poziomu wód gruntowych jest bardzo istotnym czynnikiem kształtującym warunki siedliskowe szaty roślinnej.

Wody w *utworach trzeciorzędowych* są słabo rozpoznane. Występują w utworach mioceńskich i oligoceńskich pod warstwą iłów plioceńskich, która je izoluje. Wody te zostały zaliczone do centralnej części Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska. Jest to zbiornik nieudokumentowany.

Trzeciorzędowy poziom mioceński występuje w piaskach drobnoziarnistych na głębokości poniżej 122 – 180 m i posiada miąższość od 6 do 26 m. Zwierciadło wody jest napięte.

Poziom oligoceński występuje w piaskach drobno- i średnio- ziarnistych o miąższości 9 – 64 m, na głębokości od 186 do 255 m. Zwierciadło tych wód również jest napięte.

Na terenie gminy wody te nie są pobierane.

W obrębie Celestynowa poza ww. Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 215 – „Subniecka Warszawska", występuje również udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych czwartorzędowych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły". Zbiornik ten zajmuje niewielki obszar w obrębie gminy (ok. 7 ha), przy granicy z miastem Otwock. Zbiornik nr 222 został udokumentowany w 1996 r. Dokumentacja określa warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych. Dotychczas na obszarze podlegającym RZGW w Warszawie, w obrębie którego znajduje się również gmina Celestynów, nie zostały jednak ustanowione żadne obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Klimat

Podstawowe parametry charakteryzujące warunki klimatyczne:

- temperatury: średnia roczna temperatura powierza wynosi około 7,6-8,1^{O}C;
  dni mroźnych jest ok. 35 w ciągu roku;
  dni z przymrozkami około 167-185 w ciągu roku (mies. X-IV);
  okres wegetacyjny – 215-220 dni;
- opady: suma rocznych opadów atmosferycznych wynosi poniżej 550 mm;
  suma opadów atmosferycznych w mies. V-X wynosi około 320 mm;
  pokrywa śniegowa utrzymuje się 70-80 dni w ciągu roku;
  średnia liczba dni z burzą – 26,7 dnia;
- zachmurzenie: średnia ilość dni pogodnych wynosi 45,6, a dni pochmurnych 162,8;
- wiatry: przeważają wiatry zachodnie (16,8%), północno-zachodnie i południowo-zachodnie (20,1%) oraz południowo-wschodnie (12,2%). Najrzadziej występują wiatry północne, północno-wschodnie i południowe;
  odnotowuje się znaczną liczbę dni z ciszą (13,9%), przy czym najczęściej występują te dni w okresie letnim i jesienią;
  średnia prędkość wiatrów wynosi około 1,6 m/sek.

Ze względu na ukształtowanie i użytkowanie terenu na obszarze gminy można wyróżnić kilka topoklimatów:

- *Topoklimat obszarów wydmowych porośniętych borami suchymi i świeżymi* – charakteryzuje się dość dużym dopływem światła słonecznego do dna lasu, małą wilgotnością, dobrym przewietrzaniem, okresowo może występować niedosyt tlenu. W powietrzu jest mała ilość bakterii chorobotwórczych oraz zarodników grzybów ze względu na dużą produkcję fitoncydów przez drzewa iglaste. Substancje te działają uspokajająco i mogą spowalniać aktywność ruchową u niektórych osób. Jednocześnie działają leczniczo na układ oddechowy człowieka.
- *Topoklimat obszarów, których wierzchnią warstwę gruntu stanowią piaski, porośnięte borami mieszanymi i lasami liściastymi* – charakteryzuje się średnim dopływem światła słonecznego do dna lasu (30-60%), a wilgotnością powietrza utrzymującą się również na średnim poziomie. Wielkość przewietrzania maleje wraz ze wzrostem zwartości drzew i krzewów w warstwie podrostów i krzewów. Natomiast produkcja tlenu w porównaniu do borów jest większa, przypada głównie na okres letni. Jonizacja i nasycenie fitoaerozolami powietrza w warstwie rekreacyjnej jest średnie i duże, co wpływa dodatnio na samopoczucie osób przebywających na terenach leśnych.
- *Topoklimat obszarów otwartych na gruntach piaszczysto-gliniastych* – charakteryzuje się pełną insolacją, bardzo dobrym przewietrzaniem. Wilgotność powietrza zależy tu od głębokości występowania wód przypowierzchniowych lub gruntowych oraz od ilości opadów i może być bardzo różna. Duże tereny otwarte są narażone na występowanie silnych wiatrów oraz duże różnice temperatur zarówno dobowych jak i rocznych. Na terenie gminy Celestynów nie występują jednak duże tereny otwarte. Najczęściej obszary pól uprawnych i łąk, są poprzecinane lasami i tworzą niewielkie wnętrza. Dlatego na klimat tych terenów duży wpływ mają tereny leśne, które hamują silne wiatry oraz zmniejszają duże wahania temperatur. Wpływa to pozytywnie na klimat odczuwalny przez ludzi oraz ma pozytywne znaczenia dla rolnictwa.
- *Topoklimat olsów i łęgów w dolinkach niewielkich cieków i zagłębieniach bezodpływowych* – ograniczony silnie dopływ światła słonecznego do dna lasu (1-30% dopływ światła do dna lasu), duża wilgotność powietrza (70-100%). Słabe przewietrzanie, duża produkcja tlenu. Przy podłożu może natomiast występować niedosyt tlenu. Niekorzystne warunki zdrowotne dla ludzi.
- *Topoklimat torfowisk i borów bagiennych* – solaryzacja zróżnicowana od bardzo dużej do ograniczonej, bardzo duża wilgotność powietrza (do 100%), przewietrzanie duże na torfowiskach, a bardzo małe na terenach borów bagiennych. Niska produkcja tlenu, duże wydzielenie substancji lotnych działających aseptycznie i stymulująco. Duże tereny otwarte w pradolinie Wisły działają jak korytarz przewietrzający. Długie przebywanie na terenach bagiennych może mieć niekorzystny wpływ na zdrowie ludzi, ze względu na dużą ilość alergenów w powietrzu oraz wysoką wilgotność powietrza. Teren ten jednak charakteryzuje się małą ilością bakterii chorobotwórczych w powietrzu.

Podsumowując: znaczna część Równiny Garwolińskiej oraz tereny pod krawędziowe pradoliny Wisły charakteryzują się korzystnymi warunkami klimatycznymi dla zdrowia ludzi, a także umożliwiają rozwój rolnictwa, duży wpływ na tę sytuację ma obecność lasów iglastych i mieszanych. Mniej korzystnymi warunkami zdrowotnymi odznaczają się tereny o wysokim poziomie wody gruntowej, porośnięte przez zwarte zadrzewienia o niewielkim stopniu przewietrzania.

Szata roślinna, w tym stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Duża część gminy zachowała cechy naturalnego lub seminaturalnego krajobrazu, co stanowi o jej znaczącej wartości przyrodniczej i uwarunkowało zastosowanie różnych form ochrony

prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Lasy zajmują około 54,4% powierzchni gminy. Jest to bardzo wysoki wskaźnik lesistości, wyższy od wskaźnika w powiecie, który wynosi – 30,2% oraz w województwie – 22,2%. Wg danych z GUS z 2013 r. 43,75% z lasów to lasy publiczne, natomiast pozostałe to lasy prywatne. Pozostałe zbiorowiska seminaturalne i naturalne takie jak łąki i torfowiska zajmują około 16%. Spośród zbiorowisk leśnych przeważają bory sosnowe – świeże i suche. Znaczny udział mają też bory mieszane wilgotne i bardzo cenne przyrodniczo bory bagienne. Lasy liściaste – grądy i dąbrowy – występują w niewielkich płatach. Do bardzo cennych zbiorowisk należą ols porzeczkowy, ols torfowcowy i niewielkie tereny łęgowe wzdłuż cieków wodnych – w dolinie Strugi Pogorzelskiej, Strugi Laskowskiej i Strugi Majdan.
Pod względem rozwoju turystki pieszej i rowerowej do najbardziej odpornych na deptanie zbiorowisk należą bory mieszane, grądy, dąbrowy; w mniejszym stopniu odporne są bory świeże, natomiast bory suche nie są odporne na ten czynnik. Również tereny łęgów, olsów, czy borów bagiennych mimo bardzo dużych walorów estetycznych nie nadają się do długiego przebywania na ich terenie ze względu na niekorzystny mikroklimat, który powstaje pod okapem drzew.
Analizując tereny leśne pod kątem produkcji leśnej, należy wziąć pod uwagę, iż większość tych terenów jest objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, część zaś stanowi lasy ochronne. Gospodarowanie w lasach jest więc uzależnione od prowadzonej polityki ochronnej wyznaczonej w Planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, planach zadań ochronnych obszarów Natura 2000, rygorów ochronnych określonych dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i innych form ochrony przyrody. Polityka ochronna ma bezpośrednie przełożenie na Plan Urządzania Lasu Nadleśnictwa Celestynów (sporządzony dla lasów państwowych oraz prywatnych o pow. powyżej 10 ha) oraz na uproszczony plan urządzania lasu (sporządzony dla lasów nie będących własnością skarbu państwa, o pow. poniżej 10 ha). W dokumentach tych wskazano lasy ochronne położone na terenie gminy.
Osobliwością są liczne, zanikające na terenie kraju, zbiorowiska roślinności bagiennej i torfowiskowej: torfowisko wysokie i przejściowe. Na uwagę zasługują również zbiorowiska porastające tereny o niedoborze wód gruntowych takie jak: murawy napiaskowe i szczotlichowe, czy o niedoborze składników pokarmowych w glebie: murawy bliźniaczkowe.
Niezwykle bogate przyrodniczo są zbiorowiska powstające na pograniczu terenów o skrajnie różnych warunkach glebowo-wodnych. Przykładem jest Kobyla Góra – bardzo bogate zbiorowisko roślinne powstałe na pograniczu wydmy i torfowiska.
Na terenie gminy znajduje się szereg drzew pomnikowych – pojedynczych oraz rosnących w grupach i szpalerach. W większości są to dęby szypułkowe oraz nieliczne okazy lipy drobnolistnej i sosny zwyczajnej.

Do najcenniejszych obszarów pod względem przyrodniczym, na terenie gminy objętych ochroną, należy zaliczyć:

- *Grądy Celestynowskie* – rezerwat leśny, utworzony w 1987 r.; powierzchnia 8,35 ha. Chroni rzadkie lasy grądowe ze stanowiskami rzadkich i chronionych gatunków roślin. W rezerwacie przeważają zbiorowiska grądu typowego, grądu wysokiego i niskiego. W drzewostanie dominuje dąb bezszypułkowy a znaczniejsze domieszki stanowią: lipa drobnolistna i osika, brzoza, grab, sosna i olcha. Bogaty podszyt tworzą: leszczyna, kalina koralowa (gat. objęty ochroną częściową), trzmielina, dereń świdwa oraz podrost drzew. Na terenie rezerwatu rośnie szereg rzadkich i chronionych gatunków roślin, jak: wawrzynek wilczełyko, lilia złotogłów, konwalia majowa, kopytnik zwyczajny, groszek czerniejący, turówka leśna i turzyca drżączkowa. Na terenie rezerwatu gnieżdżą się liczne chronione gatunki ptaków, m.in. grubodziób i wilga.

- *Czarci Dół* - rezerwat torfowiskowy, utworzony w 1983 r., pow. 8,75 ha. Chroni położone w zagłębieniu międzywydmowym torfowiska wysokie i przejściowe z charakterystyczną florą i fauną. Od pn. teren rezerwatu graniczy z pasem zalesionych wzniesień wydmowych. Większą część powierzchni rezerwatu porasta bór wilgotny i bór bagienny z dominującą w drzewostanie sosną oraz domieszką brzozy omszonej i brodawkowatej. Wśród nich znajduje się niewielkie torfowisko wysokie pokryte kożuchem mchów torfowców i porośnięte karłowatą sosną, z licznymi wypełnionymi wodą zagłębieniami po eksploatacji torfu. Na terenie rezerwatu rośnie szereg gatunków roślin bagiennych rzadkich i chronionych. Należą do nich: grzybienie białe, rosiczka okrągłolistna, bagno zwyczajne, borówka bagienna, żurawina błotna, modrzewnica zwyczajna, ponikło sutkowate i wełnianka pochwowata. Torfowiska rezerwatu stanowią ostoję ptaków wodno-błotnych, m.in. żurawia i czajki. Występują tu również zaskroniec i żmija zygzakowata.
- *Bagno Bocianowskie* – rezerwat torfowiskowy obejmujący śródleśne torfowisko w otoczeniu podmokłych lasów oraz rozdzielających je wałów wydmowych, utworzony w 1982 r., powierzchnia 68,93 ha. Planowane jest powiększenie rezerwatu. Bagna w rezerwacie stanowią miejsce gniazdowania ptaków wodno-błotnych oraz rozrodu płazów. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: grąd subkontynentalny, ols, sosnowy bór wilgotny, torfowisko przejściowe; rośliny: rosiczka okrągłolistna, kopytnik pospolity, przylaszczka pospolita, zerwa kłosowa, czyściec leśny, groszek wiosenny, kokorycz pełna, przygiełka biała, sit drobny oraz chronione gatunki zwierząt: żuraw i płazy.
- *Żurawie Bagno i Bagno Regut* („Żurawinowe Bagno") - rezerwat leśny, utworzony w 1994 r., pow. 2,33 ha. Jest to niewielki kompleks śródleśnych torfowisk ze stanowiskami rzadkich gatunków roślin. Projektowane jest powiększenie rezerwatu o część torfowiska, zwaną Bagnem Regut, położoną po przeciwnej stronie szosy. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: torfowisko przejściowe, torfowisko wysokie, sosnowy bór bagienny; rośliny: bagno zwyczajne, żurawina błotna, przygiełka biała, turzyca nitkowata oraz chronione gatunki zwierząt. Jest to również miejsce rozrodu płazów.
- *Lasy przylegające do rezerwatu Szerokie Bagno* - teren graniczy z istniejącym rezerwatem przyrody w gminie Osieck, obejmuje podmokłe lasy i suche bory na wydmach, jest ostoją zwierzyny leśnej. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: sosnowy bór bagienny, bór suchy, torfowisko wysokie; rośliny: grzybienie białe, rosiczka okrągłolistna, turzyca nitkowata. Jest to miejsce rozrodu i żerowania ptaków wodno-błotnych (tj. żuraw, krzyk, samotnik); płazów, gadów (tj. żmija zygzakowata i rzekotka drzewna) oraz ostoja zwierzyny: łosia, borsuka.

Do najcenniejszych obszarów pod względem przyrodniczym, na terenie gminy wymagających objęcia ochroną, należy zaliczyć:

- *Olsy na Całowaniu* - rozległy obszar w większości podmokłych lasów w pn. części Bagna Całowanie, projektowany rezerwat. Występuje tu mozaika siedlisk leśnych i bagiennych: olsy, łęgi, bory mieszane, grądy, zarośla brzozowe i zarastające bagienne łąki. Znaczna część lasów to trudnodostępne uroczyska, w części starodrzewy. Jest to największa ostoja zwierzyny leśnej w MPK. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: ols, łęg jesionowo-olszowy, grąd subkontynentalny, wilgotne bory mieszane; rośliny: widłak wroniec, wawrzynek wilczełyko oraz chronione gatunki zwierząt: łoś, borsuk, miejsce gniazdowania bociana czarnego, żurawia i ptaków drapieżnych oraz m.in. słonki, licznych drobnych gatunków ptaków śpiewających.

- *Całowanie I* – występują tu turzycowiska, podmokłe łąki i torfowiska niskie, stanowiące miejsce gniazdowania i żerowania rzadkich gatunków ptaków wodno-błotnych i drapieżnych, z tego względu planuje się tu utworzenie rezerwatu. Jest to jedyny większy obszar na Bagnie Całowanie, który zachowuje wysoki poziom wody gruntowej i jest w części zachodniej regularnie wykaszany, co zapobiega zarastaniu. Występują tu następujące cenne i chronione zbiorowiska roślinne: szuwary wielkoturzycowe, mokre łąki użytkowane ekstensywnie, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, łozowiska, śródlądowe murawy napiaskowe; rośliny: goździk pyszny, centuria pospolita oraz chronione gatunki zwierząt: błotniak łąkowy, błotniak stawowy, kulik wielki, rycyk, krwawodziób, kszyk, derkacz, czajka, zimorodek, srokosz, dudek. Regularnie zalatują: sowa błotna, orlik krzykliwy, bielik i inne gatunki ptaków drapieżnych.
- *Całowanie II* - obejmuje rozległy obszar zarastających łąk, turzycowisk, torfotwórczych mechowisk, zarośli i trzcinowisk planowany do objęcia ochroną w formie rezerwatu. Jest to największa w MPK ostoja rzadkich gatunków ptaków wodno-błotnych, a także miejsce występowania licznych rzadkich gatunków roślin torfowiskowych. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: szuwary wielkoturzycowe, wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, łozowiska, mechowiska, śródlądowe murawy napiaskowe; rośliny: brzoza niska, nasięźrzał pospolity, goździk pyszny, goryczka wąskolistna, stoplamek szerokolistny i krwisty, listera jajowata oraz chronione gatunki zwierząt: ssaki: łoś, regularnie pojawiają się jeleń i daniel, ptaki lęgowe: błotniak łąkowy, kulik wielki, rycyk, krwawodziób, żuraw, derkacz, kropiatka, podróżniczek, srokosz oraz motyle: modraszek telejus, czerwończyk fioletek, czerwończyk nieparek.
- *Laskowe Góry* – obejmuje zespół zróżnicowanych zbiorowisk leśnych i torfowiskowych z mozaiką siedlisk, które tworzą podmokłe lasy z partiami starodrzewiu, olsy, łęgi jesionowo-olszowe, grąd subkontynentalny, łozowiska, wilgotne łąki, śródlądowe murawy napiaskowe. Występują tu chronione gatunki roślin: widłak jałowcowaty, widłak goździsty, kokorycz pełna, kopytnik pospolity; oraz rzadkie i chronione gatunki zwierząt: łoś, borsuk, bóbr, okresowo jeleń i daniel, miejsce gniazdowania ptaków drapieżnych, bociana czarnego, dzięcioła zielonego, dużego i puszczyka, a także licznych gatunków ptaków drobnych śpiewających.
- *Kobyla Góra* - obejmuje wydmowe wzniesienie Kobyla Góra pośrodku Bagna Całowanie, z najbogatszym w MPK stanowiskiem roślinności kserotermicznej. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: śródlądowe murawy napiaskowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe; rośliny: wierzba śniada, wielosił błękitny, goździk pyszny, kosaciec syberyjski, sasanka łąkowa, prosienicznik plamisty, lepnica wąskopłatkowa, sierpik barwierski, tymotka Boehmera.
- *Goździk* - obejmuje zabagnioną kotlinę, z podmokłymi lasami, wilgotnymi łąkami i doliną cieku, otoczoną wzniesieniami wydmowymi i morenowymi. Mozaika siedlisk sprzyja bogactwu fauny i flory. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: łęg jesionowo-olszowy, ols, grąd subkontynetalny, sosnowy bór bagienny, bór mieszany, mokre łąki użytkowane ekstensywnie; rośliny widłak wroniec, widłak jałowcowaty, grzybienie białe, rosiczka okrągłolistna, przygiełka biała oraz jest to ostoja zwierzyny leśnej, miejsce lęgowe licznych gatunków drobnych ptaków śpiewających i kobuza, miejsce rozrodu płazów.
- *Karpiska* – obejmuje obszar śródleśnych łąk turzycowisk oraz otaczających je lasów. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: torfowisko przejściowe, torfowisko wysokie, bór bagienny, bór wilgotny. Stanowi miejsce gniazdowania ptaków wodno-błotnych, m.in. kszyka, samotnika i żurawia, miejsce rozrodu płazów, występuje tu m.in. borsuk.

- *Ślepota* - dolina, miejscami o charakterze krętego wąwozu, jest terenem występowania rzadkich gatunków ptaków i roślin, w tym rzadkich gatunków ciepłolubnych. W obrębie doliny, poniżej przysiółka Ponurzyca-Papizy, występuje interesujące geomorfologiczne *zjawisko sufozji* - zanikanie cieku w piaskach. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, psiary, łęg jesionowo-olszowy, grąd subkontynentalny, ols, ciepłolubne zarośla; rośliny: stare drzewa – dęby, sosny, olchy, wiązy, paprotka zwyczajna, wiązówka bulwkowata, kokorycz pełna, kozłek całolistny, stoplamek szerokolistny; chronione gatunki ptaków: dudek, dzięcioł zielony, dzięcioł czarny, ortolan, gąsiorek, puszczyk. Dolina stanowi również miejsce rozrodu płazów.
- *Podbiel* – obejmuje obszar łąk i torfowisk. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe, mechowiska, łozowiska; rośliny: nasięźrzał pospolity, dziewięciornik błotny, jaskier wielki, stoplamek krwisty, stoplamek szerokolistny. Stanowi miejsce lęgu ptaków wodno-błotnych, m.in. kszyka, miejsce rozrodu płazów i występowania mięczaków, m.in. szczeżui wielkiej.
- *Brzoza Niska* – obejmuje fragment młodego lasu ze stanowiskami brzozy niskiej. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: ols, zarośla brzozowe; rośliny: brzoza niska, narecznica grzebieniasta, listera jajowata.
- *Pogorzel II* – obejmuje torfowisko międzywydmowe. Występujące tu torfowisko przejściowe stanowi cenne zbiorowisko roślinne. Znajduje się tu żerowisko ptaków wodno-błotnych, miejsce rozrodu płazów, m.in.: rzekotki drzewnej.
- *Brzozowe Siedlisko* – obejmuje teren lasu brzozowego stanowiącego miejsce bytowania, a także lęgu takich gatunków zwierząt jak myszołów zwyczajny, salamandra plamista, rzekotka drzewna, żaba moczarowa, ropucha szara, uszatka błotna, grubodziób, świergotek drzewny, skowronek borowy, lerka, dzięciołek, dzięcioł zielony, ryjówka, jeż zachodni (*dane: Stowarzyszenie „Czysta Natura"*).
- *Cegielnia* – obejmuje niewielki staw w wyrobisku po eksploatacji gliny koło cegielni w Celestynowie. Stanowi miejsce żerowania nietoperzy i rozrodu płazów.
- *Lasek* – obejmuje śródleśny stawek, powstały przez przegrodzenie leśnej strugi. Stanowi miejsce żerowania nietoperzy i rozrodu płazów.
- *Celestynów* – obejmuje śródleśne torfowisko przejściowe.
- *Regucka Struga* – obejmuje naturalna dolinę niewielkiego strumienia, fragmenty łąk w dolinie i otaczających ją lasów. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: łęg jesionowo-olszowy, bór mieszany, wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, torfowisko przejściowe; rośliny: liczne stare drzewa wzdłuż cieku. Dolina stanowi miejsce gniazdowania licznych gatunków drobnych ptaków śpiewających.
- *Regut* – obejmuje obszar łąk, podmokłych lasów i śródleśnych turzycowisk. Występuje tu mozaika siedlisk. Cenne zbiorowiska roślinne to: wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe, bór wilgotny. Jest to miejsce gniazdowania ptaków wodno-błotnych, m.in. kszyka, samotnika i żurawia, miejsce rozrodu płazów.
- *Karpiska I* - obejmuje śródleśne torfowisko przejściowe, stanowiące cenne zbiorowisko roślinne.
- *Żurawiowe* – obejmuje śródleśne torfowisko. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: torfianka, torfowisko przejściowe. Jest to miejsce rozrodu płazów, występuje tu m.in. żuraw.
- *Szkolmaki I* – obejmuje śródleśną łąkę. Występujące tu psiary stanowią cenne zbiorowisko roślinne.

- *Szkolmaki II* – obejmuje śródleśną łąkę. Występujące tu psiary stanowią cenne zbiorowisko roślinne.
- *Mętraki* – obejmuje śródleśne torfowisko. Występujące tu torfowisko przejściowe stanowi cenne zbiorowisko roślinne. Występują tu takie rośliny jak: grzybienie białe, rosiczka okrągłolistna, przygiełka biała. Torfowisko stanowi miejsce rozrodu płazów.
- *Sokolicha* – dwa niewielkie śródleśne torfowiska przejściowe.
- *Bagno Całowanie* - rozległy obszar ekstensywnego użytkowania łąk i torfowisk, stanowiący siedlisko rzadkich gatunków roślin i ptaków. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, turzycowiska, mechowiska, łozowiska, łęg jesionowo-olchowy, ols, grąd subkontynentalny, wilgotne bory mieszane ze świerkiem, śródlądowe murawy napiaskowe; rośliny: liczne gatunki roślin torfowiskowych, łąkowych, leśnych i napiaskowych. Występują tu liczne zwierzęta, m.in.: łoś, sarna, dzik lis, okresowo jeleń, daniel oraz ptaki wodno-błotne i drapieżne.
- *Ponurzyca* - obejmuje rozległą polanę wśród lasów z polami, ugorami, łąkami, rozproszona zabudową kilku przysiółków wsi Ponurzyca, dolinami cieków i fragmentem pociętej wąwozami skarpy pradoliny Wisły. Występuje tutaj mozaika siedlisk, liczne stare drzewa, malownicze wnętrza krajobrazowe i punkty widokowe, cenne zbiorowiska roślinności segetalnej oraz gatunki ptaków związanych z terenami o ekstensywnym użytkowaniu rolnym. Stanowi najcenniejszy w MPK obszar krajobrazu kulturowego z podzielona na siedem przysiółków zabudową wsi Ponurzyca znakomicie wkomponowaną w krajobraz, z zabytkami budownictwa drewnianego. Występują tu następujące cenne zbiorowiska roślinne: psiary, łęg jesionowo-olszowy, bór mieszany, ekstensywne uprawy żyta i związane z nimi chwasty – archeofity (np. kąkol); rośliny: liczne stare drzewa, głównie przy zagrodach, na miedzach i w dolinach cieków, stoplamek szerokolistny, kokorycz pełna, kąkol polny; zwierzęta: drobne ssaki, m.in. orzesznica, łasica, tchórz, nietoperze, puszczyk, przepiórka, dudek, dzięcioł zielony, ortolan, gąsiorek.

Na terenie gminy zinwentaryzowano siedliska wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. W obrębie Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk) „Ostoja Bagno Całowanie" na terenie gminy wg danych uzyskanych od RDOŚ z Dokumentacji Planu Zadań Ochronnych (2015 r.) występują**:**

- wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi (2330),
- ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (*Koelerion glaucae*) (6120),
- zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*) (6410),
- niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*) (6510),
- bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis, Vaccinio uliginosi-Pinetum, Pino*) (91D0).

Zaś w obrębie Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk) „Bagna Celestynowskie" wg SFD (2014 r.) na terenie gminy występują następujące siedliska wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG:

- wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi (2330),
- torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea*) (7140),
- bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis, Vaccinio uliginosi-Pinetum, Pino*) (91D0).

Na terenie gminy znajdują się tereny zieleni urządzonej:

- Zieleńce, place zabaw dla dzieci, boiska – w miejscowości Celestynów, Regut, Lasek, Glina, Tabor, Ostrów, Podbiel, Pogorzel, Dąbrówka, Ostrowik, Star Wieś;
- Cmentarze – w miejscowości Celestynów, Ostrów (przy drodze do m. Glina), Dąbrówka, Zabieżki;
- Park przy dworku Radzińskich w Celestynowie – nieduży park o charakterze krajobrazowym;
- Park w Strzępkach (k/m. Lasek) przy willi Katelbachów – park krajobrazowy powiązany z otaczającymi lasami, w części przy zabudowaniach geometryczne elementy kompozycji nawiązujące do wcześniejszych założeń parku typu włoskiego (barokowego);
- Park leśny przy willi Abramowiczów.

Świat zwierzęcy

Fauna na terenie gminy Celestynów jest dość dobrze rozpoznana, ze względu na szczegółowe badania prowadzone w ramach prac badawczych na potrzeby MPK i obszarów Natura 2000. Przytoczone poniżej dane pochodzą z operatu sporządzonego na potrzeby planu ochrony MPK oraz ze Standardowych Formularzy Danych obszarów Natura 2000 oraz Dokumentacji Planów Zadań Ochronnych:

- Ssaki – na terenie gminy Celestynów bytuje około 40 gatunków ssaków. Największym zwierzęciem jest łoś. Jego największe ostoje to olsy i podmokłe lasy na obrzeżach Bagna Całowanie. Do rodzimych drobnych drapieżników występujących na terenie gminy zaliczyć należy: lisa, kunę leśną i domową, tchórza zwyczajnego, gronostaja i łasicę. Licznie występują różne gatunki gryzoni, m.in. jeż zachodni, kret, zając szarak oraz ryjówkowate: rzęsorek rzeczek, ryjówka malutka i ryjówka aksamitna. Występują tu również nietoperze.

  W Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bagno Całowanie" i Obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Bagno Całowanie" zinwentaryzowano ssaki wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: nietoperz - nocek duży (*Myotis myotis*), bóbr europejski (*Castor fiber*). Ponadto na Bagnie Całowanie zinwentaryzowano chronione gatunki zwierząt: gryzonia - orzesznica (*Muscardinus avellanarius*), ryjówkowate - rzęsorek rzeczek (*Neomys fodiens*).

- Ptaki - są najlepiej poznaną grupą kręgowców występujących na terenie gminy. Do lęgowych zaliczono ok. 140 gatunków ptaków m.in. dwa bardzo rzadkie gatunki ptaków drapieżnych: orlik krzykliwy i błotniak zbożowy, a także bardzo cenne gatunki takie jak: błotniak łąkowy i trzmielojad. Dość częste są: myszołów zwyczajny i jastrząb gołębiarz, rzadsze są pustułka, błotniak zbożowy, krogulec i kobuza. Na terenach bagiennych regularnie zimuje myszołów włochaty, zaś podczas przelotów regularnie obserwowany jest tu bielik, rzadziej inne rzadkie gatunki, jak gadożer czy rybołów.

  Spośród sów występują tu sowa błotna puszczyk i sowa uszata.

  Wśród ptaków wodnych gnieżdżą się: łabędź niemy, krzyżówka, czernica, łyska, kokoszka wodna, perkozek, tracz nurogęś oraz prawdopodobnie gągoł. Liczebność pospolitych niegdyś krzyżówki, łyski, kokoszki wodnej i perkozka została znacznie zmniejszona.

  Do grupy ptaków związanych z mokradłami zalicza się na terenie gminy: żurawia, derkacza, kropiatkę, bączka oraz ptaki siewkowate jak: kulik wielki, rycyk, krwawodziób, kszyk, słonka, czajka, samotnik, kuliczek piskliwy i sieweczka rzeczna. Niepokojący jest jednak spadek liczebności pospolitych niegdyś na Bagnie Całowanie takich gatunków jak rycyk, krwawodziób, kszyk i rzadsze od nich kulik wielki i kropiatka. Na przelotach pojawia się batalion. Pospolicie występuje na terenie gminy bocian biały.

Wśród kuraków pospolite są bażant i kuropatwa, występuje też rzadka przepiórka. Na uwagę zasługuje także gniazdowanie, co najmniej kilku par kruka.

Wśród drobniejszych ptaków cenną grupę stanowią związane z terenami otwartymi i polami takie gatunki jak: dzierzba gąsiorek, ortolan, świergotek polny, dudek, dzięcioł zielony i dzięcioł zielonosiwy, nie występuje już natomiast rozpowszechniona niegdyś dzierlatka. Inna cenna grupa to gatunki związane z zakrzewieniami na terenach podmokłych, szuwarami i trzcinowiskami. Do najcenniejszych w tej grupie należą: podróżniczek, srokosz, brzęczka, strumieniówka, świerszczak, rokitniczka, trzciniak, trzcinniczek, potrzos, remiz, dziwonia i pokrzewka jarzębata. Wśród drobnych ptaków leśnych na uwagę zasługuje dość liczne występowanie dzięcioła czarnego oraz zwiększenie się liczebności niektórych dawniej rzadkich gatunków takich jak: muchołówka mała, gil i czyż.

W obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Bagno Całowanie" wg danych z Dokumentacji Planu Zadań Ochronnych (GDOŚ, Platforma informacyjno-komunikacyjna) zinwentaryzowano następujące gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa: bączek (*Ixobrychus minutus*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), bocian biały (*Ciconia ciconia*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), błotniak łąkowy (Circus pygargus), kropiatka (*Porzana porzana*), derkacz (*Crex crex*), żuraw (*Grus grus*), łęczak (*Tringa glareola*), dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*), lerka (*Lullula arborea*), podróżniczek (*Luscinia svecica*), jarzębatka (*Sylvia nisoria*), dzierzba gąsiorek (*Lanius collur*), gęś zbożowa (*Anser fabalis)*, gęś białoczelna (*Anser albifrons)*, rycyk (*Limosa limosa)*, kulik wielki (*Numenius arquata)*, krwawodziób (*Tringa totanus)*, czapla biała (*Ardea alba*), trzmielojad zwyczajny (*Pernis apivorus*), orlik krzykliwy (*Aquila pomarina)*, zielonka (*Porzana parva)*, batalion (*Philomachus pugnax*), (bekas) kszyk (*Gallinago gallinago)*, lelek (*Caprimulgus europaeus)*, świergotek polny (*Anthus campestris)*, ortolan (*Emberiza hortulana*).

W obrębie Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Bagna Celestynowskie" zinwentaryzowano 10 gatunków ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 2009/147/WE (SFD, 2014): bocian czarny (*Ciconia nigra*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), jarząbek (*Bonasa bonasia*), żuraw (*Grus grus*), lelek zwyczajny (*Caprimulgus europaeus*), dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*), lerka (*Lullula arborea*), jarzębatka (*Sylvia nisoria*), dzierzba gąsiorek (*Lanius collur*).

- Gady – pospolicie występuje tu około 5 gatunków gadów (wszystkie gatunki gadów podlegają ochronie): jaszczurka zwinka i żyworodna, padalec, żmija zygzakowata i zaskroniec. W obszarze Natura 2000 Ostoja Bagno Całowanie zinwentaryzowano gatunek wymieniony w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG (SFD, 2014) żółwia błotnego (*Emys orbicularis*).
- Płazy - stwierdzono występowanie około 10 gatunków płazów (wszystkie gatunki płazów podlegają ochronie). Pospolicie występuje kilka gatunków żab, wśród których najrzadsza jest żaba moczarowa.
- Bezkręgowce - poznane są bardzo słabo; udokumentowane jest występowanie 23 rzadszych. Są wśród nich rzadkie i zagrożone gatunki motyli dziennych, występujących głównie na Bagnie Całowanie: modraszek teleius (*Maculinea teleius*), czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*), czerwończyk fioletek (*Lycaena helle*). Inne ważne gatunki występujące na terenie gminy to: apatura ilia (*Apatura ilia*), mieniak tęczowiec (*Apatura iris*), paź królowej (*Papilio machaon*).

Najcenniejsze siedliska rzadkich gatunków zwierząt to tereny torfowiskowe, łąkowe i leśne oraz biotopy ekotonowe położone na pograniczu lasów z torfowiskami, łąkami i polami. Duża część gminy Celestynów została zaliczona do obszaru – międzynarodowego szlaku migracji zwierząt w Polsce (Jędrzejewski, 2004), który jest usytuowany równolegle do doliny Wisły i obejmuje tereny leśno-łąkowe w gminie. Szlak ten jest jednak rozcięty przez drogę krajową nr 50. Ilość pojazdów codziennie tę drogę pokonujących, powyżej 10 tysięcy na dobę, kwalifikuje tę trasę do kategorii dróg stanowiących pełną barierę dla zwierząt. Tego typu dróg zwierzęta nie są w stanie pokonać i jeśli podejmują takie próby to tylko w sytuacjach dużego zagrożenia i paniki. Konieczne zatem jest, aby w trakcie planowanych modernizacji tej drogi stworzyć odpowiednie warunki dla przemieszczania się małych i dużych zwierząt.

Dla funkcjonowania biologicznego istotne znaczenie mają również korytarze ekologiczne lokalne - dolin mniejszych cieków: Pogorzelskiej Strugi, Reguckiej Strugi, Strugi Majdan i Ślepoty.

Istotne znaczenie dla powiązań przyrodniczych mają również tereny lasów, i towarzyszących im łąk i pól, położone na Równinie Garwolińskiej, w tym korytarze ekologiczne łączące obszary Natura 2000 położone na terenie gminy Celestynów – Ostoja Bagno Całowanie, Bagno Całowanie i Bagna Celestynowskie oraz obszar Natura 2000 poza granicami gminy Dolina Środkowego Świdra. Korytarz ten jest rozcięty przez drogę krajową nr 17. W celu zachowania funkcjonowania tego korytarza, a tym samym spójności sieci obszarów Natura 2000, podobnie jak dla drogi nr 50, konieczne jest zastosowanie rozwiązań technicznych przy przebudowie drogi nr 17, umożliwiających migrację zwierząt.

4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zgodnie z danymi statystycznymi opracowanymi na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego 2010, powierzchnia użytków rolnych wynosi w gminie 2 551,7 ha, co stanowi około 29% ogólnej powierzchni gminy, w tym znaczną część, obok użytków rolnych, zajmują łąki i pastwiska, natomiast niewielką sady. Zarówno w skali powiatu, jak i w skali województwa, powierzchnia gruntów rolnych w gminie Celestynów jest stosunkowo mała. Średnia wielkość gospodarstw rolnych ogółem wynosiła 4,08 ha, użytków rolnych 2,55 ha, gospodarstw indywidualnych 5,24 ha, użytków rolnych w gospodarstwach indywidualnych 3,58 ha.

Tab. 5. Ilość gospodarstw rolnych ogółem według grup obszarowych użytków rolnych

Grupy obszarowe użytków rolnych	Gospodarstwa – w liczbach bezwzględnych
do 1 ha	241
1 - 5	310
5 – 10	61
10 – 15	8
15 ha i więcej	5
OGÓŁEM	625

Według Powszechnego Spisu Rolnego (2010 r.)

Wskazuje to więc na marginalne znaczenie w gminie produkcji rolnej w stosunku do innych działów gospodarki. Wynika to przede wszystkim z jakości występujących tu gleb.

Największe powierzchnie pod użytkami rolnymi zajmują gleby wytworzone z piasków luźnych, piasków słabogliniastych oraz piasków gliniastych lekkich i mocnych. Typologicznie należą do gleb brunatnych kwaśnych oraz gleb bielicowych i pseudobielicowych. Gleby brunatne kwaśne odznaczają się silnym zakwaszeniem, małą zawartością substancji odżywczych, są więc mniej urodzajne niż typowe gleby brunatne.

Gleby bielicowe odznaczają się zawsze niską zawartością substancji odżywczych dla roślin w wierzchniej warstwie gleby. W dolinkach niewielkich cieków przeważają czarne ziemie właściwe i zdegradowane.

Na terenie pradoliny Wisły - Bagna Całowanie dominują torfy niskie, do których od wschodu przylegają gleby murszowo - mineralne oraz czarne ziemie zdegradowane, zajmowane najczęściej przez użytki zielone.

Na terenie gminy dominują użytki orne niskich klas bonitacyjnych: IV, V i VI, które nie stwarzają dobrych warunków dla dalszego rozwoju rolnictwa w gminie.

Gleby klasy IVa i IVb zaliczane są do kompleksu gleb ornych: żytniego dobrego (5), czasem żytniego słabego (6). Przy dobrych warunkach wilgotnościowych i odpowiednim nawożeniu oprócz uprawy żyta i ziemniaków na tych glebach, mogą udawać się również: jęczmień, owies i buraki pastewne. Gleby tego typu występują w dużym rozproszeniu i w niewielkich płatach, głównie w okolicach miejscowości Regut, Zabieżki, Ponurzyca Szkolmaki – Ponurzyca Rynek.

Bardzo niewielkie powierzchnie gruntów ornych na terenie gminy są zaliczana do III klasy bonitacyjnej. Grunty klasy III należą na terenie gminy do kompleksu żytniego bardzo dobrego (4) oraz pszennego dobrego (2). Gleby te wyróżniają się dużą miąższością poziomu próchniczego, stosunkowo dobrymi właściwościami fizycznymi i chemicznymi oraz są łatwe do uprawy. Osiąga się na nich wysokie plony żyta, jęczmienia, owsa i ziemniaków, lecz są to gleby zawodne pod uprawę pszenicy i buraków cukrowych. Występują w tych samych rejonach gminy co gleby klasy IV (grunty III klasy zostały przedstawione na mapie Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego).

Największy udział w powierzchni gruntów ornych mają gleby mineralne, należące do klas V i VI, kompleksu żytniego najsłabszego (7) i zbożowego pastewnego słabego (9), a także niektóre żytniego słabego (6). Gleby te są zwykle zbyt suche (7,6) lub zbyt wilgotne (9) oraz ubogie w składniki pokarmowe, ich uprawa jest mało ekonomiczna. Na glebach kompleksu zbożowo pastewnego słabego w latach suchych mogą udawać się żyto i ziemniaki, w latach wilgotnych rośliny pastewne.

Tereny dolinne oraz zagłębień bezodpływowych są zagospodarowane w formie użytków zielonych. Dominują użytki średnie zaliczane do klasy IV, rzadziej występują słabe (klasa V i VI):

- na glebach organicznych, gdzie wierzchnią warstwę stanowią torf, mursz z torfem i mursz występują gleby: torfowe, murszowo-torfowe,
- na glebach mineralnych występują gleby: czarne ziemie zdegradowane i gleby szare oraz murszowo-mineralne.

Gleby organiczne zajmują znaczny obszar, położony na terenie Doliny Wisły (oznaczone na mapie glebowo-rolniczej jako torfy) oraz w zagłębieniach deflacyjnych (oznaczone na mapie glebowo-rolniczej jako zawodnione nieużytki).

W 2010 r. pod zasiewami znajdowało się 146 indywidualnych gospodarstw rolnych, powierzchnia pod zasiewami zajmowała obszar 241,57 ha. Brak jest aktualnych szczegółowych danych statystycznych dotyczących powierzchni zasiewów, m.in. głównych ziemiopłodów i zbóż podstawowych.

Tab. 6. Zwierzęta gospodarskie w gospodarstwach rolnych ogółem

Pogłowie zwierząt	**Ogółem w sztukach**
Bydło razem	305
Bydło krowy	110
Konie	95

Drób ogółem razem	1839
Drób kurzy	1627
OGÓŁEM	2239

Według Powszechnego Spisu Rolnego (2010 r.)

Gleba jest elementem środowiska, który warunkuje funkcjonowanie systemów ekologicznych, a jednocześnie jest najważniejszym elementem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W gminie Celestynów jakość gleb rolniczych stanowi słabą stronę gospodarki, nie dającą możliwości dalszego, intensywnego rozwoju w tym kierunku, dlatego w Strategii Rozwoju Gminy Celestynów przyjętej uchwałą Rady Gminy nr 341/2013 r. z dnia 27 listopada 2013 r. nie pojawia się w ogóle tematyka związana z produkcją rolną. Również hodowla nie odgrywa ważnej roli i praktycznie nie ma gospodarstw hodowlanych.

Według waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, uwzględniającej warunki agroekologiczne: glebę, rzeźbę, klimat, stosunki wodne, wyrażonej kompleksowym wskaźnikiem wg skali IUNiG w Puławach, obszar gminy Celestynów, podobnie jak obszar całego powiatu otwockiego został oceniony na 20-30 punktów (w skali 100 punktowej).

Należy więc uznać, iż zmiana przeznaczania obecnych gruntów rolnych na inne cele, niezwiązane z produkcją rolną, nie będzie miała negatywnego skutku dla rozwoju gospodarczego gminy. W przypadku przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę może mieć to jednak wpływ na funkcjonowania przyrodnicze oraz rozwój turystyki.

4.3. Zagrożenia dla elementów środowiska przyrodniczego oraz wymogi ochrony

Poszczególne zagrożenia zostały przypisane do elementów środowiska, na które oddziałują:

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

- przekształcenia rzeźby w wyniku eksploatacji powierzchniowej - dotyczy to nielegalnego wydobywania torfów (teren stawów koło G. Pękatki na Bagnie Całowanie) oraz piasku i żwiru (m.in. w miejscowościach Dyzin, Jatne, Ostrowik, Dąbrówka, Ponurzyca, Zabieżki i mniejsze wykopy na terenie lasów);
- budowa nasypów i wykopów przy realizacji dróg, infrastruktury technicznej oraz budynków mieszkalnych (związane często z tym wyrównywaniem niwelety terenu);
- zajmowanie terenów o naturalnej rzeźbie na potrzeby osadnictwa i infrastruktury technicznej;
- zajmowanie powierzchni ziemi przez nielegalne wysypiska odpadów – zarówno mało- jak i dużo- gabarytowych, na terenach lasów.

Na terenie gminy Celestynów należy zwrócić szczególną uwagę na ochronę naturalnych form ukształtowania terenu takich jak wydmy śródlądowe, zagłębienia piasków przewianych oraz krawędź wysoczyzny morenowej, które wprowadzają urozmaicenie w monotonnym krajobrazie terenów Mazowsza i stanowią jeden z atutów krajobrazu Gminy.

Wody podziemne

Najbardziej narażony na działanie antropopresji jest pierwszy poziom wód podziemnych. W gminie Celestynów do celów pitnych pobierane są wody z tego poziomu w ujęciach zaopatrujących wodociąg gminny w miejscowościach Glina i Ostrów. Wody podziemne ujmowane w ujęciu w m. Celestynów są odizolowane od powierzchni ziemi nieprzepuszczalną warstwą glin. Mają więc naturalne zabezpieczenie przed przedostawaniem się nieczystości.

Wody gruntowe na terenie opracowania, narażone są na spływ zanieczyszczeń, które pochodzą z różnych źródeł:

- zanieczyszczenia pochodzenia komunalnego, tj. przedostające się ścieki bytowe z nieszczelnych szamb. W gminie istnieje duża dysproporcja pomiędzy liczbą ludności obsługiwaną przez sieć kanalizacyjną i sieć wodociągową (wg danych GUS na przestrzeni ostatnich lat różnica pomiędzy odsetkiem ludności korzystającej z wodociągu i z kanalizacji systematycznie maleje, nie mniej w 2014 r. wynosiła 57,4%). Ścieki zebrane kanalizacją są odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Otwocku. Pozostałe ścieki są przewożone do oczyszczalni wozami asenizacyjnymi, a część przedostaje się bezpośrednio do gruntu z nieszczelnych instalacji lub jest wylewana na pola. Niewielka część ścieków jest oczyszczana również przez przydomowe oczyszczalnie ścieków (w 2014 r. na trenie gminy funkcjonowało 140 przydomowych oczyszczalni ścieków, z których korzystało ok. 3,8% mieszkańców gminy);
- zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego z terenów dróg, parkingów, placów manewrowych przy magazynach i zakładach produkcyjnych, tzn. smary, oleje oraz substancje powstałe w wyniku spalania paliwa przedostające się do atmosfery, które opadają na ziemię i rośliny, a następnie są wypłukiwane do gleby i dostają się do wód gruntowych i powierzchniowych. Największe zagrożenie występuje wzdłuż dróg krajowych: 17 i 50, a nieco mniejsze wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych;
- zanieczyszczenia obszarowe związane z gospodarką rolną. Ubogie w składniki pokarmowe gleby na terenie gminy są szczególne narażone na stosowanie dużych

dawek nawozów i środków ochrony roślin, których nadmiar spłukiwany jest z pól uprawnych i przedostaje się do układu hydrologicznego (głównie związki azotu i fosforu);

- zanieczyszczenia wypłukiwane z terenów cmentarzy;
- nieczystości wypłukiwane z odpadów składowanych na nielegalnych wysypiskach śmieci znajdujących się na terenach leśnych, oprócz odpadów wyrzucanych przez mieszkańców (śmieci bytowe, wielkogabarytowe – lodówki, części samochodów itp.) są również odpady pozostawiane wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych.

Jako główne zadanie służące ochronie jakości wód w gminie należy uznać założenie kanalizacji zbiorczej obejmującej maksymalnie dużą część mieszkańców równoważnych.

System krążenia wód na omawianym terenie jest skomplikowany, a zasoby wód podziemnych są niewielkie. Na omawianym terenie występuje przeciętne zagrożenie obniżeniem się poziomu wody gruntowej, stabilizująco na bilans wód gruntowych wpływa znaczny udział terenów leśnych w powierzchni ogólnej opracowania i terenów sąsiadujących. Korzystne jest również rozlokowanie zabudowy i związanej z nią infrastruktury podziemnej, która może działać drenująco. Tereny zabudowy w gminie są usytuowane przede wszystkim na terenach, gdzie poziom wód gruntowych jest niski, a wody te występują w utworach łatwoprzepuszczalnych, co powoduje, że podziemne elementy zabudowy i infrastruktury nie wpływają na zmianę stosunków wodnych. Podstawowymi zagrożeniami w gminie są:

- pobór wód podziemnych z ujęć komunalnych, a także w indywidualnych gospodarstwach domowych, zakładach produkcyjnych i usługowych. Większość zabudowań (99,9% ludności wg danych GUS, 2014) w gminie jest zaopatrywana w wodę z wodociągów gminnych pobierających wodę z trzech ujęć: w Celestynowie, Ostrowie i Glinie, wokół których w wyniku poboru wód utworzyły się leje depresyjne;
- przesuszenie terenu związane z obecnością rowów melioracyjnych – dotyczy to w szczególności terenów bagiennych w Dolinie Wisły (na Bagnie Całowanie).

Warunki aerosanitarne

Tło zanieczyszczeń na terenie gminy tworzą związki emitowane przez zakłady znajdujące się poza obszarem opracowania m.in. na terenie gminy Karczew oraz emisja komunikacyjna. Na terenie opracowania znajdują się następujące emitory:

- punktowe – składowisko odpadów znajdującego się w gminie Otwock, na granicy z gminą Celestynów. Z obecnością składowiska związana jest emisja pyłów z popiołów i lekkich frakcji odpadów oraz odorów;
- liniowe – drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe. W zależności od kategorii drogi i ruchu pojazdów na drogach uciążliwość ta jest większa lub mniejsza. Po drodze nr 17 na terenie gminy szacuje się, że w ciągu doby przejeżdża około 15,7 tysięcy pojazdów, natomiast na drodze nr 50 około 12,7 tysięcy pojazdów (GPR, 2015);
- powierzchniowe – zanieczyszczenia bytowe: niska emisja z terenów zabudowanych - budynków jedno- i wielorodzinnych oraz usługowych ogrzewanych indywidualnie oraz zanieczyszczenia produkcyjno-usługowe, unos pyłu z powierzchni dróg (duża część dróg gminnych posiada nawierzchnię gruntową), dachów, zaoranych pól itp.

Jako najważniejsze zadanie dotyczące zmniejszenia uciążliwości związanych z emisją gazów należy uznać preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła do ogrzewania budynków, ponieważ główną przyczyną zanieczyszczeń na terenie gminy jest emisja powierzchniowa.

Lokalnie istotny wpływ na stan powietrza ma również emisja liniowa z dróg krajowych.

Warunki akustyczne

Główne zagrożenia dla klimatu akustycznego to:

- hałas drogowy - szczególnie dużą uciążliwością odznaczają się drogi krajowe. Mimo barier przestrzennych np. w postaci lasów hałas rozprzestrzenia się na odległość nawet do 1,5 km od drogi;
- hałas kolejowy - szczególnie obciążona jest linia Warszawa-Lublin, wzdłuż niej położone są miejscowości: Pogorzel Warszawska, Glina i Stara Wieś, Celestynów oraz Zabieżki, które są najbardziej narażone na uciążliwości;
- hałas wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV;
- hałas zakładów produkcyjnych – związany jest głównie z ruchem pojazdów przewożących towary do tych zakładów;
- hałas bytowy występuje na terenach zabudowy, ale ze względu na duże rozproszenie zabudowy nie stanowi on uciążliwości.

W celu ograniczenia uciążliwości związanych z hałasem konieczne jest zachowanie odpowiednich odległości pomiędzy źródłem hałasu a obiektami i obszarami podlegającymi ochronie akustycznej.

Pola elektromagnetyczne

Na terenie opracowania znajdują się urządzenia wytwarzające pola elektromagnetyczne:

- linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV, przechodząca przez miejscowości: Pogorzel, Dąbrówka, Stara Wieś i Tabor oraz linia wysokiego napięcia 110 kV;
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- stacje bazowe telefonii komórkowej w Celestynowie (x4), Regucie, Starej Wsi.

Szata roślinna i świat zwierzęcy

Zagrożenia środowiska biotycznego związane są ze zmianami elementów abiotycznych oraz bezpośrednim wpływem antropopresji:

- przesuszenie terenu, zwłaszcza terenów leśnych, łąkowych i bagiennych w wyniku melioracji i tworzenia się leja depresyjnego związanego z poborem wód w aglomeracji warszawskiej;
- zmniejszanie i fragmentacja areału cennych zbiorowisk roślinnych, terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych, polnych) i ekotonowych (polany, pogranicza lasu) oraz znajdujących się tam siedlisk rzadkich gatunków roślin i zwierząt w wyniku zakrzaczania, samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania, wkraczania zabudowy z towarzyszącą zielenią urządzoną i dominacją gatunków introdukowanych;
- gospodarka leśna, tj. osuszanie bagiennych lasów i śródleśnych bagien, wykonywanie zrębów zupełnych w najbliższym sąsiedztwie ostoi zwierzyny i obszarów chronionych, nieprzemyślane zalesianie cennych siedlisk terenów otwartych itp.;
- zniszczenie i zagrożenie cennych siedlisk oraz dewastacja krajobrazu w wyniku rabunkowej eksploatacji surowców mineralnych: torfu (prowadzonej często pod pretekstem budowy stawów rybnych) i piasku;
- wkraczanie obcych gatunków roślin - neofityzacja, m.in. czeremchy amerykańskiej, dębu czerwonego, klonu jesionolistnego i grochodrzewu;
- dewastacja runa leśnego, dróg leśnych i innych cennych siedlisk przez niekontrolowaną rekreację, w tym użytkowanie quadów;

- introdukcja obcych gatunków zwierząt; dotyczy to przede wszystkim norki amerykańskiej i jenota oraz zmniejszenie się ilości pierwotnie tu występujących zwierząt, w tym dużych ssaków i ptaków;
- tworzenie dzikich wysypisk śmieci na terenach wielu cennych siedlisk przyrodniczych;
- uniemożliwienie swobodnej migracji zwierząt oraz ich ginięcie w kolizjach z samochodami w związku z bardzo intensywnym ruchem drogowym na drogach krajowych. Szczególnie newralgicznym miejscem jest rozcięcie przez drogę krajową nr 50 terenów torfowiskowo-łąkowych Bagna Całowanie, które jest ostoją zwierzyny rangi krajowej, a także terenów lasów przez drogę krajową nr 17.

Zagrożenia wymienione w Standardowym Formularzy Danych dla Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Bagno Całowanie" oraz w Planie zadań ochronnych:

- zanik użytkowania łąkowego w wyniku czego następuje zarastanie łąk drzewostanem (sukcesja roślinna) lub intensyfikacja pasterstwa, nawożenia;
- eksploatacja złóż torfu i tworzenie stawów hodowlanych, eksploatacja piasku i żwiru;
- usprawnianie i odtwarzanie układu melioracyjnego, w wyniku czego następuje zmiana składu gatunkowego roślin;
- zalesianie terenów otwartych;
- drapieżnictwo.

Zagrożenia wymienione w Standardowym Formularzy Danych dla Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Bagno Całowanie" oraz w Planie zadań ochronnych:

- zanik lub intensyfikacja użytkowania łąkowego - zarzucenie lub intensyfikacja pasterstwa i koszenia, nawożenie,
- pożary i gaszenie łąk, lasów,
- zalesianie terenów otwartych,
- gospodarka leśna,
- eksploatacja złóż torfu i tworzenie stawów hodowlanych,
- eksploatacja piasku i żwiru,
- usprawnianie i odtwarzanie układu melioracyjnego,
- sukcesja roślinna – zmiana składu gatunkowego spowodowana m.in. zmianą warunków gruntowo wodnych, zanikiem użytkowania łąkowego, wkraczaniem obcych gatunków inwazyjnych lub problematycznych gatunków rodzimych,
- zabudowa rozproszona i zwarta,
- turystyka, w tym wędkarstwo powodująca m.in. zadeptywanie, plądrowanie stanowisk roślin, odłów ryb, zaśmiecanie,
- powstawanie dzikich wysypisk śmieci.

Zagrożenia wymienione w Standardowym Formularzy Danych dla Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Bagna Celestynowskie":

- obniżanie poziomu wód gruntowych w skutek budowy i odbudowy systemu melioracyjnego, powiększania się leja depresyjnego wokół aglomeracji warszawskiej i wkraczanie gatunków roślin obcych dla występujących tu siedlisk;
- eksploatacja piasku z wydm, wytyczanie dróg w obrębie wydm - powoduje zmiany kierunku spływu wód;

- powstawanie dzikich wysypisk śmieci co powoduje wkraczanie gatunków ruderalnych i powoduje skażenie wód i gleb;
- sporty i różne formy wypoczynku i rekreacji w plenerze (szlaki turystyczne), powodują wydeptywanie siedlisk, płoszenie zwierząt, zaśmiecanie;
- gospodarka leśna.

4.4. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w tym naturalne zagrożenia geologiczne

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą być spowodowane klęska żywiołową. Według ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej klęską może być katastrofa naturalna lub awaria techniczna.

Katastrofy naturalne

Do czynników naturalnych mogących wywołać katastrofę należy zaliczyć m.in.:

- zalewy powodziowe lub susze - na terenie gminy nie zostały zidentyfikowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Dla obszaru dorzecza Wisły i regionu wodnego, w którym jest położona gm. Celestynów, nie opracowano do tej pory planów przeciwdziałania suszy. Wg opracowania „Wskazanie obszarów występowania zjawiska suszy wraz z określeniem jej zasięgu i natężenia na terenie RZGW w Warszawie oraz analiza możliwości zwiększenia na wskazanych obszarach dyspozycyjności zasobów wodnych" (RZGW, 2014 r.) obszar gminy jest narażony na znaczne zagrożenie suszą (3 stopnia na 5 możliwych) tj. na dwa typy suszy (rolniczą oraz hydrogeologiczną) w 3 lub 4 klasie. W dokumencie tym nie przewidziano inwestycji przeciwdziałających suszy na terenie gminy. Nie mniej w celu zwiększenia na terenie gminy małej retencji samorząd lokalny planuje utworzenie kilku zbiorników wodnych m.in. w Celestynowie, Lasku i Glinie.
- naturalne zagrożenia geologiczne – związane są z możliwością wystąpienia różnych zjawisk geodynamicznych. Jako jedno z bardziej groźnych zjawisk geodynamicznych uważa się ruchy masowe ziemi, a w szczególności osuwanie się mas ziemnych. Jest to szybkie przemieszczanie się w dół stoku mas glebowo-zwietrzelinowych. Osuwanie ma miejsce najczęściej na skutek nadmiernego uwilgotnienia lub zmian w rzeźbie powodujących zwiększenie nachylenie stoku, w wyniku czego traci on stateczność. Ze względu na dużą lesistość gminy (strefa krawędziowa wysoczyzny morenowej oraz wydmy porośnięte są przez lasy) oraz nie występowanie gleb szczególnie podatnych na erozję (gleb lessowych i lessowatych, pyłowych, w tym pyłowych wodnego pochodzenia) na terenie gminy nie występują również zjawiska osuwania się mas ziemnych. Jako mniej zagrażające ludności i ich mieniu uważa się procesy geodynamiczne takie jak: erozja wietrzna i erozja wodna. Na terenie gminy występuje potencjalne zagrożenie erozją wietrzną w związku z występowanie pól piasków eolicznych i piasków w wydmach. Podobnie jednak jak skarpa wysoczyzny, tereny zbudowane z piasków eolicznych są porośnięte lasami, będącymi pod ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo na tych obszarach notuje się przeważnie wiatry o małej sile i stosunkowo dużo dni z ciszą, nie ma więc niebezpieczeństwa uruchomienia procesów związanych z tym typem erozji. Ze względu na występujące typy gleb (dominacja piasków średnioziarnistych, luźnych, piasków gliniastych), pokrycie dużych obszarów gminy lasami i dominację terenów o spadkach poniżej 6-10^{o}, obszary potencjalnego zagrożenia erozją wodną są ograniczone do wyżłobionych w krawędzi wysoczyzny morenowej, dolin niewielkich cieków. W dolinach proces erozji jednak też nie jest szybki ze względu na małe przypływy w rzekach.

- pożary lasów - na terenie gminy istnieje duże zagrożenie wystąpienia pożarów. Jest to związane z kilkoma czynnikami: dużą powierzchnią lasów, z których znaczna część położona jest na siedliskach suchych i świeżych; ze sposobem zabudowy niektórych miejscowości - zwarta zabudowa często o konstrukcji palnej (m.in. m. Ponurzyca, m. Zabieżki), a także z zabudową indywidualną gospodarstw rolnych, na terenie których przechowuje się łatwo palne materiały takie jak słoma i siano.

Awarie techniczne

Na terenie gminy nie znajdują się zakłady o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku lub zakładu o dużym ryzyku.

Zagrożenie awariami na terenie gminy może być związane jednak z kilkoma czynnikami:

- przesyłem gazu gazociągami wysokiego ciśnienia. Przez obszar gminy przebiegają dwa gazociągi: Ø400 mm CN 6,3 MPa relacji Świerk - Mory i Ø 500 mm CN 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna – Wronów;
- transportem substancji niebezpiecznych drogami. Transport takich materiałów odbywa się głównie drogami krajowymi. Rejonem zagrożonym są więc tereny położone wzdłuż dróg krajowych nr 17 i 50;
- gromadzeniem paliw płynnych i gazowych na terenach stacji paliw płynnych i gazowych. Na terenie gminy znajduje się stacja paliw płynnych w miejscowości Celestynów.
- magazynowanie substancji niebezpiecznych w Wojskowym Ośrodku Farmacji i Technik Medycznych w Celestynowie prowadząca działalność zaopatrzenia dla wojska w środki farmaceutyczne.

5. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

5.1. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody

Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK) wraz z otuliną, funkcjonuje na podstawie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 13 z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1982). Został utworzony w grudniu 1987 roku. Dnia 16 kwietnia 2004 r. rozporządzeniem Nr 13 (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 87) Wojewoda Mazowiecki ustanowił Plan ochrony dla MPK. Plan ochrony ma istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne jednostek osadniczych, a jego wytyczne są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ogólne cele ochrony MPK określone w rozporządzeniu to zachowanie istniejących kompleksów leśnych, zachowanie najcenniejszych przyrodniczo zbiorowisk roślinnych, siedlisk, ostoi zwierząt, form geomorfologicznych, walorów kulturowych i krajobrazowych oraz ochrona i kształtowanie cennego krajobrazu leśno-łąkowo-polnego.

Na obszarze Parku w Planie ochrony wyróżnia się trzy strefy o różnych zasadach i sposobach zagospodarowania: *strefa terenów leśnych, strefa terenów otwartych – nieleśnych i pozaosadniczych, strefa terenów osadniczych*. Dla poszczególnych stref zostały określone wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku dwóch pierwszych stref zakazuje się na ich terenie wprowadzania nowej zabudowy, z wyjątkiem kilku przypadków m.in. obiektów związanych z funkcjonowaniem parku krajobrazowego oraz obiektów przeznaczonych na cele publiczne określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W strefie terenów osadniczych

dopuszcza się przeznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, zagrodową, letniskową, usługową lub cmentarz na ściśle określonych w Planie ochrony warunkach. Strefa ta została wyznaczona w gminie Celestynów w miejscowościach: Tabor, Podbiel, Ponurzyca – obejmuje cały układ osadniczy tych miejscowości oraz w Dąbrówce, Celestynowie, Pogorzeli – obejmuje niewielkie fragmenty tych miejscowości.

Na terenie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1982) oraz rozporządzenia Wojewody dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla otuliny nie wyznaczono zadań ochronnych, gdyż istniejące prawodawstwo w tym zakresie nie daje takich możliwości. Jest to natomiast informacja dla projektantów planów miejscowych, o funkcji wspomagającej obszaru w systemie przyrodniczym regionu i konieczności ograniczenia negatywnej ingerencji w środowisko na tym obszarze.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) utworzony został Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.Urz. Woj. W-wskiego Nr 43, poz. 149). Aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym granice i rygory w WOChK jest rozporządzenie nr 3 z dn. 13 lutego 2007 r. w sprawie WOChK (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870). W rozporządzeniu tym zostały określone również granice stref ochrony zwykłej, urbanistycznej i stref szczególnej ochrony ekologicznej.
Na terenie gminy Celestynów wyznaczono strefę ochrony urbanistycznej dla miejscowości: Pogorzel, Glina, Dąbrówka, Stara Wieś, Celestynów, Lasek, Regut, Zabieżki, Dyzin, Jatne oraz częściowo m. Ostrów i Ostrowik.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) **Natura 2000 „Bagno Całowanie"** (kod obszaru PLB140011) – krajowe odniesienie prawne - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków. Zarządzeniem Nr 11 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. ustanowiono planu zadań ochronnych tego obszaru Natura 2000. Zarządzenie to zostało następnie zmienione Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. Obszar obejmuje ok. 4215 ha z czego 1467,6 ha na terenie gminy Celestynów, a pozostałą część położona jest w gminach: Karczew (563,7 ha), Osieck (763,3 ha), Sobienie-Jeziory (1 420,4 ha).
Jest to istotna ostoja ptasia – wg danych SFD (2014) gniazduje tu co najmniej 109 gatunków ptaków, z czego 20 wymienionych jest w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. W stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje derkacz. Szczególnym walorem obiektu jest mozaikowa struktura krajobrazu i związane z nią zróżnicowanie przyrodnicze, a co za tym idzie - bogactwo florystyczne i faunistyczne. Na terenie obszaru stwierdzono występowanie zagrożonych w skali Europy siedlisk torfowiskowych, łąkowych, murawowych oraz leśnych. Odnotowano tu ponad 500 gatunków roślin, pośród nich liczne rzadkie i zagrożone, a także rzadkie gatunki motyli. Stwierdzono występowanie 10 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.
Przedmiotem ochrony wg obowiązującego Planu zadań ochronnych na terenie OSO jest: A122 Derkacz (zwyczajny) i A160 Kulik wielki.

Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) (projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk) **Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie"** (kod obszaru PLH140001) – został zatwierdzony jako Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty w roku 2007, co zostało potwierdzone Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r., a następnie Decyzją

Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Zarządzeniem nr 9 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 31 marca 2014 r. w Warszawie ustanowiono plan zadań ochronnych dla tego obszaru Natura 2000. Zarządzenie to zostało zmienione zarządzeniem RDOŚ w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. Położony jest na terenie 4 gmin: Celestynów, Karczew, Osieck, Sobienie-Jeziory.
Na terenie obszaru stwierdzono występowanie zagrożonych w skali Europy i kraju siedlisk torfowiskowych, łąkowych, murawowych oraz leśnych (łęgi i bory bagienne). 11 rodzajów siedlisk znajduje się na Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, a zajmują one łącznie prawie 60 % obszaru. Stwierdzono tu też występowanie 6 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Przedmiotami ochrony wg obowiązującego Planu zadań ochronnych są: wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, bory i lasy bagienne, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk, czerwończyk fioletek, modraszek telejus, czerwończyk nieparek.
Szczególnym walorem obiektu jest mozaikowa struktura krajobrazu i związane z nią duże zróżnicowanie przyrodnicze, a co za tym idzie - bogactwo florystyczne i faunistyczne.
Odnotowano tu ponad 500 gatunków roślin, wśród nich liczne rzadkie i zagrożone.

Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) (projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk) **Natura 2000 „Bagna Celestynowskie”** (kod obszaru PLH140022) – został zatwierdzony jako Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Położony jest w gminach Celestynów, Osieck i Kołbiel i składają się na niego trzy oddzielne tereny.
Stanowi jedno z największych skupień torfowisk w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej. Większość z nich zachowana jest w dobrym stanie. Dominuje tu roślinność torfowisk mszysto-turzycowych i mszarów z klasy *Scheuchzerio-Caricetea nigrae* (7140), reprezentująca różne stadia rozwojowe. Do najczęstszych należą zbiorowiska: turzycy dzióbkowatej *Carici rostratae-Sphagnetosum apiculati* (*Sphagno-Caricetum rostratae*) i wełnianki wąskolistnej *Eriophoro angustifolii-Sphagnetum recurvi*. Towarzyszą im zazwyczaj płaty turzycy nitkowatej *Caricetum lasiocarpae*, występujące w dwóch postaciach: płaskiego, dywanowego mszaru oraz pływających wysepek. Interesujące pod względem syntaksonomicznym są fitocenozy ze znacznym udziałem przygiełki białej *Rhynchospora* alba nawiązujące pod względem składu gatunkowego i struktury do przygiełkowisk ze związku *Rhynchosporion albae*.
Osobliwością pod względem biogeograficznym jest występowanie roślinności nawiązującej pod względem składu gatunkowego i struktury do zbiorowisk związanych z torfowiskami wysokimi: wełnianki pochwowatej i torfowca kończystego *Eriophoro vaginati-Sphagnetum recurvi* oraz bagna zwyczajnego i torfowca magellańskiego *Ledo-Sphagnetum magellanici*. Niewykluczone, że zidentyfikowane w obrębie obszaru fitocenozy mogą być zubożałą, występującą na krańcach zasięgu postacią torfowisk wysokich typu kontynentalnego.
Obrzeża torfowisk, jak i lokalne niecki terenu porastają różne pod względem fazy rozwojowej, jak również stopnia zachowania bory bagienne *Vaccnio uliginosi-Pinetum* Tworzą one w niektórych miejscach dość duże powierzchniowo kompleksy.
Szczególnie malowniczo wyglądają rozległe potorfia w różnych stadiach regeneracyjnych zwykle zarastające przez zwarte, torfowcowe mszary dywanowe urozmaicone grzędami porośniętymi przez inicjalne postacie boru bagiennego. Dużą wartość przyrodniczą tego

terenu podkreśla masowe występowanie: żurawiny błotnej *Oxyccocus palustris* i modrzewnicy zwyczajnej *Andromeda polifolia*.
Na terenie Obszaru występuje liczna i stabilna populacja łosia *Alces alces* szacowana na ok. 12-15 osobników oraz żmija zygzakowata *Vipera berus*. Spotykane są tu melanistyczne osobniki tego gada o jednolicie czarnym ubarwieniu.
Reasumując, jest to obok Kampinoskiego Parku Narodowego największe i najlepiej zachowane skupisko wydm i torfowisk w centralnej Polsce.

Rezerwat Bagno Bocianowskie (położony na pn.-wsch. od m. Celestynów) – rezerwat torfowiskowy, powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego dnia 12 października 1982r. (Monitor Polski nr 25/82, poz. 234). Zajmuje powierzchnię 68,93 ha.

Rezerwat Czarci Dół (położony na zach. od m. Zabieżki) – rezerwat torfowiskowy, powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego dnia 24 listopada 1983r. (Monitor Polski nr 39/83, poz. 230). Zajmuje powierzchnię 8,75 ha.

Rezerwat Grądy Celestynowskie (położony na pn. od m. Celestynów) – rezerwat leśny, powołany zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych dnia 19 lutego 1987 r. (Monitor Polski nr 7/87, poz. 55). Zajmuje powierzchnię 8,35 ha.

Rezerwat Żurawinowe Bagno (położony na pd.-wsch. od Celestynowa przy drodze krajowej nr 50.) – rezerwat torfowiskowy, powołany zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych dnia 19 października 1994 r. (Monitor Polski nr 56/94, poz. 483). Zajmuje powierzchnię 2,33 ha.

Na terenie rezerwatów zabrania się m.in. budowy wszelkich obiektów budowlanych, z wyjątkiem tych służących celom rezerwatu, zmiany stosunków wodnych, prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, rolniczej, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Użytek ekologiczny – oddział 69d o pow. 2,0 ha, położony w Leśnictwie Celestynów powołany rozporządzeniem nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2000 r. (Dz. Urz. Nr 30, poz. 189).

Użytek ekologiczny Podbiel - o powierzchni 35,14 ha położony jest w miejscowości Podbiel, (obejmuje działki nr: 197, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 276, 333, 334, 335) powołany Rozporządzeniem Nr 31 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 lipca 2008 r. Szczególnym celem ochrony Użytku jest zachowanie pozostałości ekosystemu mającego znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej, a w szczególności: utrzymanie otwartego charakteru torfowiska oraz zachowanie stanowisk roślin i zwierząt rzadkich i chronionych oraz miejsc ich rozrodu.

Pomniki przyrody

Tab. 7. Wykaz pomników przyrody wg *Rozporządzenia Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego oraz Uchwały Nr 32/15 Rady Gminy Celestynów z dn. 24 marca 2015 r. w sprawie zniesienia form ochrony przyrody – pomnika przyrody, Uchwały Nr 421/14 Rady Gminy Celestynów z dn. 30 września 2014 r. w sprawie zniesienia form ochrony przyrody – pomnika przyrody, Uchwały Nr 414/14 Rady Gminy Celestynów z dn. 20 sierpnia 2014 r. w sprawie zniesienia form ochrony przyrody – pomnika przyrody.*

Lp.	Obiekt poddany ochronie	Obwód [cm]	Wys. [m]	Lokalizacja
1.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 3 szt., lipa drobnolistna	240,243, 250, 261	22, 20	Celestynów, teren działki p. Milendrowicza
2.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 2 szt.	265, 270	26	Celestynów, w pasie drogowym ul. Otwockiej, obok posesji nr 5 (przedszkole)
3.	Dąb szypułkowy „Stanisław"	320	22	Celestynów, na działce zabudowanej koło domu mieszkalnego p. Papisa
4.	Dąb szypułkowy	300	17	Celestynów, położony w pasie drogowym na działce Skarbu Państwa
5.	Grupa drzew: lipa drobnolistna, tuja, dąb szypułkowy 2 szt.	283, 130, 275, 300	22, 8, 22, 22	Celestynów, w parku dworskim w sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody nr 283
6.	Dąb szypułkowy	330	18	Celestynów, przy skrzyżowaniu ul. Orzeszkowej i ul. Laskowej
7.	Dąb szypułkowy	360	21	Dąbrówka, własność gminna
8.	Grupa drzew: Dąb szypułkowy 5 szt.	250-470	15-20	Glina, p. Jadwiga Kucharska
9.	Grupa drzew: Dąb szypułkowy 3 szt.	350, 300, 350	22-25	Jatne, p. Piotr Keler, przy zabudowaniach (murowana stodoła)
10.	Grusza polna	220	17	Lasek, działka rolna, ok. 200m od zab. mieszkalnych
11.	Dąb szypułkowy	280	30	Lasek, teren działki leśnej p. St. Laskusa
12.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 2 szt. „Dąb Joanny"	325, 320	30, 25	Lasek, teren działki leśnej p. Władysława Kamińskiego
13.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 2 szt.	407, 265	25, 22	Okoły, przy drodze łączącej miejscowość Okoły i Pogorzel Warszawską po jej zachodniej stronie
14.	Lipa drobnolistna „Wielka Lipa"	630	18	Podbiel, p. Suchnik, na terenie leśnym, wzniesienie wydmowe, nad strumieniem, w odległości ok. 2 km od m. Regut
15.	Sosna pospolita	272	14	Pogorzel, teren działki p. Wicika, północna część wsi w pobliżu strumienia przy boisku piłkarskim
16.	Dąb szypułkowy	310	22	Pogorzel, działka Skarbu Państwa, 100m od miejscowości Pogorzel na skraju łąki
17.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 3 szt.	310+315, 275, 275	17+20, 19, 15, 16	Pogorzel Warszawska, Nadleśnictwo Celestynów w sąsiedztwie Pogorzelskiej Strugi
18.	Dąb szypułkowy	350	22	Regut, na pastwisku p. Bąka
19.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 2 szt.	405, 266		Strzępki, teren Centrum Badań Wysokociśnieniowych PAN „UNIPRES"
20.	Grupa drzew: dąb szypułkowy 2 szt.	305, 275	25	Strzępki, przy drodze łączącej miejscowość Lasek i Skarbonka, przy ogrodzeniu Centrum Badań Wysokociśnieniowych PAN „UNIPRES"
21.	Dąb szypułkowy „Adam"	550	18	Tabor, działka p.Młota, na zachód od szosy Tabor-Podbiel

W stosunku do **użytków ekologicznych** oraz obszaru w promieniu 15 m od pnia **pomnika przyrody** zabrania się m.in. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zanieczyszczania gleb, zmiany stosunków wodnych, zmiany sposobu użytkowania ziemi, wydobywania kruszywa, umieszczania tablic reklamowych.

Oprócz obiektów i obszarów podlegających szczególnej ochronie na terenie gminy występują również chronione gatunki roślin, zwierząt oraz chronione siedliska na podstawie prawa krajowego oraz na podstawie Dyrektywy Siedliskowej UE.

Tab. 8. Wykaz siedlisk chronionych na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG (na podstawie danych uzyskanych z Zarządu MChiBPK oraz ze Standardowego Formularza Danych OZW Bagna Celestynowskie i Ostoja Bagno Całowanie, map przedmiotów ochrony, RDOŚ, 2015 r.)

Kod	Nazwa	Nazwa łacińska
2330	Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi	Corynephorus, Agrostis
7140	Torfowiska przejściowe i trzęsawiska	przeważnie z roślinnością Scheuchzerio-Caricetea
6120	Ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe	związek: Koelerion glaucae
6410	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe	Związek: Molinion
6510	Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie	Arrhenatherion eletrioris
91D0	Bory i lasy bagienne	Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis, Vaccinio uliginosi-Pinetum, Pino
91I0	Ciepłolubne dąbrowy	Quercetalia pubescenti-petraeae
91T0	Śródlądowy bór chrobotkowy	Cladonio-Pinetum
9170	Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny	Tilo-Carpinetum

Na terenie gminy występują następujące gatunki roślin rzadkich i chronionych:

Tab. 9. Rzadkie i chronione gatunki roślin występujące na terenie gminy Celestynów (dane z Planu ochrony MPK)

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
ROŚLINY NACZYNIOWE			
Brzoza niska	*Betula humilis*	Ch, PCzK, LRZ	Bagno Całowanie
Kruszyna pospolita	*Frangula alnus*		rozrzucona w całym MPK
Porzeczka czarna	*Ribes nigrum*		olsy
Kalina koralowa	*Viburnum opulus*		skraj południowy Bagna Całowanie
Wawrzynek wilczełyko	*Daphne mezereum*	Ch	Grądy
Bagno zwyczajne	*Ledum palustre*	Ch	bory bagienne
Borówka bagienna	*Vaccinium uliginosa*		j.w.
Mącznica lekarska	*Arctostaphylos uva-ursi*	Ch	m.in. obszar planowanego powiększenia rezerwatu „Szerokie Bagno"
Modrzewnica zwyczajna	*Andromeda polifolia*		torfowiska
Bluszcz pospolity	*Hedera helix*		grądy
Pomocnik baldaszkowy	*Chimaphila umbellata*	Ch	Leśn. Celestynów, k. rez. „Bagno Bocianowskie"
Gruszyczka mniejsza	*Pirola minor*		m.in. okolice Podbieli w pd.-zach. części MPK
Rosiczka okrągłolistna	*Drosera rotundifolia*	Ch, LRZ	m.in. rez. „Czarci Dół", „Pogorzelski Mszar"
Wielosił błękitny	*Polemonium coeruleum*	Ch, PCzK	Bagno Całowanie
Goryczka wąskolistna	*Gentiana pneumonanthe*	Ch, LRZ HB	k. st. PKP Chrosna, Bagno Całowanie
Kosaciec syberyjski	*Iris sibirica*	Ch, LRZ	Bagno Całowanie
Bobrek trójlistkowy	*Menyanthes trifoliata*	Ch	Bagno Całowanie
Goździk piaskowy	*Dianthus arenarius*	Ch	Kobyla Góra
Goździk pyszny	*Dianthus superbus*	Ch, LRZ	Bagno Całowanie
Goździk kartuzek	*Dianthus carthusianorum*		Bagno Całowanie stanowiska rozrzucone w MPK
Centuria pospolita	*Centaurium erythrea*	(Ch)	Bagno Całowanie
Kocanki piaskowe	*Helichrysum arenarium*	(Ch)	stanowiska w całym MPK
Rojnik pospolity	*Jovibarba sobolifera*	Ch	niepotwierdzone
Rozchodnik wielki	*Sedum maximum*		stanowiska w całym MPK
Pierwiosnka lekarska	*Primula veris*		widne lasy
Przylaszczka pospolita	*Hepatica nobilis*		grądy
Sasanka łąkowa	*Pulsatilla pratensis*	Ch	Kobyla Góra na Bagnie Całowanie
Zimoziół północny	*Linnaea borealis*		k. Podbieli w pd.-zach. części MPK

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
Lilia złotogłów	*Lilium martagon*	Ch	rez. „Grądy Celestynowskie", leśn. Czarci Dół
Lepnica wąskoplatkowa	*Silene otites*		Bagno Całowanie
Rutewka waskolistna	*Thalictrum lucidum*		Bagno Całowanie
Konwalia majowa	*Convallaria maialis*		w całym MPK
Kopytnik pospolity	*Asarum europaeum*		Grądy
Grzybienie białe	*Nymphaea alba*	(Ch)	Jeziorka torfianki
Grążel żółty	*Nuphar luteum*		Jeziorka torfianki
Pływacz zwyczajny	*Utricularia vulgaris*		rez. „Bagno Bocianowskie", Bagno Całowanie
Kokorycz pełna	*Corydalis solida*		rez. „Bagno Bocianowskie" i „Pogorzelski Mszar", k. Podbieli i Ponurzycy
Dziewięciornik błotny	*Parnassia palustris*		Bagno Całowanie
Siedmiopalecznik błotny	*Comarum palustre*		w całym MPK siedliska wilgotne
Czermień błotna	*Calla palustris*		j.w.
Stoplamek szerokolistny	*Dactylorhiza majalis*		m.in. Bagno Całowanie
Stoplamek krwisty	*Dactylorhiza incarnata*		Bagno Całowanie
Listera jajowata	*Listera ovata*	(Ch)	Bagno Całowanie
Przygiełka biała	*Rhynchospora alba*		Rezerwaty „Bagno Bocianowskie"
Tymotka Boehmera	*Phleum phleoides*		Bagno Całowanie
Wierzba śniada	*Salix starkeana*		Bagno Całowanie
Nasięźrzał pospolity	*Ophioglossum vulgatum*		Bagno Całowanie
Wiązówka bulwkowata	*Filipendula vulgaris*		k. Ponurzycy
Śmiałka goździkowa	*Aira caryophyllea*		rez. „Bagno Bocianowskie"
Jeżogłówka najmniejsza	*Sparganium minimum*		okolice Pogorzeli Warszawskiej
Czartawa drobna	*Circaea alpina*		m.in. Bagno Całowanie
Ostrożeń łąkowy	*Cirsium rivulare*		m.in. Bagno Całowanie
Driakiew żółtawa	*Scabiosa ochroleuca*		m.in. Bagno Całowanie
Turzyca bagienna	*Carex limosa*	PCzK, LRZ	rez. „Pogorzelski Mszar"
Turzyca obła	*Carex diandra*		Bagno Całowanie
Turzyca wiosenna	*Carex caryophyllea*		m.in. Bagno Całowanie
Turzyca tunikowa	*Carex appropinquata*		Bagno Całowanie
Turzyca nitkowata	*Carex lasiocarpa*		m.in. Biały Ług
Gruszyczka okrągłolistna	*Pyrola rotundifolia*		Bagno Całowanie
Rutewka orlikolistna	*Thalictrum aquilegiifolium*		Bagno Całowanie
Bodziszek czerwony	*Geranium sanguineum*		Bagno Całowanie
Posłonek rozesłany pospolity	*Helianthemum nummularium subsp. obscurum*		m.in. Bagno Całowanie
Bukwica lekarska	*Betonica officinalis*		m.in. Bagno Całowanie
Pajęcznica gałęzista	*Anthericum ramosum*		m.in. Bagno Całowanie, bory, rozrzucone stanowiska
Sit drobny	*Juncus bulbosus*		torfowiska przejściowe we wsch. części MPK
Sit cienki	*Juncus filiformis*		m.in. rez. „Pogorzelski Mszar"
Gruszyczka jednostronna	*Pirola secunda*		m.in. w pobliżu Celestynowa
Zachyłka oszczepowata	*Phegopteris connectilis*		koło Góry Goździk
Przytulia Schultesa	*Galium schultesi*		m.in.w pobliżu Ponurzycy-Papizy
Kozłek całolistny	*Valeriana simplicifolia*		k. Ponurzycy
PAPROTNIKI			
Paprotka zwyczajna	*Polypodium vulgare*		w całym MPK
Narecznica grzebieniasta	*Dryopteris cristata*	LRZ	Bagno Całowanie
Salwinia pływająca	*Salvinia natans*	Ch, KBe,LRZ	Bagno Całowanie
Wroniec widlasty	*Huperzia selago*	(Ch)	Bagno Całowanie, k. Zabieżek
Widłak jałowcowaty	*Lycopodium annotinum*	(Ch)	w całym MPK
Widłak goździsty	*Lycopodium clavatum*	(Ch)	j.w.
Skrzyp zimowy	*Equisetum hyemale*		k. Starej Wsi

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
MSZAKI			
Torfowce	*Sphagnum spp.*		
POROSTY			
Płucnica islandzka	*Cetraria islandica*		m.in. rez. „Pogorzelski Mszar"

*Objaśnienie zastosowanych skrótów:
Ch – gatunek pod ochroną całkowitą na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska (2014 r.).
(Ch) – gatunek pod ochroną częściową na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska (2014 r.).
PCzK – gatunek umieszczony w Polskiej Czerwonej Księdze Roślin.
LRZ – gatunek umieszczony na Liście Roślin Zagrożonych w Polsce
KBe – gatunek chroniony na mocy Konwencji o ochronie dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych (Konwencji Berneńskiej - 1979).
HD – gatunek chroniony na mocy dyrektywy Unii Europejskiej o ochronie siedlisk naturalnych oraz dzikiej flory i fauny (Habitat Directive - 1992).

Tab. 10. Wybrane rzadkie i chronione gatunki zwierząt występujące na terenie gminy Celestynów (dane z Planu ochrony MPK oraz Standardowym Formularzu Danych obszarów Natura 2000)

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
SSAKI			
bóbr europejski	*Castor fiber*	(Ch)	Bagno Całowanie
orzesznica	*Muscardinus avellanarius*	Ch	Ponurzyca (bardzo nieliczny)
jeż zachodni i wschodni	*Erinaceus sp.*	Ch	cała gmina (średnio liczny)
rzęsorek rzeczek	*Neomys fodiens*	Ch,	Bagno Całowanie (rzadki)
ryjówka malutka	*Sorex minutus*	Ch,	cała gmina (liczna)
ryjówka aksamitna	*Sorex araneus*	Ch,	cała gmina (liczna)
nocek duży	*Myotis myotis*	Ch, HD	Celestynów (pojedyncze osobniki stwierdzone w 1997r.), Bagno Całowanie
nocek wąsatek	*Myotis mystacinus*	Ch	Pogorzel (pojed. osobniki stwierdzone w 1997r.)
nocek rudy	*Myotis daubentoni*	Ch	Celestynów, Ponurzyca (liczny)
mroczek późny	*Eptesicus serotinus*	Ch	Pogorzel
borowiec wielki	*Nyctalus noctula*	Ch	Pogorzel (nieliczny)
gacek brunatny	*Plecotus auritus*	Ch	Ponurzyca, Regut (liczny)
gacek szary	*Plecotus austriacus*	Ch	Ponurzyca, Regut, Tabor (liczny)
mopek	*Barbastella barbastellus*	Ch, HD	Celestynów (pojedynczy osobnik odłowiony w 1997r.)
PTAKI			
orlik krzykliwy	*Aguila pomarina*	Ch, PCzK, BD	żeruje na Bagnie Całowanie, gniazdowanie wymaga potwierdzenia
błotniak łąkowy	*Circus pygargus*	Ch, PCzL, BD	Bagno Całowanie (kilka par)
błotniak stawowy	*Circus aeruginosus*	Ch, PCzL, BD	Bagno Całowanie (kilkanaście par), Bagna Celestynowskie
błotniak zbożowy	*Circus cyaneus*	Ch, PCzK, BD	Bagno Całowanie (nie regularnie lęgowy)
kobuz	*Falco subbuteo*	Ch	Bagno Całowanie, rez. Czarci Dół (kilka par)
pustułka	*Falco tinnunculus*	Ch	Bagno Całowanie (kilkanaście par)
jastrząb gołębiarz	*Accipiter gentilis*	Ch	Rez. Bagno Bocianowskie (kilkanaście par)
myszołów zwyczajny	*Buteo buteo*	Ch	teren gminy (kilka par)
bielik zwyczajny	*Haliaeetus albicilla*	Ch, BD	Bagno Całowanie
orzeł przedni	*Aquila chrysaetos*	Ch, BD	Bagno Całowanie
rybołów	*Pandion haliaetus*	Ch, BD	Bagno Całowanie
muchołówka mała	*Ficedula parva*	Ch, BD	Bagno Całowanie
batalion	*Philomachus pugnax*	Ch, BD	Bagno Całowanie

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
trzmielojad	*Pernis apivorus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (1 para)
sowa błotna	*Asio flammeus*	Ch, PCzK, BD	Bagno Całowanie (1 para)
puszczyk	*Strix aluco*	Ch	lasy na Bagnie Całowanie, Ponurzyca (kilkanaście par)
pójdźka	*Athene noctua*	Ch	Bagno Całowanie (pojedyncze pary)
kulik wielki	*Numenius arquata*	Ch, PCzK, BD	Bagno Całowanie (kilka par)
rycyk	*Limosa limosa*	Ch, BD	Bagno Całowanie (kilka par)
kszyk	*Gallinago gallinago*	Ch, BD	Bagno Całowanie (średnio liczny)
słonka	*Scolopax rusticola*	Ch, BD	Bagno Całowanie (średnio liczny)
krwawodziób	*Tringa totanus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nieliczny)
brodziec samotny	*Tringa ochropus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (kilkanaście par)
czajka	*Vanellus vanellus*	Ch, BD	Bagno Całowanie, rez. Czarci Dół (kilkadziesiąt par)
sieweczka rzeczna	*Charadrius dubius*	Ch, BD	Bagno Całowanie (pojedyncze pary)
przepiórka	*Coturnix coturnix*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nie liczna)
bocian czarny	*Ciconia nigra*	Ch, PCzK, BD	Bagno Całowanie, Bagna Celestynowskie
bocian biały	*Ciconia ciconia*	Ch, BD	cała gmina (wsie m.in. Podbiel, Pogorzel, Regut, Tabor)
bączek	*Ixobrychus minutus*	Ch, PCzK, BD	Bagno Całowanie (pojedyncze pary)
żuraw zwyczajny	*Grus grus*	Ch, BD	rez. „Czarci Dół", „Bagno Bocianowskie", Bagno Całowanie (kilkanaście par)
derkacz	*Crex crex*	Ch, BD	Bagno Całowanie (kilkadziesiąt par)
kropiatka	*Porzana porzana*	Ch, PCzL, BD	Bagno Całowanie (pojedyncze pary)
nur czarnoszyi	*Gavia arctica*	Ch, BD	Bagno Całowanie
czapla biała	*Egretta alba*	Ch, BD	Bagno Całowanie
rybitwa rzeczna	*Sterna hirundo*	Ch, BD	Bagno Całowanie
rybitwa białoczelna	*Sternula albifrons*	Ch, BD	Bagno Całowanie
sierpówka	*Streptopelia decaoto*	Ch	lokalnie liczna
zimorodek	*Alcedo atthis*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nieliczny)
dudek	*Upupa epops*	Ch, BD	Bagno Całowanie, Ponurzyca (nieliczny)
krętogłów	*Jynx torquilla*	Ch	Bagno Całowanie (nieliczny)
dzięcioł duży	*Dendrocopos major*	Ch	pospolity w lasach
dzięcioł średni	*Dendrocopos medius*	Ch, BD	Bagno Całowanie, Bagna Celestynowskie (średnio liczny)
dzięciołek	*Dendrocopos minor*	Ch	Bagno Całowanie (średnio liczny)
dzięcioł czarny	*Dryocopus martius*	Ch, BD	Bagno Całowanie, Bagna Celestynowskie (nieliczny)
dzięcioł zielony	*Picus viridis*	Ch	m.in. Bagno Całowanie, Ponurzyca (nieliczny)
dzięcioł zielonosiwy	*Picus canus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (1 para)
dzięcioł białogrzbiety	*Dendrocopos leucotos*	BD	Bagno Całowanie
jerzyk	*Apus apus*	Ch	lokalnie liczny w gminie
dymówka	*Hirundo rustica*	Ch	lokalnie liczny w gminie
oknówka	*Delichon urbica*	Ch	lokalnie liczny w gminie
skowronek	*Alauda arvensis*	Ch	pospolity na terenie gminy
lerka	*Lullula arborea*	Ch, BD	Bagna Celestynowskie, Bagna Celestynowskie (nieliczny)
dzierzba gąsiorek	*Lanius collur*	Ch, BD	Bagno Całowanie, Ponurzyca, Bagna Celestynowskie (średnio liczny)
podróżniczek	*Luscinia svecica*	Ch, PCzK, BD	Bagno Całowanie (kilka par)
pokląska	*Saxicola rubrtra*	Ch	Bagno Całowanie

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
śpiewak	*Turdus philomelos*	Ch	pospolity na terenie gminy
kwiczoł	*Turdus pilaris*	Ch	liczny na terenie gminy
pokrzywnica	*Prunella modularis*	Ch	średnio liczna na terenie gminy
strzyżyk	*Troglodytes troglodytes*	Ch	pospolity na terenie gminy
kapturka	*Sylvia atricapilla*	Ch	pospolity na terenie gminy
jarzębatka	*Sylvia nisoria*	Ch, BD	Bagno Całowanie, Bagna Celestynowskie (nieliczna)
cierniówka	*Sylvia communis*	Ch	teren gminy (pospolita)
gajówka	*Sylvia borin*	Ch	teren gminy (pospolita)
piegża	*Sylvia curruca*	Ch	teren gminy (pospolita)
pierwiosnek	*Phylloscopus collybita*	Ch	teren gminy (pospolita)
łozówka	*Acrocephalus palustris*	Ch	Bagno Całowanie (pospolita)
rokitniczka	*Acrocephalus schoenobaenus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nieliczna)
trzcinniczek	*Acrocephalus scirpaeus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (średnio liczny)
trzcinniak	*Acrocephalus arundinaceus*	Ch	Bagno Całowanie (średnio liczny)
brzęczka	*Locustella lusciniodes*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nieliczna)
strumieniówka	*Locustella fluviatilis*	Ch, BD	Bagno Całowanie, Celestynów (średnio liczny)
świerszczak	*Locustella naevia*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nieliczny)
mysikrólik	*Regulus regulus*	Ch	teren gminy (średnio liczny)
remiz	*Remiz pendulinus*	Ch	Bagno Całowanie (nieliczny)
świergotek polny	*Anthus campestris*	Ch, BD	Bagno Całowanie – okolice Podbieli (nieliczny)
świergotek drzewny	*Anthus trivialis*	Ch	teren gminy (pospolity)
świergotek łąkowy	*Anthus pratensis*	Ch	Bagno Całowanie (średnio liczny)
pliszka siwa	*Motacilla alba*	Ch	teren gminy (pospolity)
pliszka żółta	*Motacilla flava*	Ch	teren gminy (pospolity)
grubodziób	*Coccothraustes coccothraustes*	Ch	teren gminy (średnio liczny)
dziwonia	*Carpodacus erythrinus*	Ch, BD	Bagno Całowanie (nieliczny)
dzwoniec	*Chloris xhloris*	Ch	teren gminy (pospolity)
kulczyk	*Serinus serinus*	Ch	teren gminy (średnio liczny)
szczygieł	*Carduelis carduelis*	Ch	teren gminy (średnio liczny)
makolągwa	*Carduelis cannabina*	Ch	teren gminy (nieliczny)
trznadel	*Emberiza citrinella*	Ch	teren gminy (pospolity)
potrzeszcz	*Emberiza calandra*	Ch	Ponurzyca (nieliczna)
ortolan	*Emberiza hortulana*	Ch, BD	m.in. Ponurzyca, Bagno Całowanie
potrzos	*Emberiza schoeniclus*	Ch	Bagno Całowanie (średnio liczny)
łęczak	*Tringa glareola*	Ch, BD	Bagno Całowanie - tereny podmokłe i brzegi zbiorników wodnych
uszatka błotna	*Asio flammeus*	Ch, BD	Bagno Całowanie - bagna, torfowiska niskie, mokradła, łąkach z pojedynczymi krzakami
jarząbek	*Bonasa bonasia*	BD	Bagna Celestynowskie - starodrzewy liściaste i mieszane
czubatka	*Parus cristatus*	Ch	teren gminy (nieliczna)
sosnówka	*Parus ater*	Ch	teren gminy (średnio liczna)
kruk	*Corvus corax*	Ch	teren gminy (nieliczny)

Nazwa polska	Nazwa łacińska	Status ochronny*	Występowanie
GADY			
żółw błotny	*Emys orbicularis*	Ch, HB	Bagno Całowanie
żmija zygzakowata	*Vipera berus*	(Ch)	teren gminy, m.in. Bagna Celestynowskie (średnio liczna)
padalec	*Anguis fragilis*	(Ch)	teren całej gminy (zaroślach, opadłe liście i mech; miejsca nieco wilgotne; pospolity)
zaskroniec	*Natrix natrix*	(Ch)	teren całej gminy (obszary podmokłe, średnio liczny)
PŁAZY			
rzekotka drzewna	*Hyla arborea*	Ch	okolice Pogorzeli i Zabieżek (nieliczna)
żaba moczarowa	*Rana arvalis*	Ch	teren gminy (na łąkach suchych i wilgotnych, w lasach świerkowych, liściastych, polanach śródleśnych) nieliczna
żaba wodna	*Rana esculenta*	(Ch)	Bagna Celestynowskie (pospolita)
żaba trawna	*Rana temporaria*	(Ch)	Bagna Celestynowskie (pospolita)
ropucha paskówka	*Bufo calamita*	Ch	Bagna Celestynowskie
ropucha szara	*Bufo bufo*	(Ch)	teren gminy (dość liczna)
OWADY			
modraszek telejus	*Maculinea teleius*	Ch, PCzL, HD	Bagno Całowanie (bardzo nieliczny)
modraszek bagniczek	*Plebeius optilete*	PCzL	Bagno Całowanie (nieliczny)
czerwończyk nieparek	*Lycaena dispar*	Ch, PCzL, HD	Bagno Całowanie (bardzo nieliczny)
czerwończyk fioletek	*Lycaena helle*	Ch, PCzL, HD	Bagno Całowanie (nieliczny)
rojnik morfeusz	*Heteropterus morphaeus*	PCzL	Bagno Całowanie (bardzo nieliczny)
wietek gorczycznik	*Leptidea sinapsis*	PCzL	Bagno Całowanie (nieliczny)
rusałka żałobnik	*Nymphalis antiopa*	PCzL	teren gminy, średnio liczny
kozioróg dębosz	*Cerambyx cerdo*	Ch, HD	Celestynów (występowanie wymaga potwierdzenia)
SKORUPIAKI			
rak szlachetny	*Astacus astacus*	PCzL	Pogorzelska Struga
MIĘCZAKI			
szczeżuja wielka	*Anodonta cygnea*	(Ch)	Bagno Całowanie

*Objaśnienia zastosowanych skrótów:
Ch – gatunek pod ochroną całkowitą na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska (2014 r.).
(Ch) – gatunek pod ochroną częściową na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska (2014 r.).
PCzK – gatunek umieszczony w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt (2001 r.).
BD – gatunek chroniony na mocy Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.
HD – gatunek chroniony na mocy Dyrektywy Siedliskowej - Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

Oprócz istniejących form ochrony przyrody na terenie gminy planowane jest wprowadzenie nowych form na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- powiększenie istniejących rezerwatów: Bagno Bocianowskie, Żurawinowe Bagno, Szerokie Bagno (położone w gm. Osieck);
- utworzenie nowych rezerwatów: Olsy na Całowaniu, Całowanie I, Całowanie II, Laskowe Góry, Kobyla Góra, Goździk, Karpiska, Ślepota;
- utworzenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Bagno Całowanie, Ponurzyca;
- utworzenie użytków ekologicznych: Brzoza Niska, Pogorzel II, Brzozowe Siedlisko, Cegielnia, Lasek, Celestynów, Regucka Struga, Regut, Karpiska I, Żurawiowe, Szkolmak I, Szkolmak II, Mętraki, Sokolicha.

5.2. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy Prawo ochrony środowiska

Według art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, na podstawie wniosków wynikających z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, albo z analizy porealizacyjnej, sejmik województwa lub rada powiatu wokół takich obiektów jak: oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów komunalnych, kompostownia, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne tworzy obszar ograniczonego użytkowania.

Dla składowiska odpadów komunalnych w Otwocku, którego lokalizacja graniczy z terenem gminy Celestynów, a także dla tras komunikacyjnych nie zostały prawnie wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania. Art. 130 ww. ustawy pozwala jednak na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu ochrony zasobów środowiska na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjmuje się, iż na terenie gminy Celestynów, zasięg potencjalnego (odczuwalnego) oddziaływania składowiska odpadów komunalnych w Otwocku mieści się w obszarze o promieniu około 400 metrów od terenu składowiska.

Na terenie gminy znajduje się linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV oraz wysokiego napięcia 110kV, które są źródłem promieniowania elektromagnetycznego. Lokalizując budynki w pobliżu tych linii należy uwzględnić przepisy zabraniające wznoszenia budynków w zasięgu zagrożeń i uciążliwości z nimi związanych. Wokół linii elektroenergetycznych przyjmuje się pas o szerokości 80 m dla linii 400kV (po 40 m od osi linii), oraz 20 m dla linii 110kV (po 10m od osi linii), na terenie którego zakazuje się wprowadzania zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

5.3. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy Prawo wodne

Według ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne celem ochrony wód jest utrzymywanie lub poprawa jakości wód, biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz na terenach podmokłych.

Zgodnie z ww. ustawą wokół ujęć wód podziemnych wyznacza się strefę ochrony bezpośredniej oraz w zależności od potrzeb strefę ochrony pośredniej (jeżeli jest to uzasadnione lokalnymi warunkami hydrogeologicznymi, hydrologicznymi i geomorfologicznymi). W miejscowości Celestynów, Glina, Ostrów w zaktualizowanych pozwoleniach wodno-prawnych zostały ustalone następujące strefy ochronne:

- w m. Celestynów – 3 studnie posiadające strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 5,0 m od studni;
- w m. Glina – 2 studnie posiadają strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10,0 m od studni oraz strefę ochrony pośredniej o promieniu 25,0 m od studni;
- w m. Ostrów – 2 studnie posiadają strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10,0 m od studni oraz strefę ochrony pośredniej o promieniu 25,0 m od studni.

Na terenie stref ochrony bezpośredniej oraz ochrony pośredniej obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne art. 53 i 54. Strefę ochronną ustanawia, w drodze aktu prawa miejscowego, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, na wniosek właściciela ujęcia wody, wskazując zakazy, nakazy, ograniczenia oraz obszary, na których one obowiązują.

Na terenie gminy Celestynów znajduje się nieudokumentowanych Główny Zbiornik Wód Podziemnych w utworach trzeciorzędowych nr 215 „Subniecka Warszawska" oraz niewielki fragment udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych w utworach czwartorzędowych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły". Dla ww. zbiorników nie został ustanowiony obszar ochrony.

Na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5.4. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Ochrona gruntów rolnych i leśnych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych polega m.in. na ograniczaniu przeznaczania tych gruntów na inne cele, a także na zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji, rekultywacji gruntów na cele rolnicze lub leśne, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych (naturalne zbiorniki wodne do 1ha), ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Na obszarze gminy Celestynów ograniczaniu przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne podlegają:
- grunty rolne klasy III – wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi,
- grunty leśne należące do Skarbu Państwa - wymagają uzyskania zgody właściwego ministra do spraw środowiska lub upoważnionej przez niego osoby,
- pozostałe grunty leśne – wymagają uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

5.5. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o lasach

Występujące na terenie gminy Celestynów lasy są lasami wielofunkcyjnymi – obok funkcji gospodarczych spełniają funkcje: ochronne, dydaktyczne, rekreacyjno-turystyczne, ekologiczne i krajobrazowe.

Decyzją Ministra Środowiska z dnia 24 lutego 2009 roku, sygnowaną nr DL-lp-0233-7/0871/09 uznano część lasów w gminie za lasy ochronne.

W granicach administracyjnych gminy Celestynów lasy ochronne położone są w następujących oddziałach - <u>z Obrębu Celestynów:</u>
- lasy wodochronne: 3a-c, i-n, 4b-r, w-x, 5b, d, i, 7j, 10a, dx, 11a-r, w-dx, 12a-j, r-x, 93x, 95Aa, 175a-b, f-g, 176b, 181a, h-i, 191a-b, f, 192c, f, 193d-f, 229d, g-i, 238a-f, 239b-k, 248a-f, 249b-i, 250a-d, 261af, 270a-i, 275d-f, 287b, d, k, 298a-c, 298Aa, c, d, i, 299a-c, h-l, 300a-c, g, i, 301b, d-f, 301Aa, c-f, 302a-d, 303b, 305a, c-d, g, 306a-c, g-j, 307a-c, 309d-h, 309Ac, f-i, 312a, f, j, 313a-d, i, 314a-c, i-j, 316a, g, i, 317a-f, 318c-d, h-l, 319a-c, 320b, 321f, 322i, 323c, 324a, h, 325a, c-d, i-l, 326b-c, g, j, 327b-d, i, 329b, g-h, 330b-c, g, 331a-g, 333d-j, 334h, 335c-d, 336d, 337b-d, 338a, 345a-b, d-f, 346a, d, l-m, 347c, h, 348g, j, l-m, 354f;
- lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic adm. miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców: 293b, h-j, m-n, p, w-fx, 294a-n, 295a-d, g-k, 296a-p, 297a-i;
- lasy o szczególnym znaczeniu dla obronności i bezpieczeństwa Państwa: 90a-c, f-j, l, 91a-d, j, n, 92a, d, g, k-o, 93b-c, f-g, i, l-m, o-p, w, 94a-g, 95a, f-k, 96a-b, d-h;

<u>z Obrębu Kotwica:</u>
- lasy glebochronne: 19c, 20f, i-j, 21b, 22a, 23c-f, 25c-f, 26a-b, 27b-c, h, 28b-i, l, 29a, 30b. d-f, 31a-d, g, 32a-d, 33h, j, 34f-g, 35a, i-j, l, 36c, 37a, 39b, o40g-h, 41a, 41Aa, 42a-b, 43b-c, f-g, k, m-n, 44b, 45a-d, g, 46a-b, d, h-j, l-m, 47m, 47, 47Af, 62a-d, 63a-f, 67a-f, h-n, 68a-c, f-o, 69a-g, 70a-h, 73a-g, 73Aa, 74a-b, 77a-b, 78a, 79a-c, 80a-b, 83a-d, 87a-g, i-j, m-n,
- lasy wodochronne: 18b-j, l-n, p, 18Aa-f, 19a-b, d-i, 209a-d, g-h, 21a, c-h, 22b-g, 22Ag, 23a-b, 24f, 25a-b, g-i, 26g, 27a, d-g, 28a, 29b-h, 30a, c, g, j-k, 31f, h, j, 32f, h-i, 33a-g, l-m, 34a-d, h, j, 35f-h, k, 36a-b, h-i, m, 36Aa-c, 39c-d, g-i, k-m, 40b-f, k-m, 41b-d, g-h, k-l, n-r, 41Af, 42c, 43a, d, h-j, l, p, 44a, c-j, 45f, j-k, m-n, 46c, g, k, n, 47a, c-i, ki-l, o-r, 47Aa, d, 48a-b, d-h, 49a, c-d, g-k, 193n, r.

Lasy ochronne zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach: „chronią glebę przed zmywaniem lub wyjałowieniem, powstrzymują osuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin; chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów; ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków; są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu; stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej; mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa oraz są położone: w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców, w strefach ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych lub w strefie górnej granicy lasów."

W celu promocji trwale zrównoważonej gospodarki leśnej oraz ochrony zasobów przyrody w lasach, na podstawie ww. ustawy, Dyrektor Generalny LP dnia 1 kwietnia 2005 r. ustanowił w drodze zarządzenia Nr 22/2005 Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Warszawskie" (LPK). W jego skład wchodzą okalające stolicę lasy czterech nadleśnictw: Nadleśnictwo Drewnica, Nadleśnictwo Jabłonna, Nadleśnictwo Celestynów (obręb leśny Celestynowa i Kotwicy) oraz Nadleśnictwo Chojnów. Głównym zadaniem LKP „Lasy Warszawskie" jest edukacja przyrodniczo – leśna społeczeństwa, a także z racji swojego położenia w sąsiedztwie Warszawy odpowiednie zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne terenów leśnych.

5.6. Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

1. Willa drewniana, 1907-08 r., wraz z otaczającą zielenią leśną, Celestynów, ul. Św. Kazimierza 14 (dawna Świerczewskiego 4), Nr rej. zabytków **- A-1210** (wpis dn. 06.10.1983 r.) - budynek wykonany z drewna w konstrukcji mieszanej wieńcowej z łątkami przy otworach. Stoi na fundamentach z łupanego kamienia granitowego. Elewacje są przykryte w całości dekoracyjnie układanymi deskami poziomo i pionowo. Budynek ma formę wydłużonego prostokąta z symetrycznymi gankami na osi każdej elewacji, przykryty jest dachem dwuspadowym.
2. Dwór „Radzin", murowany klasycystyczny wybudowany w 1872 r., wraz z parkiem z II poł. XIX w. o powierzchni 1,9 ha, Celestynów, ul. Otwocka 18, Nr rej. zabytków **– A-1416** (wpis dn. 28.03.1990 r.). Bryła budynku jest symetryczna, jest to budynek parterowy, częściowo podpiwniczony (pod bocznymi skrzydłami), w części środkowej piętrowy (facjatka). Dach nad cz. centralną – czterospadowy, nad bocznymi częściami – od pn. dach dwuspadowy, od płd. trójspadowy.

Pozostałe obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1. Cmentarz rzym.-kat. parafii NMP, Celestynów, założony w 1931 r., wpis do ewidencji w 1984 r.,
2. Willa drewniana, 1907-08 r., wraz z otaczającą zielenią leśną, Celestynów, ul. Św. Kazimierza 14 (patrz opis powyżej),
3. Dwór „Radzin", murowany klasycystyczny wybudowany w 1872 r., wraz z parkiem z II poł. XIX w. (patrz opis powyżej)
4. Park Celestynów, ul. Otwocka 4, wpis do ewidencji w 1990 r.,

5. Park przy willi „Katelbachów" w majątku Strzępki z ok. 1937 r., Lasek-Strzępki, wpis do ewidencji w 1987 r.,
6. Dworzec Kolejowy z końca XIX w., zlokalizowany w Celestynowie, ul. Kolejowa,

Obiektami planowanymi do wpisania do gminnej ewidencji zabytków są:
- Kościół murowany z 1930, Celestynów,
- Willa Katelbachów, Lasek 7.

Obiekty archeologiczne będące w gminnej ewidencji zabytków:
1. 59-69/51 – Pogorzel – osadnictwo (wczesny brąz)
2. 59-70/2 – Ostrów - ślady starożytnego osadnictwa (1700-1200 r. p.n.e.)
3. 59-70/59 – Ostrów - ślady osadnictwa (neolit)
4. 59-70/60 – Ostrów – cmentarzysko (późny okres wpływów rzymskich)
5. 59-70/61 – Ostrów - ślady osadnictwa (okres wczesnośredniowieczny)
6. 60-69/41 – Dąbrówka - ślady osadnictwa z epoki kamienia i wczesnej epoki brązu, ślady osadnictwa z okresu średniowiecznego, osada z okresu wczesnego średniowiecza (XII-XIII w.)
7. 60-69/42 – Dąbrówka - ślady osadnictwa z epoki kamienia i wczesnej epoki brązu
8. 60-69/44 – Dąbrówka - osada
9. 60-70/1 – Glina - ślady osadnictwa z okresu mezolitu i neolitu
10. 60-70/2 – Glina - ślady osadnictwa kultury trzcinieckiej z wczesnej epoki brązu
7. 60-70/3 – Celestynów - ślady osadnictwa z okresu starożytnego
11.
12. 61-69/47 – Podbiel - ślady osadnictwa z okresu starożytnego
13. 61-69/48 – Podbiel - ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego, ślady osadnictwa z okresu halsztackiego i lateńskiego
14. 61-69/49 – Podbiel - ślady osadnictwa z epoki kamienia i wczesnej epoki brązu, ślady osadnictwa kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, ślady osadnictwa kultury trzcinieckiej z epoki brązu, osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego
15. 61-69/50 – Podbiel - ślady osadnictwa z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
16. 61-69/51 – Podbiel - ślady osadnictwa z okresu neolitu
17. 61-69/94 – Tabor - osada (okres halsztacki / okres lateński)
18. 61-70/1 – Podbiel - ślady osadnictwa kultury trzcinieckiej z wczesnej epoki brązu
19. 61-70/2 – Podbiel - ślady osadnictwa z epoki kamienia i wczesnej epoki brązu
20. 61-70/3 – Regut - osada z wczesnej epoki brązu
21. 61-70/4 – Regut - ślady osadnictwa z okresu halsztackiego i lateńskiego, ślady osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
22. 61-70/5 – Regut - ślady osadnictwa z okresu wpływów rzymskich
23. 61-70/6 – Regut - ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu
24. 61-70/7 – Podbiel - ślady osadnictwa (neolit, okres wpływów rzymskich)
25. 61-70/8 – Regut - znalezisko (wczesna epoka brązu, okres halsztacki)
26. 61-70/9 – Regut – znalezisko (neolit)
27. 61-70/10 – Regut - ślady osadnictwa (paleolit)

28. 61-70/11 – Regut - ślady osadnictwa (wczesne średniowiecze)
29. 61-70/12 – Regut - ślady osadnictwa (okres wpływów rzymskich)
30. 61-70/13 – Regut - ślady osadnictwa (epoka brązu)
31. 61-70/14 – Regut - ślady osadnictwa
32. 61-70/15 - Regut - cmentarzysko ciałopalne (zlokalizowane w przybliżeniu)
33. 61-71/1 – Zabieżki - ślady osadnictwa starożytnego, wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
34. 61-71/39 - ślady osadnictwa starożytnego i nowożytnego.

6. STAN PRAWNY GRUNTÓW

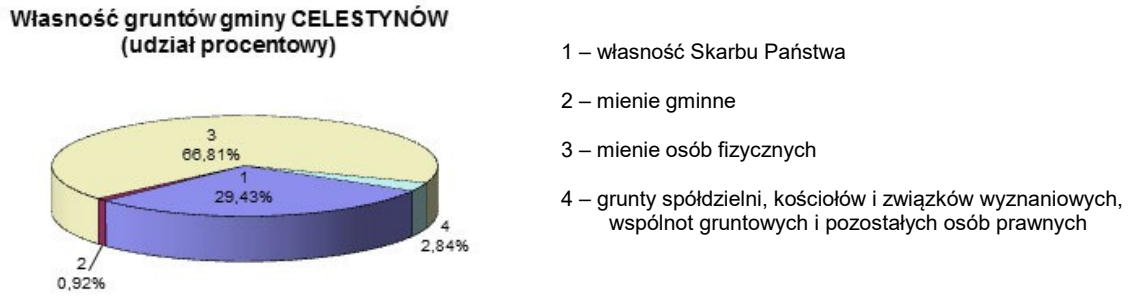
Podstawą do sporządzenia poniższej tabeli są dane z ewidencji gruntów – stan na 01.01.2012 r.

Tab. 11. Własność gruntów

Lp.	Nazwa użytku gruntowego	Ilość ha ogółem	w tym Skarb Państwa*	mienie gminne	osób fizycznych	inne**
1.	użytki rolne, w tym grunty orne	3111 1479	62+3* 29	20 8	2877 1429	148 12
2.	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	4861	2134	17	2616	91
3.	grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym tereny komunikacyjne	764 350	256+66* 247+62*	40+3* 24	384 7	15 10
4.	użytki ekologiczne	37	37	-	-	-
5.	nieużytki	98	37+1*	1	51	4
6.	tereny różne	21	15	1	-	-
Razem		8892	2541+70*	79+3*	5928	252

* grunty przekazane w użytkowanie wieczyste

** grunty spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych, wspólnot gruntowych i pozostałych osób prawnych



Zgodnie z informacjami o stanie mienia komunalnego na dzień 31 grudnia 2014 r. powierzchnia ogółem gruntów gminnego zasobu nieruchomości wynosiła – 103,74 ha, w tym: użytków rolnych – 37,76 ha, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – 18,74 ha, gruntów niezabudowanych – 1,07 ha, gruntów pod wodami – 0,51 ha, gruntów pod drogami – 44,41 ha, pozostałych – 1,25 ha. Obecny zasób gruntów mienia komunalnego wolnych od zabudowy jest stosunkowo duży i pozwala planować realizację potrzebnych inwestycji komunalnych na gruntach gminnych.

Analizując dane zastawione w tabeli 11 nasuwają się również następujące wnioski:

- na terenie gminy przeważa mienie osób fizycznych,
- grunty leśne należą w ponad połowie do osób fizycznych, co może stwarzać zagrożenie dla prawidłowego prowadzenia gospodarki leśnej oraz jest źródłem potencjalnych nacisków na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Szczegółowy wykaz budynków i lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela:

Tab. 12. Wykaz budynków i lokali komunalnych oraz obiektów infrastruktury (z 31.12.2014 r.)

Miejscowość	Przeznaczenie	Adres
Celestynów	budynek mieszkalny	ul. Dębowa 5
	budynek mieszkalny (do rozbiórki)	ul. Narutowicza 31
	budynek mieszkalny	ul. Orzeszkowej 12
	Dom Nauczyciela	ul. Wrzosowa 44A
	lokal biurowy Gospodarki Komunalnej	ul. Regucka 5
	budynek Urzędu Gminy	ul. Regucka 3
	budynek ośrodka zdrowia (stary)	ul. Regucka 5
	budynek ośrodka zdrowia	ul. Regucka 5
	budynek szkoły podstawowej	ul. Wrzosowa 42
	budynek przedszkola	ul. Szkolna 2
	budynek szkoły	ul. Św. Kazimierza 55
	budynek warsztatów	ul. Św. Kazimierza 55
	budynek Gminnego Ośrodka Kultury	ul. Regucka 1
	ujęcie wody	studnia głębinowa nr 3; studnia głębinowa nr 5
	Stacja Uzdatniania Wody	ul. Osiecka
	Zestaw Baszta	PS Celestynów
	Zestaw plac zabaw	PS Celestynów
	Boisko	ZS Celestynów
	Plac zabaw	SP Celestynów
	SkatePark	
	parking	przed budynkiem UG
Dyzin	wiata przystankowa	
Glina	budynek komunalny	ul. Wilcza 10
	Stacja Uzdatniania Wody	ul. Otwocka
	Boksy (garaże)	ul. Wilcza 10
	wiata przystankowa	
	plac zabaw	
Ostrów	budynek szkoły podstawowej z mieszkaniem służbowym	Ostrów 15
	budynek gospodarczy	Ostrów 15
	Stacja Uzdatniania Wody	
	ujęcie wody	studnia zastępcza nr 2 głębinowa
	boisko	SP Ostrów
	wiata przystankowa (x2)	
Ostrowik	wiata przystankowa	
Podbiel	budynek szkoły podstawowej	
	plac zabaw „Dwie wieże"	
Pogorzel	budynek świetlicy wiejskiej	ul. Leśna 2
	pompownia ścieków	ul. Świerkowa
	boisko sportowe	GOK
	wiata przystankowa	
	plac zabaw	
Ponurzyca	wiata przystankowa	
	budynek starej szkoły	
Regut	budynek biblioteki w Regucie	ul. Floriana 8
	budynek szkoły podstawowej	ul. Wiatraczna 13
	budynek gospodarczy	ul. Wiatraczna 13
	studnia głębinowa	SP Regut
	studnia głębinowa	SP Regut
	parking	ul. Turystyczna
	plac zabaw	Pl. Św. Floriana 1
	Remiza OSP	

Miejscowość	Przeznaczenie	Adres
Stara Wieś	budynek mieszkalny - lokal nr7 budynek mieszkalny - lokal nr 6 budynek szkoły podstawowej budynek przedszkola boisko plac zabaw „Tygrys" wiata przystankowa (x2)	ul. Kolejowa 4 ul. Fabryczna 31 ul. Fabryczna 6 ul. Mickiewicza 1 SP Stara Wieś
Zabieżki	wiata przystankowa parking	ul. Kard. St. Wyszyńskiego
Jatne	świetlica wiejska	Jatne 45A
Dąbrówka	Remiza OSP	Ul. Strażacka 5

7. CZYNNIKI DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE ORAZ GOSPODARCZE

7.1. Demografia i usługi podstawowe

Demografia

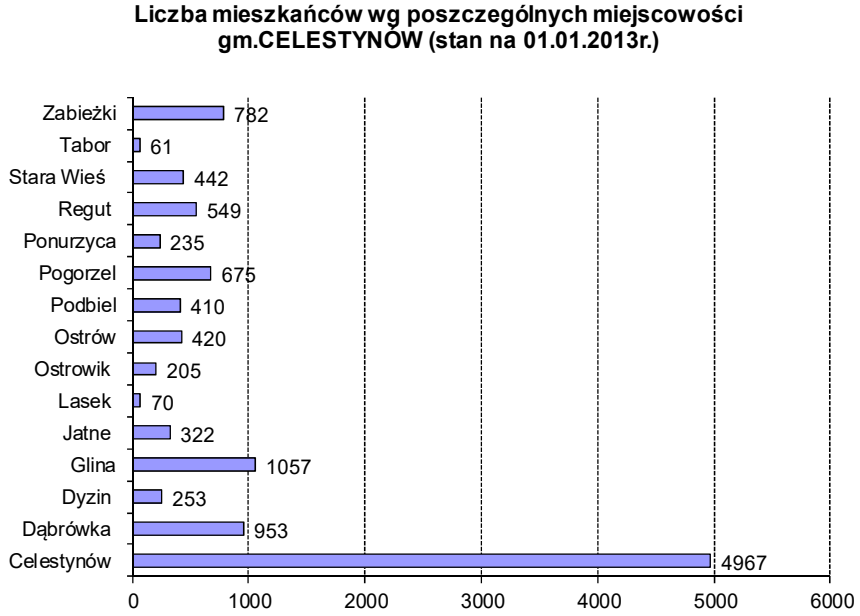
Wg stanu na 31 grudnia 2014 r. liczba mieszkańców w gminie Celestynów wynosiła 11607 osób, z czego 20% stanowiła ludność w wieku przedprodukcyjnym, 63,2% w wieku produkcyjnym i 16,7% w wieku poprodukcyjnym. Średni wiek mieszkańców wynosi obecnie 38,3 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz całej Polski.

Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach Gminy Celestynów, według stanu na 1 stycznia 2013 r. wynosiła:

Tab. 13. Liczba mieszkańców gminy Celestynów (wg danych z 01.01.2013 r.)

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców		Zmiana liczby mieszkańców w latach 2006-2013	Procentowy udział w ogólnej liczbie ludności w 2013 r.
		2006 r.	2013 r.		
1	Celestynów	4783	4967	184	44,04 %
2	Dąbrówka	804	953	149	8,14 %
3	Dyzin	246	253	7	2,26 %
4	Glina	941	1057	116	9,20 %
5	Jatne	301	322	21	2,80 %
6	Lasek	58	70	12	0,59 %
7	Ostrowik	204	205	1	1,80 %
8	Ostrów	417	420	3	3,62 %
9	Podbiel	417	410	-7	3,59 %
10	Pogorzel	633	675	42	5,84 %
11	Ponurzyca	263	235	-28	2,08 %
12	Regut	558	549	-9	4,76 %
13	Stara Wieś	482	442	-40	3,98 %
14	Tabor	61	61	0	0,50 %
15	Zabieżki	779	782	3	6,80 %
Razem		**10947**	**11401**	**454**	**100%**

Według danych Urzędu Gminy w Celestynowie, 2006 r i 2013 r.



Liczba dzieci urodzonych w roku 2014 – 118, gęstość zaludnienia w gminie: 131 osób/km^2 (średnia wojewódzka – 150; średnia krajowa - 123).

Na przełomie ostatnich kilku lat dane demograficzne dla gminy Celestynów były następujące:

Tab. 14. Zestawienie wybranych danych demograficznych z lat 1996-2014

Wyszczególnienie	1996	1999	2005	2010	2014
Ludność ogółem	10240	10425	10903	11318	11607
w tym kobiety	5259	5362	5621	5766	5963
Kobiety na 100 mężczyzn	105	106	106	104	106
Ludność w wieku (w liczbach bezwzględnych): -przedprodukcyjnym	3296	3191	2524	2205	2326
-produkcyjnym	5773	6023	6944	7453	7337
-poprodukcyjnym	1171	1211	1435	1660	1944
Bezrobotni zarejestrowani ogółem	365	445	709	363	340
Udział bezrobotnych w ogólnej liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	6,3	7,4	10,6	4,9	2,9

Z powyższego zastawienia wynika, iż na terenie gminy w przeciągu ostatnich prawie 20 lat (18) nastąpił **przyrost ludności w gminie o 1403 osoby tj. o ponad 13**%. W tym czasie znacząco zmalała liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym o 12,2%, zaś wzrosła liczba ludności w wieku produkcyjnym o 6,8% i w wieku poprodukcyjnym o 5,3%.

Tab. 15. Statystyka rejestracji zdarzeń w ewidencji ludności gminy Celestynów w latach 2000-2014

Zdarzenia	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2014
Urodzenia	128	112	106	104	130	147	118
Zgony	68	85	83	83	94	93	81
Przyrost naturalny	+60	+27	+23	+21	+36	+54	+37
Małżeństwa	64	52	66	64	154	78	58
Migracje	392	124	152	152	148	101	121
Emigracje	0	0	0	0	2	+1	2
Pobyty czasowe	94	90	127	149	68	105	b.d.
Przemeldowania	153	184	125	142	108	90	b.d.
Wymeldowania	brak danych	99	108	112	134	104	89

Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2010r., GUS, Bank Danych Lokalnych, 2015 r.

W 2014 roku zarejestrowano 119 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 89 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Celestynów 30. W tym samym roku 2 osoby zameldowały się z zagranicy oraz zarejestrowano 2 wymeldowania za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 0. Od roku 1995 do 2014 przeważało saldo migracji dodatnie (średni ok. na poziomie 35 osób), za wyjątkiem lat 1999, 2001, 2010 kiedy odnotowano saldo ujemne migracji (odpowiednio -8, -31, i -2 osoby). Podstawowy wpływ na saldo migracji mają migracje wewnętrzne, których spadek pokrywa się zazwyczaj ze spadkiem migracji ogólnej. Saldo migracji zagranicznych w latach 1995-2014 wynosiło najczęściej 0, jedynie w sześciu latach było dodatnie (średnio na poziomie 1,5 osoby), a w trzech latach było ujemne (średnio na poziomie 3,5 osoby).

Tab. 16. Zestawienie dotyczące zawartych małżeństw i zgonów mieszkańców poszczególnych miejscowości gm. Celestynów w latach 2001-2011

Lp.	Miejscowość	2001		2002		2003		2004		2005		2011	
		m*)	z**)	m	z	m	z	m	z	m	z	m	z
1	Celestynów	15	6	20	13	22	12	13	9	16	13	22	22
2	Dąbrówka	4	2	6	4	5	2	4	2	4	2	2	8
3	Dyzin	3	1	1	0	1	1	0	0	2	1	1	1
4	Glina	5	0	3	2	5	4	4	1	4	5	2	4
5	Jatne	0	0	0	3	0	2	1	0	1	0	0	0
6	Lasek	0	0	2	0	0	0	1	1	0	0	1	1
7	Ostrowik	1	0	0	1	2	0	1	0	0	0	1	2
8	Ostrów	2	3	1	2	3	2	2	2	2	1	1	1
9	Podbiel	0	3	0	2	0	2	0	2	2	2	2	0
10	Pogorzel	2	0	0	3	0	1	0	3	1	6	2	0
11	Ponurzyca	0	2	0	1	1	1	1	0	0	4	2	0
12	Regut	2	1	2	2	7	1	3	2	0	2	7	0
13	Stara Wieś	2	4	3	1	1	1	2	2	3	2	4	4
14	Tabor	1	1	0	1	0	0	1	1	0	1	0	1
15	Zabieżki	4	5	1	0	2	3	2	1	4	7	0	4
RAZEM:		41	28	39	35	49	32	35	26	39	46	47	48

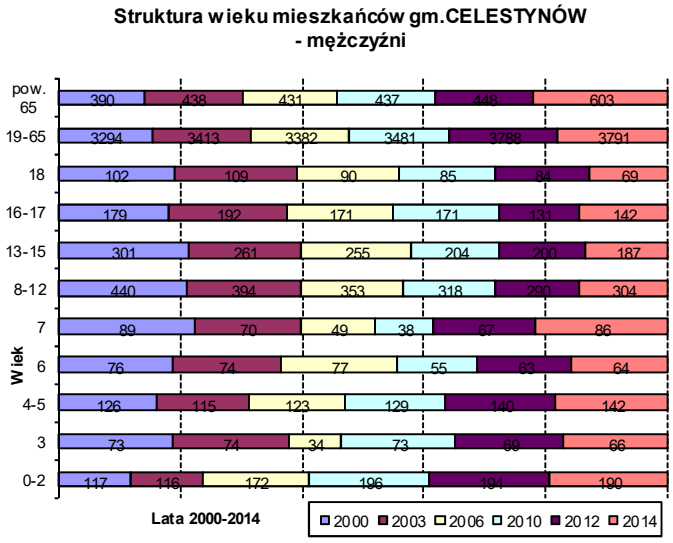
Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2012 r.
*) m - małżeństwa; **) z - zgony

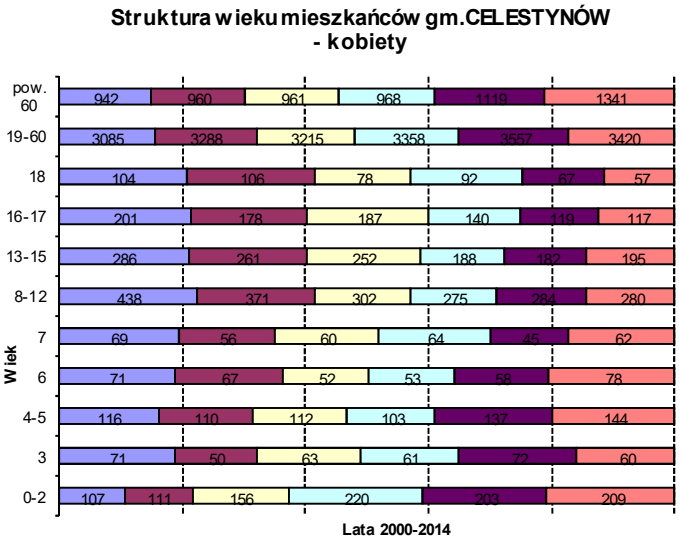
Tab. 17. Struktura wieku i płci mieszkańców gminy Celestynów w latach 2002-2014

wiek	płeć	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
0-2	M	126	94	172	196	196	194	190
	K	112	105	156	186	220	203	209
3	M	46	62	34	66	73	69	66
	K	64	62	63	46	61	72	60
4-5	M	141	125	123	94	129	140	142
	K	115	114	112	120	103	137	144
6	M	69	69	77	67	55	63	64
	K	57	47	52	48	53	58	78
7	M	57	78	49	57	38	67	86
	K	60	68	60	63	64	45	62
8-12	M	416	376	353	341	318	290	304
	K	415	345	302	296	275	284	280
13-15	M	277	259	255	230	204	200	187
	K	237	270	252	199	188	182	195
16-17	M	200	188	171	170	171	131	142

	K	204	158	187	178	140	119	117
wiek	**płeć**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
18	M	80	95	90	79	85	84	69
	K	101	96	78	107	92	67	57
19-65	M	3294	3358	3382	3413	3481	3788	3791
19-60	K	3085	3161	3215	3288	3358	3557	3420
pow. 65	M	390	404	431	438	437	448	603
pow. 60	K	942	948	961	960	968	1119	1341
razem	M	5187	5238	5225	5256	5256	5488	5644
	K	5490	5511	5541	5558	5591	5833	5963
	M+K	10677	10749	10766	10814	10847	11321	11607

Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2013r.; GUS 2015 r.





Prognoza demograficzna

Poniżej przedstawiono prognozę demograficzną sporządzoną wg opracowania GUS „Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050" (opracowana w 2014 r.) dla powiatu otwockiego przyjmując jako punkt odniesienia oszacowaną liczbę ludności w części wiejskiej powiatu Otwock. Obecnie ludność gminy Celestynów stanowi 24,38% ludności części wiejskiej powiatu. Przyjęto, iż w ciągu 30 lat ten udział diametralnie się nie zmieni.

Tab. 18 Prognoza demograficzna dla części wiejskiej powiatu otwockiego oraz gm. Celestynów na najbliższe 30 lat

Rok	Część wiejska powiatu otwockiego	Gmina Celestynów	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	Udział ludności w wieku produkcyjnym	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym
2026	51 409 os.	12 534 os.	20,4%	61%	18,6%
2036	53 672 os.	13 085 os.	17,9%	62,5%	19,6%
2046	55 566 os.	13 547 os.	17,3%	59,9%	22,8%

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050", GUS 2015 r.

Nastąpi zatem stopniowy wzrost liczby ludności od stanu obecnego o ok. 17% w roku 2046. W ww. prognozie uwzględniono przewidywane trendy zmian w przebiegu procesów

demograficznych (płodności i umieralności) oraz kierunki i rozmiary ruchów migracyjnych, ponadto przyjęto dla kobiet i mężczyzn wiek poprodukcyjny powyżej 67 roku życia.

Udziały poszczególnych grup wiekowych adekwatnych do prognozowanych danych z poziomu powiatu w gminie Celestynów będą się również stopniowo zmieniały. W okresie najbliższych 30 lat prognozuje się stały wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z 16,7% w roku 2014 do 22,8% w roku 2046.

Dla pozostałych grup wiekowych tendencje będą ulegały zmianie w przeciągu następnych 30 lat. Do roku 2026 prognozowane jest utrzymanie się stałego udziału ludności w wieku przedprodukcyjnej, przy czym w kolejnych 10 latach udział ten spadnie o 2,5% i utrzyma się na podobnym poziomie w kolejnych 10 latach.

Udział osób w wieku produkcyjnym nieznacznie spadnie w 2026 r. – o 2,2% w odniesieniu do roku 2014 r., by następnie w przeciągu kolejnych 10 lat wzrosnąć o 1,5%, a w kolejnych 10 latach spaść o 2,6%.

Prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy jest powodem do podjęcia działań w zakresie tworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy, a także terenów budownictwa mieszkaniowego.

Ze względu na konieczność zaplanowania odpowiedniej liczby miejsc w placówkach oświatowo-wychowawczych istotne jest przedstawienie prognozy demograficznej w grupach wiekowych odpowiadających poszczególnym szczeblom systemu edukacyjno-wychowawczego. Poniżej przedstawiono podział na grupy wiekowe dzieci i młodzieży odpowiadające grupom wiekowym uczęszczającym do placówek edukacyjno-wychowawczych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym. Sytuacja ta jednak w ostatnich latach ulegała zmianom. Obecnie powrócono do modelu szkoły podstawowej dla dzieci w wieku od 7 lat. Toczy się natomiast debata dotycząca likwidacji gimnazjów.

Tab. 19 Stan istniejący i prognozowana liczba dzieci i młodzieży do 2046 r. na poszczególnych etapach edukacyjno-wychowawczych

Wiek dzieci/Lata	2014 r.	2026 r.	2036 r.	2046 r.
0-2	399	367	355	385
3-6	554	539	487	528
7-12	732	867	785	784
13-15	382	448	425	388
16-19	505	494	442	395

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050", GUS 2015 r.

Analizując powyższe zestawienia zauważalne jest wahanie się liczby dzieci i młodzieży na poszczególnych etapach edukacyjno-wychowawczych w kolejnych dziesięcioleciach. W perspektywie 30 lat wzrośnie liczba dzieci w wieku odpowiadającym szkole podstawowej (7-12 lat) o ok. 7% i gimnazjum (13-15 lat) o ok. 1,6%. Spadnie natomiast liczba dzieci w wieku żłobowym (0-2 lata) o ok. 3,5%, przedszkolnym (3-6 lat) o ok. 4,7% oraz przede wszystkim w wieku szkoły średniej (16-19 lat), bowiem aż o ok. 22%.

Oświata i opieka nad dziećmi

Poniżej zaprezentowano dane GUS charakteryzujące stan usług edukacyjno-wychowawczych w gminie Celestynów.

Tab. 20 Zestawienia danych dotyczących samorządowych usług edukacyjno-wychowawczych w gm. Celestynów

	2012	2013	2014
ŻŁOBKI			
Żłobki i kluby dziecięce	-	-	-
EDUKACJA			
Placówki wychowania przedszkolnego, w tym przedszkola	8 2	10 3	10 3
Miejsca w przedszkolach	201	222	227
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego w tym w przedszkolach	414 220	461 223	424 232
Szkoły podstawowe	5	5	5
Uczniowie szkół podstawowych	644	649	713
Szkoły gimnazjalne	1	1	1
Uczniowie szkół gimnazjalnych	350	329	325
Liczba uczniów przypadająca na 1 oddział w szkołach: podstawowych gimnazjach	 16 23	 16 24	 17 25

Dane: GUS, 2015 r.

Z powyższego zestawienia dotyczącego dzieci w wieku przedszkolnym wynika, iż w gminie brak jest ogólnodostępnej opieki dla dzieci w wieku od 0 do 2 lat (żłobkowym), natomiast dobrze rozwinięta jest sieć przedszkoli i oddziałów przedszkolnych funkcjonujących przy szkołach podstawowych – na 1000 dzieci w wieki od 3 do 5 lat przypada 808 miejsc w placówkach wychowania przedszkolnego, co daje wynik 1,51 dziecka/ 1 miejsce w przedszkolu (średnio w Polsce wskaźnik ten wynosi 1,17).

Tab. 21. Wykaz szkół i przedszkoli samorządowych funkcjonujących na terenie gminy Celestynów (stan na 31.03.2012r.)

Lp.	Typ szkoły	Adres	Liczba klas	Liczba uczniów	liczba nauczycieli pełnoetatowych	liczba nauczycieli niepełnoet.
1.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Batalionu "Zośka"	ul. Wrzosowa 42, Celestynów	21	458	33	6
2.	Szkoła podstawowa	ul. Fabryczna 6, Stara Wieś	13	224	22	4
3.	Szkoła podstawowa	ul. Wiatraczna 13, Regut	5	33	4	3
4.	Szkoła podstawowa	Ostrów 15	7	74	11	2
5.	Szkoła podstawowa prow. przez Stowarzyszenie (Mała Szkoła)	Podbiel 87	5	35	3	2
6.	Zespół Szkół, Gimnazjum z oddziałami dwujęzycznymi im. Por. J. Czumy "Skrytego"	ul. Św. Kazimierza 55, Celestynów	16	350	35	9
7.	Przedszkole samorządowe	ul. Szkolna 2, Celestynów	5	125	10	3
8.	Przedszkole samorządowe	ul. Mickiewicza 1, Stara Wieś	3	77	4	4
9.	Punkt przedszkolny „Klub Malucha”	ul. Wiatraczna 1, Regut	1	25	1	2

Lp.	Typ szkoły	Adres	Liczba klas	Liczba uczniów	liczba nauczycieli pełnoetato-wych	liczba nauczycieli niepełnoet.
10.	Punkt przedszkolny	ul. Leśna 2, Pogorzel *(w 2016 r. nieczynny)*	1	25	1	2
Razem:			77	1426	124	37

Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2013 r.

Ponadto funkcjonują dwa niepubliczne punkty przedszkolne: „Kubuś" w Celestynowie przy ul. Miodowej 5 i „Leśne Skrzaty" w Dyzinie, natomiast w Celestynowie, przy ul. Szkolnej trwa budowa nowego przedszkola samorządowego, przeznaczonego dla 175 dzieci, którego oddanie do użytkowania planowane jest na jesień 2016 r. Przy szkołach podstawowych działają oddziały przedszkolne w: Celestynowie, Starej Wsi, Ostrowie oraz w Regucie.

Z powyższych danych dotyczących placówek samorządowych wynika, iż w 2014 r. w placówkach wychowania przedszkolnego było 424 dzieci, natomiast po uruchomieniu jesienią 2016 r. nowobudowanego przedszkola samorządowego ze 175 miejscami, możliwa będzie opieka nad dziećmi w wieku przedszkolnym w ilości ok. 600 osób. Ponadto opieką nad dziećmi w wieku przedszkolnym zajmują się przedszkola niepubliczne.

Na rok 2046 prognozuje się liczbę dzieci w wieku przedszkolnym w ilości 528 osób, a więc wystąpi w gminie Celestynów nadmiar miejsc w placówkach wychowania przedszkolnego nawet do około 100 miejsc.

Tab. 22. Obwody szkolne

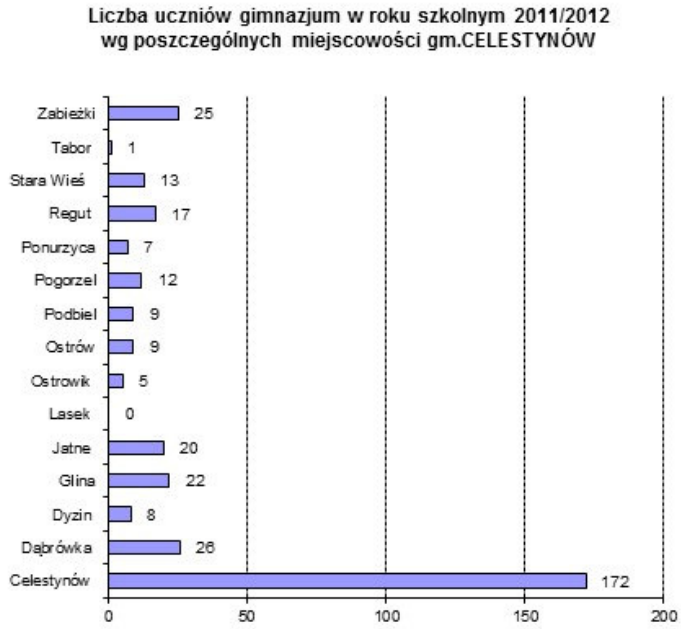
Lp.	Typ szkoły	Adres	Obwód szkolny	Liczba uczniów klas w roku szkolnym 2012/2013
1	Szkoła podstawowa	Celestynów	Celestynów, Zabieżki, Lasek	458
2	Szkoła podstawowa	Stara Wieś	Stara Wieś, Pogorzel, Glina, Dyzin, Dąbrówka	224
3	Szkoła podstawowa	Regut	Tabor, Regut, Podbiel, Ponurzyca	33
4	Szkoła podstawowa	Ostrów	Ostrów, Ostrowik, Jatne	74
5	Gimnazjum	Celestynów	Cała gmina	350

Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2013 r.

Tab. 23. Liczba uczniów z poszczególnych wsi Gminy Celestynów uczących się w gimnazjum w roku szkolnym 2011/2012

Lp.	Miejscowość	Liczba uczniów
1	Celestynów	172
2	Dąbrówka	26
3	Dyzin	8
4	Glina	22
5	Jatne	20
6	Lasek	0
7	Ostrowik	5
8	Ostrów	9
9	Podbiel	9
10	Pogorzel	12
11	Ponurzyca	7
12	Regut	17
13	Stara Wieś	13
14	Tabor	1
15	Zabieżki	25
RAZEM:		346

Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2012 r.



Z zestawienia dotyczącego dzieci w wieku szkolnym (szkoła podstawowa, roczniki 7-12 lat) i prognozowanej ich liczby w roku 2046 (wzrost o 52 osoby, tj. o ok. 7%) w odniesieniu do aktualnej ilości miejsc w szkołach podstawowych / liczby uczniów przypadającej na 1 oddział, wynika, iż nie ma potrzeby budowy nowej szkoły w gminie.
W zakresie dzieci w wieku gimnazjalnym oraz prognozowanej w najbliższych 30 latach ich liczby (minimalny wzrost), wynika, iż aktualny stan obsługi w zakresie szkolnictwa gimnazjalnego w gminie Celestynów jest wystarczający.

Administracja, instytucje i stowarzyszenia
Urząd Gminy, Urząd pocztowy, Zakład Obsługi Szkół, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, budynki Nadleśnictwa Celestynów (z Centrum Edukacji Leśnej), Gospodarka Komunalna, Stowarzyszenie Sołtysów Powiatu Otwockiego – zlokalizowane w miejscowości gminnej Celestynów, Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Podbiel z siedzibą w Podbieli, Archiwum Mazowieckie, Stowarzyszenie Czysta Natura – zlokalizowane w miejscowości Glina, Instytut Wysokich Ciśnień PAN w miejscowości Lasek.

Zdrowie
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Celestynowie prowadzi następujące poradnie:
- pobieranie badań,
- poradnia stomatologiczna,
- poradnia ginekologiczna,
- poradnia okulistyczna,
- poradnia laryngologiczna,
- poradnia rehabilitacji,
- medycyna pracy (gabinet prywatny),
- poradnia pediatryczna,
- poradnia dermatologiczna (gabinet prywatny).

W zakresie opieki zdrowotnej na terenie gminy Celestynów funkcjonuje również:
- pogotowie ratunkowe (usługi ratownictwa medycznego) w miejscowości gminnej,
- Wojskowy Ośrodek Farmacji i Techniki Medycznej w Celestynowie (obsługa żołnierzy Wojska Polskiego)

oraz
- 3 apteki zlokalizowane w Celestynowie (wskaźnik osób przypadających na aptekę ogólnodostępną – 3869; dla województwa – 3140; dla kraju – 3094,

a także prywatne gabinety opieki zdrowotnej:
stomatologiczny (3), psychologiczny (1), opieki geriatrycznej (1), usługi pielęgniarskie (2).

Kultura
Gminny Ośrodek Kultury w Celestynowie proponuje następujące zajęcia stałe:
- karate,
- warsztaty artystyczne dla dorosłych,
- gimnastyka dla pań,
- gimnastyka dla seniorów,
- origami (sztuka składania papieru),
- Klub Młodego Artysty,
- warsztaty artystyczno-malarskie dla dzieci,
- warsztaty teatralne dla dzieci,
- zespoły ludowe.

Oprócz Ośrodka Kultury na terenie gminy swoją działalność prowadzą również:
- 2 biblioteki (w Celestynowie i Regucie),
- Celestynowskie Towarzystwo Kulturalne, Stowarzyszenie Kultury Mazowsza i Stowarzyszenie „Dzieciakom z Ukrainy" oraz Klub Dojrzałego Człowieka w Celestynowie,
- Towarzystwo Przyjaciół Ponurzycy z siedzibą w Ponurzycy,
- Fundacja „Tak" Twórczy, Aktywni, Kochający oraz zespół ludowy Wiejskie Klimaty z siedzibą w Glinie,
- „Mała Szkoła" oraz zespół ludowy Podbielanki w Podbieli,
- świetlica wiejska w Pogorzeli
- świetlica wiejska/Klub w Dyzinie.

Wg danych GUS w gminie Celestynów w 2014 r. z zasobów bibliotek korzystało 973 osób, wskaźnik osób przypadających na 1 placówkę biblioteczną wynosił 5804 osób, czytelnicy bibliotek na 1000 ludności to 84 osoby a księgozbiór bibliotek na 1000 ludności to 2155,9 woluminów. W odniesieniu do danych z województwa mazowieckiego i kraju wskaźniki te wskazują na pewne braki (odpowiednio 4850 i 4100 osób przypadających na 1 placówkę biblioteczną w województwie i w kraju; 180 i 164 czytelników bibliotek na 1000 ludności województwa i kraju oraz odpowiednio 3290,9 i 3397,6 woluminów księgozbioru bibliotek na 1000 ludności w województwie i w kraju).
W gminie Celestynów odbyły się w 2014 r. ogółem 64 imprezy, w których uczestniczyło 13 023 osób, w tym imprezy turystyczne i sportowo-rekreacyjne stanowiły ponad 15% wszystkich imprez. Największą popularnością cieszyły się występy zespołów amatorskich oraz artystów i zespołów zawodowych, które skupiły łącznie ok. 40% biorących udział we wszystkich imprezach. W zorganizowanych seansach filmowych (5 sztuk) uczestniczyło średnio po ok. 55 osób.
Większość imprez odbywała się poza budynkiem Gminnego Ośrodka Kultury - w plenerze bądź w różnych obiektach kultury lub obiektach szkolnych funkcjonujących na terenie gminy. GOK jest niewielki, na 142 m² powierzchni użytkowej mieści bibliotekę oraz sale, w których odbywają się wymienione powyżej zajęcia.
W perspektywie dłuższego okresu gmina planuje budowę nowego budynku GOK w centrum Celestynowa oraz przekazanie aktualnie funkcjonującego budynku na inne cele.

Kult religijny

Tab. 24. Wykaz parafii na terenie gminy Celestynów

Lp.	Parafia	Adres	Miejscowości
1	p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny	Plac Kardynała Wyszyńskiego 3, Celestynów	Tabor, Regut, Celestynów, część Dąbrówki
2	p.w. Świętego Stanisława Biskupa	Ostrów 23	Ostrów, Ostrowik, Wola Ducka, połowa Jatnego
3	p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej	Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, Zabieżki	Zabieżki
4	p.w. Matki Bożej Anielskiej	Ul. Kościelna 2, Dąbrówka	Stara Wieś, część Dąbrówki, Dyzin, część Jatnego, Glina

Miejscowości Podbiel i Ponurzyca należą do parafii p.w. Św. Andrzeja i Bartłomieja w Osiecku, Pogorzel natomiast do parafii p.w. Niepokalanego Serca Maryi w Śródborowie (gmina Otwock).

W miejscowości Regut w Remisie OSP odbywają się nabożeństwa niedzielne odprawiane przez parafie w Celestynowie.

Cmentarze parafialne znajdują się w miejscowościach:
- Celestynów,
- Dąbrówka,
- Ostrów,
- Zabieżki.

Sport i rekreacja

Na terenie gminy działają dwa kluby sportowe: CKS Celestynów i Regucki Klub Sportowy „Bór", które posiadają długoletnią tradycję. W 2002 r. CKS Celestynów liczył 63 członków czynnie uprawiających dyscypliny sportowe. Klub posiada dwie sekcje sportowe: piłkę nożną i tenis stołowy.

W Celestynowie swoją działalność prowadzi również Celestynowskie Towarzystwo Popularyzacji Sportu Winning Six" zajmujące się przede wszystkim rozwojem amatorskiej piłki nożnej w gminie Celestynów oraz jej okolicach.

Na terenie gminy zlokalizowane są:
- 6 placów zabaw dla dzieci (poza placami na terenach szkół i przedszkoli) – w Pogorzeli, Glinie, Celestynowie, Laseku, Ostrowiku i Taborze.
- SkatePark w Celestynowie,
- 5 boisk sportowych (poza boiskami na terenach szkół) – w Celestynowie, Pogorzeli, Lasku, Glinie i Ostrowiku (na prywatnej posesji-umowa użyczenia).

Szlaki turystyczno-rekreacyjne – zgodnie z opisem zawartym w rozdziale: 1.6. Turystyka.

Inne usługi
- Rodzinny Dom Dziecka w Podbieli (dysponujący 8 miejscami; w 2014 r. opieką objętych było 7 wychowanków),
- Dom dla osób starszych (niepubliczny) - Pogodna Przystań w Starej Wsi,
- Ochotnicza Straż Pożarna: w Celestynowie, Dyzinie, Dąbrówce, Regucie, Podbieli i Zabieżkach,
- Spółki Wodne: w Dyzinie i Jatnym, Podbieli, Pogorzeli, Glinie, Starej Wsi, Dąbrówce, Ostrowie i Ostrowiku,
- Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Ostrowiku (w likwidacji),
- Bank Spółdzielczy: w Celestynowie,
- usługi turystyczne/gastronomiczne: w Celestynowie, Regucie, Ostrowiku, Ostrowie, Glinie, Jatnem,
- targowisko w Starej Wsi i Celestynowie.

7.2. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe gminy Celestynów w 2014 roku to 3554 mieszkań (w tym 3330 budynków mieszkaniowych), o powierzchni użytkowej ogółem 316 517 m^2. Obecnie średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosi około 89,1 m^2. W gminie jedno mieszkanie zajmowane jest przez 3,3 osoby, a na jedną osobę przypada 27,3 m^2 mieszkania. Wskaźnik ilości mieszkań na 1000 ludności wynosi 306.

Wg danych GUS nowo oddane budynki w ciągu ostatnich 10 lat posiadają znacznie większą powierzchnię użytkową niż przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie. Różnica jest widoczna również w podziale na pięciolecia. W latach 2005-2009 nowe budynki oddawane do użytku posiadały przeciętną powierzchnię użytkową – 128 m^2 (średnio 39 m^2/osobę przyjmując średnią w gminie 3,3 osoby/mieszkanie), zaś w latach 2010-2014 powierzchnia ta wzrosła do 144 m^2 (średnio 45 m^2/osobę przyjmując średnią w gminie 3,3 osoby/mieszkanie). Maksymalna średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wystąpiła

w 2012 r. i wynosiła 155 m² (średnio 47 m²/osobę przyjmując średnią w gminie 3,3 osoby/ mieszkanie). Zauważalna jest więc tendencja wzrostu komfortu życia w nowo wybudowanych mieszkaniach. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych oddawanych do użytkowania w ostatnich latach to budynki jedno mieszkaniowe (w ostatnich 10 latach nie oddano do użytku żadnego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego).

Największy udział istniejących na terenie gminy budynków mieszkalnych występuje na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zdecydowanie w mniejszym stopniu na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową zagrodową. Ponadto jeszcze mniejszy ich udział występuje w istniejącej w gminie Celestynów w niewielkim zasięgu zabudowie letniskowej. W ostatnich latach praktycznie nie obserwuje się powstawania nowych budynków mieszkalnych w ramach nowych terenów zabudowy zagrodowej realizowanych jako tzw. zabudowa kolonijna (poza zwartym obszarem zabudowy).

Istniejąca na terenie gminy zabudowa mieszkaniowa to przede wszystkim budynki jednorodzinne, głównie jedno mieszkaniowe. Ich stan techniczny można ogólnie uznać za dobry.

Według danych z 2014 r. w słabym stanie technicznym znajduje się wielorodzinny budynek komunalny zlokalizowany w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej nr 12 (w lesie) – 1 budynek murowano-drewniany sprzed 1945 r. o pow. użytkowej 196,18 m² – parterowy z poddaszem użytkowym – 6 lokali (24 mieszkańców).

W stosunkowo dobrym stanie technicznym znajdują się wielorodzinne budynki komunalne zlokalizowane w Celestynowie przy:

- ul. Wrzosowej nr 44a (przy szkole) – 1 budynek murowany z 1991 r. o pow. użytkowej 597,5 m² – jednopiętrowy – 13 lokali (21 mieszkańców),
- ul. Dębowej nr 5 – 1 budynek murowany sprzed 1945 r. o pow. użytkowej 268,55 m² – jednopiętrowy – 7 lokali (24 mieszkańców).

oraz w Starej Wsi przy:

- ul. Kolejowej nr 4 – 1 budynek sprzed 1958 r. o pow. użytkowej 42,99 m² – 1 lokal (2 mieszkańców),
- ul. Fabryczna 31 – lokal (budynek sprzed 1968 r.) o pow. użytkowej 43,10 m2 – 1 lokal (3 mieszkańców).

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje następujące budynki komunalne:

Celestynów:

- ul. Wrzosowa nr 44a - 13 lokali - Dom Nauczyciela
- ul. Dębowa nr 5 - 7 lokali
- ul. Orzeszkowej nr 12 - 6 lokali
- ul. Orzeszkowej nr 12 A (zaadaptowany w 2015 r. bud. gospodarczy) - 28,18 m² p.u.
- ul. Kolejowa 2 (dzierżawa cz. budynku PKP) - 5 lokali, 109,5 m² p.u. (12 mieszkańców wg danych z 31.12.2014r.)

Stara Wieś:

- ul. Kolejowa nr 4 – 1 lokal (budynek z 1958 r. , 42,99 m² p.u. - 2 mieszkańców wg danych z 19.05.2016 r.)
- ul. Fabryczna nr 31 - 1 lokal (budynek z 1968 r., 43,1 m² p.u. – 3 mieszkańców wg danych z 31.12.2014r.)

Glina: ul. Wilcza nr 10 - 6 lokali (budynek z 2006 r., 149,5 m² p.u. – 8 mieszkańców wg danych z 31.12.2014r.)

Ostrów: nr 15 - 1 lokal nad szkołą (budynek z 1952 r., 79,48 m² p.u. – 2 mieszkańców wg danych z 31.12.2014r.)

Dyzin: nr 40 - 1 lokal (budynek z 1966 r., 61,0 m² p.u. – 3 mieszkańców wg danych z 31.12.2014r.).

W budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2014 r. znajdują się 2 lokale mieszkalne będące własnością gminy o łącznej powierzchni użytkowej 86,09 m², co stanowi 5% całego zasobu mieszkaniowego gminy.

Średnia wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi około 37,75 m² p.u. i jest niższa od przeciętnej krajowej dla tej formy zasobów, wynoszącej około 45 m² p.u.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 18,20 m².

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się w oparciu o zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Celestynów nr 94/15 z dnia 28.10.2015 r. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Celestynów na lata 2015-2019", w którym ustalono, iż w najbliższych latach nastąpi zwiększenie zasobu mieszkaniowego o 1 lokal mieszkalny (Celestynów ul. Orzeszkowa 12), budowa nowych budynków: w Celestynowie ul. Dębowa 5 - rozbudowa istniejącego budynku poprzez dobudowę 8 lokali mieszkalnych, w Celestynowie ul. Orzeszkowa 12 - budowa nowego budynku z 15-ma lokalami mieszkalnymi oraz jednocześnie nastąpi zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 2 lokale mieszkalne w Starej Wsi położone przy ul. Kolejowej 4 i ul. Fabrycznej 31 – na skutek planowanej sprzedaży ww. lokali. Ogółem do 2019 r. planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy Celestynów o 22 lokale mieszkalne.

Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2014 r. na terenie gminy znajdowało się 19 mieszkań socjalnych (w Celestynowie: ul. Dębowa 5, ul. Orzeszkowej 12 i 12A, ul. Kolejowa 2 oraz w Glinie: ul. Wilcza 10) o powierzchni użytkowej ogółem 724 m².

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w gminie Celestynów wynosiła 306,2, przy czym dla powiatu otwockiego liczba ta wynosiła 372,9, natomiast dla województwa mazowieckiego oraz kraju odpowiednio: 406,2 i 363,4.

Porównanie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie – 89,1 m² w odniesieniu do danych z powiatu (82,7 m²), województwa (71,7 m²) i kraju (73,4 m²) oraz przypadającego na 1 osobę udziału powierzchni mieszkania – 27,3 m² (odpowiednio w powiecie – 30,8 m², województwie – 29,1 m², kraju – 26,7 m²) wskazuje na korzystną sytuację, jaka występuje pod tym względem w Celestynowie.

7.3. Sytuacja gospodarcza i finansowa gminy

Podmioty gospodarcze:

Tab. 25. Stan podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie Celestynów w latach 1996-2011

Wyszczególnienie	1996	1999	2004	2010	2011
Ogółem	577	663	720	642	631
Usługi	221	297	334	279	288
Handel	222	230	241	160	154
Produkcja	77	77	80	50	43
Transport	35	36	38	27	25
Gastronomia	8	10	12	16	14
Inne	14	13	15	110	107

Według danych Urzędu Gminy Celestynów, 2012 r.

Według grup branżowych – REGON (wg sekcji PKD 2007) zarejestrowana w Gminie Celestynów liczba podmiotów gospodarczych na dzień 31.12.2010 r. i 31.12.2014 r. wynosiła:

Tab. 26. Wykaz podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON (wg danych z 31.12.2010 r. i 31.12.2014r.)

Wyszczególnienie	**31.12.2010r.**	**31.12.2014r.**	**udział procentowy**	**zmiana licz. podm. w l. 2010-2014**
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	15	13	1,2	-2
Przetwórstwo przemysłowe	139	145	13,3	6
Dostawa wody	6	11	1,0	5
Budownictwo	182	189	17,4	7
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych	276	282	25,9	6
Transport i gospodarka magazynowa	50	57	5,2	7
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	21	19	1,7	-2
Informacja i komunikacja	22	23	2,1	1
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	22	22	2,0	0
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	13	18	1,7	5
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	64	79	7,3	15
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	35	40	3,7	5
Administracja publiczna i obrona narodowa	9	9	0,8	0
Edukacja	30	35	3,2	5
Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	21	34	3,1	13
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	15	14	1,3	-1
Pozostała działalność usługowa oraz gosp. domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby; organizacje i zespoły eksterytorialne	55	70	6,4	15
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	-	28	2,6	28
Ogółem	975	1088	100,0	113
w tym w sektorze publicznym	28	27	2,5	-1

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

Tab. 27. Podmioty wg grup rodzajów działalności PKD 2007 w latach 2009-2014

Wyszczególnienie	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	15	15	14	15	15	13
Przemysł i budownictwo	323	327	319	334	359	373
Pozostała działalność	596	633	630	653	681	702
Ogółem	934	975	963	1002	1055	1088

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat ogólna liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON w gminie Celestynów wzrosła o ok. 16% (w odniesieniu do 2009 r.), w grupie dot. rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa minimalnie zmalała, zaś w przemyśle i budownictwie nieznacznie wzrosła (o ok. 15% w tym dziale, i ok. 5% ogólnej liczby podmiotów). W porównaniu z rokiem 2010 spadek liczby zarejestrowanych podmiotów nastąpił, oprócz rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, również w działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi oraz działalności związanej z kulturą, rozrywką i rekreacją. W 2014 r. największy udział procentowy w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych stanowiły te, których działalność dotyczyła handlu oraz napraw samochodów osobowych (ok. 26%), następnie budownictwa (ok. 17,5%) i przetwórstwa przemysłowego (ok. 13%).

Tab. 28. Podmioty wpisane do rejestru REGON – wskaźniki z lat 2009-2014

Wskaźniki	2009	2010	2011	2012	2013	2014	woj. maz. 2014r.	Polska 2014r.
podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności	83	86	84	87	91	94	139	107
podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym	126,0	131,4	129,8	135,0	143,2	148,3	224,6	170,0
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności	67	69	67	68	69	70	93	77
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	10,2	10,5	10,3	10,6	10,9	11,0	15,0	12,2
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]	15,5	6,7	12,1	5,9	5,6	7,5	6,5	7,4

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

Wskaźniki dotyczące podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na rok 2014 dla gminy Celestynów są nieco niższe niż odpowiadające im wskaźniki na poziomie województwa czy tez kraju. Największe różnice (niedobory) dla roku 2014 występują w liczbie podmiotów na 1000 ludności i na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym – po ok. 50% w odniesieniu do danych z woj. mazowieckiego. Nie mniej wszystkie wskaźniki dla gminy ulegają od 2009 r. systematycznemu wzrostowi, więc można zaobserwować pozytywną tendencję zachodzących zmian w tej dziedzinie rozwoju gminy.

Tab. 29. Budynki niemieszkalne nowe oddane do użytkowania bądź rozbudowane w latach 2005-2014

	Jedn. miary	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nowe budynki biurowe (symbol PKOB 1220)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	567	-
Nowe budynki handlowo-usługowe (symbol PKOB 1230)											
budynki ogółem: inw. indywid.	szt.	1	2	-	1	-	1	1	-	1	-
pow. użytkowa ogółem	m²	95	680	-	648	-	52	72	-	53	-
Rozbudowa budynków handlowo-usługowych (symbol PKOB 1230)											
budynki ogółem;	szt.	-	-	-	2	-	-	1	-	1	1
inwestor indywidualny	szt.	-	-	-	1	-	-	1	-	1	1
inwestor inny	szt.	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
pow. użytkowa ogółem:	m²	-	-	-	94	-	-	150	-	76	228
inwestor indywidualny	m²	-	-	-	67	-	-	150	-	76	228
inwestor inny	szt.	-	-	-	27	-	-	-	-	-	-
Nowe budynki przemysłowe (symbol PKOB 1251)											
budynki ogółem:	szt.	-	1	-	-	2	6	1	2	-	-
inwestor indywidualny	szt.	-	1	-	-	1	6	-	-	-	-
inwestor inny	szt.	-	-	-	-	1	-	1	2	-	-
pow. użytkowa ogółem:	m²	-	306	-	-	1823	6330	1837	1569	-	-
inwestor indywidualny	m²	-	306	-	-	969	6330	-	-	-	-
inwestor inny	szt.	-	-	-	-	854	-	1837	1569	-	-
Rozbudowa budynków przemysłowych (symbol PKOB 1251)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	1624	-	-	-	-	-	-	1693
Nowe zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (symbol PKOB 1252)											
budynki ogółem:	szt.	-	-	1	-	1	-	2	1	2	-
inwestor indywidualny	szt.	-	-	1	-	1	-	1	1	-	-
inwestor inny	szt.	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-

	Jedn. miary	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
pow. użytkowa ogółem:	m²	-	-	449	-	1545	-	1842	1356	516	-
inwestor indywidualny	m²	-	-	449	-	1545	-	290	1356	-	-
inwestor inny	szt.	-	-	-	-	-	-	1552	-	516	-
Nowe budynki szkół i instytucji badawczych (symbol PKOB 1263)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	504	-	-	-	-	-
Rozbudowa budynków szkół i instytucji badawczych (symbol PKOB 1263)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	25	-	-	-	141	-
Nowe budynki szpitali i zakładów opieki medycznej (symbol PKOB 1264)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-
Rozbudowa budynków szpitali i zakładów opieki medycznej (symbol PKOB 1264)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	783
Nowe budynki kultury fizycznej (symbol PKOB 1265)											
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
pow. użytkowa ogółem	m²	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-
Nowe pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione (symbol PKOB 1274)											
budynki ogółem: inw. indywid.	szt.	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pow. użytkowa ogółem	m²	184	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

W ciągu dziesięciolecia - 2005-2014 powstały w gminie Celestynów nowe budynki niemieszkalne oraz część budynków niemieszkalnych uległa rozbudowie. Według danych GUS w powyższych latach oddano do użytkowania 1 budynek biurowy, 7 budynków handlowo-usługowych (zaś rozbudowano kolejnych 7), 12 budynków przemysłowych (rozbudowano 2) oraz m.in. po 1 budynku szkół i instytucji badawczych (rozbudowano 2), szpitali i zakładów opieki medycznej (rozbudowano 1), a także kultury fizycznej.

Dane dotyczące rolnictwa w gminie Celestynów pochodzą z Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r. i 2010 r.

W 2002 r. ogółem było 1149 gospodarstw rolnych, w których największy udział miały gospodarstwa małe, o powierzchni do 2 ha (łącznie 777 gospodarstw, co stanowiło ok. 68% ogółu), natomiast największe gospodarstwa rolne, o powierzchni powyżej 10 ha, stanowiły zaledwie nieco ponad 1% ogółu. Rolnictwo w gminie Celestynów było słabo rozwinięte, największy udział miały gospodarstwa rolne nie prowadzące produkcji rolniczej, natomiast produkujące wyłącznie bądź głównie na potrzeby własne stanowiły ok. 31% ogólnej liczby gospodarstw. Gospodarstwa rolne produkujące głównie na rynek stanowiły zaledwie ok. 3% ogółu.

W 2010 r. na terenie gminy Celestynów ogółem było 625 gospodarstw rolnych, w których te o powierzchni najmniejszej (do 1 ha włącznie i od 1 do 5 ha) stanowiły największy udział (ok. 88%, ich powierzchnia zajmowała łącznie ok. 61% ogólnej powierzchni zajętej pod gospodarstwa rolne). Gospodarstwa rolne o największej powierzchni (powyżej 10 ha) stanowiły ok. 2% ogółu, ich łączna powierzchnia stanowiła ok. 16% terenów rolnych. Gospodarstwa rolne prowadzące działalność rolniczą stanowiły ok. 45% wszystkich gospodarstw rolnych i zajmowały ok. 60% ich powierzchni. W 2010 r. w gminie Celestynów tylko ok. 44,5% gospodarstw rolnych osiągało dochody z działalności rolniczej. Źródłem dochodów dla ok. 24% gospodarstw była również pozarolnicza działalność gospodarcza, a dla ok. 14% gospodarstw także emerytury i renty.

Z powyższego zestawienia danych wynika, iż rolnictwo w gminie już ponad 10 lat temu było w słabej kondycji, a zbiegiem czasu następuje dalsze zmniejszenie jego roli w gminie.

Budżet gminy

Tab. 30 Dochody i wydatki budżetu gminy według działów w 2014 r.

Dochody	**mln zł**
Dochody ogółem	29,8048
Dochody majątkowe	1,2660
Dochody własne	18,2646
Subwencja ogólna	8,0196
Dotacje	3,5207
Finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych	0,3951
Wydatki	**mln zł**
Wydatki ogółem	28,4333
Wydatki majątkowe ogółem	3,3267
Wydatki majątkowe inwestycyjne	3,3267
Wydatki bieżące ogółem	25,1066
Wydatki bieżące na wynagrodzenia	11,3300
Wydatki bieżące na pochodne od wynagrodzeń	2,1909
Wydatki bieżące na zakup materiałów i usług	5,8356
Dotacje ogółem	1,4407
Świadczenia na rzecz osób fizycznych	2,9765
Wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	20,3249
Wydatki na obsługę długu (obsługa długu publicznego bez wypłat z tytułu gwarancji i poręczeń)	0,3455

Źródło danych: GUS 2015 r.

Z powyższego zestawienia wynika, iż dochody ogółem w 2014 r. przewyższały wydatki ogółem o ok. 4,6%. Dochody własne stanowiły ponad 61% dochodów ogółem, natomiast wydatki bieżące ogółem stanowiły ponad 88% wydatków ogółem. Udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem stanowił ok. 12%.

Tab. 31 Dochody i wydatki budżetu gminy (wybrane wskaźniki) w latach 2005-2014

Lata	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	38,6	18,8	22,8	18,7	18,9	11,2	20,6	12,3	13,9	11,7
udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]	56,5	45,8	54,5	59,0	55,6	57,1	54,9	55,0	60,2	61,3

Źródło danych: GUS, 2015 r.

Wskaźnik udziału wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem w latach 2005-2014 w gminie zmalał z poziomu ok. 38,5% do ok. 12% (dla woj. mazowieckiego w 2014r. wynosił ok. 18%), natomiast wskaźnik udziału dochodów własnych w dochodach ogółem wzrósł z poziomu ok. 56,5% do ok. 61% (dla województwa wynosił w 2014r. ok. 53%).

Z danych z ostatnich kilku lat udostępnionych przez GUS wynika, że w gminie Celestynów dochody oraz wydatki gminy na 1 mieszkańca były następujące:

Tab. 32 Dochody i wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca w latach 2005-2014 (przybliżone)

Lata	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
dochody ogółem [zł]	1824	2135	1856	1993	1933	2002	2281	2535	2517	2569
dochody własne [zł]	1031	978	1011	1177	1075	1143	1252	1395	1516	1574
wydatki ogółem [zł]	2141	1670	1850	1910	1992	1999	2572	2481	2510	2451
na oświatę i wychowanie [zł]	804	804	825	893	971	1029	1223	1287	1180	1192
na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego [zł]	32	58	34	48	58	61	58	69	71	116
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]	-	-	-	2,2	2,6	6,9	5,7	7,3	11,9	6,6

Źródło danych: GUS, 2015 r.

W dziesięcioleciu 2005-2014 zauważalny jest sukcesywny wzrost dochodów ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca (o ok. 41%) oraz dochodów własnych na 1 mieszkańca (o ok. 53%). Podobna tendencja wzrostowa występuje w odniesieniu do 1 mieszkańca dla wydatków ogółem (o ok. 14,5%), dla wydatków na oświatę i wychowanie (ok. 48%), dla wydatków na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego (ponad 3,5-krotnie).

Natomiast udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem w ostatnim roku (2014) zmalał prawie dwukrotnie.

Tab. 33 Dochody i wydatki budżetu powiatu otwockiego i województwa mazowieckiego na 1 mieszkańca w 2014r.

Rok	**2014**
powiat otwocki	
dochody ogółem [zł]	3210,23
dochody własne [zł]	2139,31
wydatki ogółem [zł]	3159,52
na oświatę i wychowanie [zł]	1257,52
na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego [zł]	100,36
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]	6,9
województwo mazowieckie (gminy bez miast na prawach powiatu)	
dochody ogółem [zł]	3373,84
dochody własne [zł]	1785,68
wydatki ogółem [zł]	3390,36
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]	7,9
udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	17,7
udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]	52,9

Źródło danych: GUS, 2015 r.

W gminie Celestynów dochody ogółem na 1 mieszkańca w 2014 r. były niższe od tożsamego wskaźnika dla powiatu otwockiego o ok. 25% oraz o ponad 31% dla woj. mazowieckiego, podobnie poziom wydatków ogółem na 1 mieszkańca w gminie jest niższy od analogicznych wskaźników na szczeblu powiatowym i wojewódzkim (odpowiednio o ok. 29% i o ok. 38%). Udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem jest niższy w gminie Celestynów odpowiednio o ok. 4,5% i 20% niż w powiecie i województwie.

Według Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Celestynów na lata 2016-2025 zaplanowane zadania inwestycyjne, których realizacja zakończy się w 2016 r. to m.in.:

- budowa drogi ul. Ogrodowej w Pogorzeli (okres realizacji: 2015-2016; łączne nakłady finansowe: 350 000 zł; limit w 2016r.: 240 000zł, tj. ok. 69%);

- budowa gminnej sali gimnastycznej przy Zespole Szkół w Celestynowie (okres realizacji: 2013-2016; łączne nakłady finansowe: 5 582 745 zł; limit w 2016r.: 3 385 000 zł, tj. ok. 61%). Na budowę sali zaplanowano w 2016 r. dotację w wysokości 2 565 000 zł.

Zadania inwestycyjne zaplanowane do 2025 r.:

- budowa kanalizacji sanitarnej w Dąbrówce i Starej Wsi wraz z dokumentacją techniczną (okres realizacji: 2010 – 2018; łączne nakłady finansowe: 3 305 046 zł; limit w 2016r.: 107 000zł, tj. ok. 3%);
- budowa Przedszkola Samorządowego w Celestynowie (okres realizacji: 2013-2017; łączne nakłady finansowe: 5 100 214 zł; limit w 2016r.: 1 815 000zł, tj. ok. 36%);
- opracowanie koncepcji, pozyskanie dokumentacji projektowej i dokończenie budowy kanalizacji w Gminie Celestynów wraz z oczyszczalnią ścieków komunalnych (okres realizacji: 2012-2019; łączne nakłady finansowe: 3 576 204 zł; limit w 2016r.: 700 000zł, tj. ok. 20%);
- przebudowa dróg po wybudowaniu kanalizacji w Gminie Celestynów (okres realizacji: 2014-2020; łączne nakłady finansowe: 2 972 677 zł; limit w 2016r.: 527 562zł, tj. ok. 18%);
- przebudowa ulic: Pogorzelskiej, Karczewskiej, Poprzecznej, Piaskowej, Cichej, Majowej, Spokojnej, Radosnej, Wiosennej, Jodłowej na odcinku od ul. Piaskowej do ul. Cichej w miejscowości Dąbrówka (okres realizacji: 2011-2020; łączne nakłady finansowe: 1 079 547 zł; limit w 2016r.: 200 000zł, tj. ok. 19%);
- przebudowa ulic: Prusa, Wspólnej, Kwiatowej, Leśnej, Sosnowej, Sadowej, Ogrodowej, Słonecznej w miejscowości Glina (okres realizacji: 2010-2018; łączne nakłady finansowe: 1 132 611zł; limit w 2016r.: 150 000zł, tj. ok. 13%);
- zagospodarowanie terenu wokół Szkoły Podstawowej w Ostrowie (okres realizacji: 2015-2018; łączne nakłady finansowe: - 212 348 zł; limit w 2016r.: 52 348, tj. ok. 25%).

Tab. 34 Planowane dochody i wydatki budżetu gminy w latach 2016-2025

Dochody i wydatki [mln zł] / Lata	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
dochody ogółem	34,3801	32,5601	33,3464	34,1149	34,9250	35,7256	36,5262	37,2689	38,0512	38,8375
dochody bieżące	31,5851	32,4101	33,1964	33,9949	34,8050	35,6256	36,4262	37,2189	38,0012	38,7875
wydatki ogółem	36,5301	32,6478	31,5961	32,2446	33,1002	34,5416	35,4185	36,4788	37,3012	38,0875
wydatki bieżące	26,8161	27,2896	27,9719	28,6712	29,3879	30,1226	30,8757	31,6476	32,4388	33,3151
wydatki majątkowe	9,7140	5,3582	3,6242	3,5734	3,7123	4,4189	4,5428	4,8312	4,8624	4,7725
wynik budżetu [%]	-2,1500	-0,0877	1,7503	1,8703	1,8248	1,1840	1,1077	0,7900	0,7500	0,7500

Źródło danych: Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Celestynów na lata 2016-2025, 2015 r.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej (WPF) gminy założono wzrost dochodów w oparciu o przewidywaną rosnącą dynamikę wskaźników makroekonomicznych: wzrost PKB i zatrudnienia w gospodarce, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, wzrost spożycia ogółem, wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

Założono wzrost dochodów bieżących na poziomie 5,65% na lata 2016-2021, zgodnie z informacją otrzymaną od Ministra Finansów oraz wskaźnikami inflacji opublikowanymi przez GUS. Założono, że wzrost dochodów bieżących w tym tempie będzie utrzymywał się przez 5 lat, jako bazowy przyjęto rok 2014.

W roku 2016 zaplanowane dochody ogółem stanowią 99,73% dochodów ogółem w roku 2015. Na zmniejszenie kwoty dochodów ogółem w 2016 roku mają wpływ planowane dochody bieżące tj. kwoty dotacji i środków przeznaczonych na cele bieżące oraz zmniejszenie oraz obniżenie górnych stawek podatkowych na rok 2016. W pozostałych latach zaplanowano wzrost dochodów bieżących na poziomie 5,7%.

Wydatki bieżące w WPF były prognozowane głównie na podstawie danych historycznych, z uwzględnieniem konieczności zabezpieczenia stałych wydatków bieżącej działalności Urzędu i jednostek organizacyjnych gminy oraz zmiennych makroekonomicznych takich jak wzrost PKB i inflacja.

Należy uznać, iż po zrealizowaniu zadań inwestycyjnych zaplanowanych w WPF do 2025 r., potrzeby mieszkańców gminy Celestynów w zakresie infrastruktury technicznej (wodociągi i kanalizacja) będą zaspokojone całkowicie, natomiast w zakresie infrastruktury społecznej będą zaspokojone w dużym stopniu (za wyjątkiem żłobka i domu seniora). Inwestycje komunikacyjne (sieć dróg) będą wystarczające dla najbardziej pilnych potrzeb istniejącego zainwestowania. Taka sytuacja umożliwi w kolejnych latach planowanie inwestycji związanych ze zwiększaniem się liczby ludności w gminie (w tym zwiększania się nowych terenów zabudowy) głównie w zakresie dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej.

7.4. Poziom życia mieszkańców

Pojęcie „jakość życia mieszkańców" jest bardzo szerokie. Składa się na nie bardzo wiele czynników, często subiektywnych.
Z rozmów z mieszkańcami i władzami gminy wynika, że za najważniejszy czynnik decydujący o „dobrej jakości życia" uważa się posiadanie stałych dochodów, możliwości rozwoju poprzez inwestowanie na własnym terenie, a także możliwości sprzedaży terenów „ludziom z zewnątrz", szukającym spokojnego i ładnego miejsca do zamieszkania i wypoczynku.
Autorzy niniejszego opracowania przyjęli następujące kryteria oceny „jakości życia mieszkańców gminy Celestynów":

1. Bezrobocie i rynek pracy.
2. Wyposażenie gminy w podstawowe dla mieszkańców usługi.
3. Zasoby budownictwa mieszkaniowego.
4. Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dostępność komunikacyjna do siedziby gminy, powiatu, województwa.
6. Wartości środowiska przyrodniczego (stopień zanieczyszczenia, klimat).
7. Wartości środowiska kulturowego – estetyka miejsca zamieszkania.

Bezrobocie i rynek pracy

Wbrew subiektywnym odczuciom dotyczącym miejsc pracy na terenie gminy, liczba rejestrowanych tu podmiotów gospodarczych wzrasta z roku na rok. Bliskość Warszawy i postęp w dziedzinie informatyki zaczynają stymulować poszukiwanie źródeł dochodu dla mieszkańców gminy bez zmiany miejsca zamieszkania.
W powiecie otwockim stopa bezrobocia liczona jako stosunek liczby zarejestrowanych osób bezrobotnych do liczby ludności w wieku produkcyjnym według stanu na 31.12.2010 r. wynosiła 4,7%, przy czym dla województwa mazowieckiego wskaźnik ten osiągnął wartość – 7,1%, a dla kraju - 7,9%, w gminie Celestynów zaś wyniósł 4,9%.

Stopa bezrobocia rejestrowanego obliczona jako stosunek liczby bezrobotnych zarejestrowanych do liczby ludności aktywnej zawodowo (z uwzględnieniem pracujących w gospodarstwach indywidualnych) w roku 2010 wynosiła odpowiednio: dla powiatu otwockiego – 8,4%, dla województwa mazowieckiego - 9,7%, dla kraju - 12,4%, dla gminy Celestynów – brak danych.

Tab. 35. Liczba bezrobotnych w gminie Celestynów w latach 2002-2012 (wg danych na 31.12.2012 r.)

Wyszczególnienie		**2002**	**2004**	**2008**	**2011**	**2012**
Ogółem		720	647	261	400	435
Kobiety		346	296	121	204	193
Wykształcenie	Wyższe	25	13	b.d.	b.d.	b.d.
	Policealne i średnie zawod.	167	178	b.d.	b.d.	b.d.
	Średnie ogólnokształcące	47	43	b.d.	b.d.	b.d.
	Zasadnicze zawodowe	239	256	b.d.	b.d.	b.d.
	Podstawowe i niepełnopodstawowe	213	230	104	b.d.	176
Wiek	15-17	0	0	b.d.	b.d.	b.d.
	18-24	178	195	61	93	89
	25-34	171	164	b.d.	b.d	b.d.
	35-44	157	171	b.d.	b.d.	b.d.
	45-54	160	163	b.d.	b.d.	b.d.
Wiek	55-59	22	24	80	125	121
	60-64	3	3			
Oferty pracy	Zgłoszone w okresie sprawozdawczym	0	7	0	0	0
	Na koniec okresu sprawozdawczego	0	2	0	0	0

Według danych Powiatowy Urząd Pracy w Otwocku, 2013 r.

Według danych GUS w 2014 r. w gminie Celestynów zarejestrowanych było 340 bezrobotnych, w tym 149 kobiet. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 4,6%.

W gminie Celestynów w 2014 r. na 1000 mieszkańców pracowało 208 osób. 51,0% wszystkich pracujących ogółem stanowiły kobiety, a 49,0% mężczyźni. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Celestynów wynosiło 3 718,35 pln, co odpowiada 92,90% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Celestynów 1 739 osób wyjeżdżało do pracy do innych miast, a 815 pracujących przyjeżdżało do pracy spoza miejsca, w którym mieszka - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -924. W sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo) pracuje 12,4% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy, 33,6% w przemyśle i budownictwie, a 19,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 3,2% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Wyposażenie gminy w podstawowe dla mieszkańców usługi

Wyposażenie gminy w usługi podstawowe zostało scharakteryzowane w rozdziale 7.1. Demografia i usługi podstawowe. Gmina wyposażona jest w podstawowe dla mieszkańców usługi w sposób wystarczający. Zasadnicze centrum usługowe znajduje się w Celestynowie – handel, gastronomia, administracja, szkoły, przedszkole, ośrodek zdrowia, apteki, kościół, poczta, przystanek PKP i PKS.

Pozostałe miejscowości wyposażone są w podstawową bazę usługową tj. sklepy, szkoły, ośrodki kultu religijnego.

Zasoby budownictwa mieszkaniowego

Stan budownictwa mieszkaniowego w gminie Celestynów, jak również informacje na temat zasobów budownictwa mieszkaniowego, zostały szczegółowo omówione w poprzednich rozdziałach, w tym m.in. dotyczących ewidencji gruntów, zestawień statystycznych, a także struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych i mieszkaniowego zasobu gminy. Wynika z nich przede wszystkim, iż zabudowane tereny mieszkaniowe (budynki

mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w zabudowie zagrodowej i letniskowej) wg danych ze Starostwa Powiatowego (stan na 31.12.2015r.) zajmują w gminie ok. 328 ha, natomiast zurbanizowanych terenów niezabudowanych jest ok. 83 ha (wg danych GUS za 2014r. powierzchnie te, to odpowiednio 305 ha i 89 ha).
Wskaźnik ilości mieszkań na 1000 osób wynoszący 306 jest porównywalny ze wskaźnikiem dla kraju (363), ale zdecydowanie niższy od wskaźnika dla województwa mazowieckiego (406). Należy zwrócić uwagę, że obecna wartość tego wskaźnika w Polsce jest jedną z najniższych w Europie, w której średnia jest na poziomie 460 mieszkań na 1000 osób, natomiast w Niemczech wskaźnik ten wynosi ok. 500. Niska wartość tego wskaźnika wskazuje na przeludnienie mieszkań. Zgodnie z *Raportem Fundacji Habitat For Humanity pt. „Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej" z 2015 r.* wskaźnik krajowy na poziomie 363 mieszkań na 1000 osób świadczy, iż 37% kobiet i 50% dorosłych mężczyzn mieszka z rodziną (rodzicami, rodzeństwem). Sytuacja mieszkaniowa w gminie Celestynów jest na podobnym poziomie, a nawet trudniejsza. Wymaga to zatem prowadzenia polityki umożliwiającej realizację nowych mieszkań.

Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej
Na terenie gminy Celestynów istnieje dobrze rozbudowana sieć wodociągowa, ale problemem może być jakość wody z ujęć lokalnych spowodowana zanieczyszczeniami wód głębinowych. Zbyt mały obszar gminy jest objęty centralnym systemem kanalizacji sanitarnej. Teren gminy jest częściowo zgazyfikowany.
Należy zwiększyć dostawy energii elektrycznej do niektórych terenów, zwłaszcza w rejonie północno-wschodnim.
Ogrzewanie jest oparte na indywidualnych systemach grzewczych, najczęściej z wykorzystaniem węgla jako paliwa opałowego.

Tab. 36. Stan uzbrojenia terenu w latach 1996-2014

Wyszczególnienie	**1996**	**1999**	**2004**	**2011**	**2014**	
Kanalizacja	1,2 km	1,2 km	10,3 km	40 km	42,8 km	42,5% korzyst.
Oczyszczalnie ścieków	1 oczyszczalnia o wydajności 70 m^3/dobę			w Otwocku		
Wodociągi	16,82 km	30,55 km	77,5 km	93 km	110,4 km	99,9%korzyst.
Sieć gazowa	do 20 km	do 20 km	powyżej 25 km	38,6 km	39 km	27,9% korzyst.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2014 r.

Dostępność komunikacyjna do siedziby gminy, powiatu, województwa
Walorem gminy jest dobra dostępność drogowa i kolejowa w ramach samej gminy, a także połączenia kolejowe z Otwockiem (powiat) i Warszawą (województwo, stolica kraju).
Minusem jest przeciążenie dróg krajowych przebiegających przez gminę oraz mała częstotliwość i prędkość kursowania pociągów, a tym samym zbyt długi czas dojazdu do Warszawy.

Wartości środowiska przyrodniczego – zanieczyszczenia, klimat
Podstawowym atutem pozostaje duża lesistość gminy (ponad 54%) i generalnie brak uciążliwego przemysłu co powinno zachęcać, zwłaszcza obecnych mieszkańców Warszawy, do osiedlania się tutaj na stałe. Na terenie gminy Celestynów jakość powietrza atmosferycznego określona na podstawie porównania emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego (brak jest na terenie gminy stacji pomiarowych zanieczyszczeń powietrza) została oceniona dość wysoko. Przekroczenie norm zanieczyszczeń dotyczyło wyłącznie ozonu wg kryteriów dotyczących ochrony zdrowia (O_3) i wg kryterium ochrony roślin (AOT40). Podwyższone stężenia zanieczyszczeń dotyczyły również lokalnie zawartości pyłów. Jest to konsekwencja emisji

z kotłowni węglowych (niska emisja palenisk domowych oraz małych zakładów wyposażonych w piece węglowe) oraz nielicznych zakładów produkcyjnych, zlokalizowanych w Celestynowie, Jatnem i Ostrowie.

Wartości środowiska kulturowego – estetyka miejsca zamieszkania

Duże kompleksy lasów i użytków rolnych to niewątpliwie elementy piękna w krajobrazie gminy. Widoczny jest wyraźny zanik obiektów o architekturze tradycyjnej dla regionu. Zastępują ją budynki, które można zobaczyć na terenie całej Polski o znacznie niższej wartości estetycznej niż tradycyjne. Regionalna tożsamość kulturowa wyraźnie ginie. Zachowany został charakterystyczny układ niektórych miejscowości np. w Ponurzycy, Podbieli, a także w Celestynowie i Dąbrówce.

Podsumowanie i wnioski

1. Podnoszenie jakości życia mieszkańców może nastąpić przede wszystkim poprzez:
   a) stworzenie nowych miejsc pracy na terenie gminy;
   b) pełne uzbrojenie terenu – stworzenie systemu wodno-kanalizacyjnego, odpowiedniego zaopatrzenia w energię elektryczną do celów bytowych i ewentualnie grzewczych, dalszą gazyfikację (lub inne alternatywne źródła ciepła nie niszczące środowiska przyrodniczego);
   c) systematyczną ochronę i właściwe kształtowanie środowiska przyrodniczego (likwidacja przyczyn jego degradacji);
   d) systematyczną ochronę i właściwe kształtowanie środowiska kulturowego (poprawa estetyki zamieszkania), kierowane się zasadą ładu przestrzennego w rozwoju poszczególnych miejscowości;
   e) poprawę dostępności komunikacyjnej z Otwockiem i Warszawą oraz poprawę bezpieczeństwa podróżowania.
2. Utrzymanie dotychczasowego poziomu jakości życia może nastąpić przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobów budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymanie tych zasobów w dobrym stanie technicznym.

8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

8.1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych – podsumowanie

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań społecznych były szeroko analizowane we wcześniejszych rozdziałach Studium, w związku z tym w niniejszym rozdziale przedstawiono syntezę powyższych uwarunkowań.

Podstawowym uwarunkowaniem i przyczyną podjęcia prac nad zmianą dotychczasowego Studium była potrzeba powiększenia terenów zabudowy, wyrażona wnioskami o zmianę przeznaczania złożonymi przez społeczeństwo gminy. Złożenie wniosków przez mieszkańców było spowodowane przede wszystkim brakiem na terenie gminy planów miejscowych, które określałyby możliwość lokalizowania nowej zabudowy. Potrzebę powiększenia terenów zabudowy potwierdza również znaczna ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie. Poza brakiem prawa miejscowego, które określałoby zasady zagospodarowania terenu gminy, również czynniki społeczne odgrywają istotną rolę w zaistniałej sytuacji. Są to:

- prognoza demograficzna, która wskazuje, iż w ciągu najbliższych 30 lat ogółem liczba ludności gminy Celestynów wzrośnie o ok. 1 940 osób, tj. do poziomu 13 547 osób, czyli o 17% więcej w porównaniu ze stanem obecnym. Biorąc pod uwagę udział ludności wg ekonomicznych grup wieku, prognozuje się wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym

z obecnego poziomu 1 944 osób do liczby 3 089 osób (z 16,7% do 22,8%). Dla ludności w wieku przedprodukcyjnym zakłada się zmniejszenie udziału ludności z poziomu 20% do 17,3%, w liczbach bezwzględnych oznacza to jednak wzrost z liczby 2 326 do liczby 2 343 osób. Dla ludności w wieku produkcyjnym prognozuje się wzrost o ok. 400 osób (zmiana ze 7 717 do 8 115 osób, tj. spadek udziału procentowego z 63,2% do 59,9%). Z powyższego wynika konieczność zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe, a także podjęcia działań w zakresie tworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy, w tym dodatkowych usług oraz w zakresie tworzenia oferty usług społecznych dostosowanych do poszczególnych grup wiekowych;

- zgodnie z tendencją ogólnokrajową również w gminie Celestynów zauważa się odejście od schematu rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej jeden dom (zmniejszanie liczby osób przypadającej na jedno mieszkanie) oraz dążenie do zwiększenia komfortu życia, w tym zamieszkania (zauważalny trend zwiększania powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w nowej zabudowie). Na potrzebę zmian w tym zakresie wskazują również statystki europejskie, wg których Polska znajduje się na jednym z ostatnich miejsc pod względem ilości mieszkań na liczbę ludzi;
- położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy, a także wysokie walory przyrodnicze gminy i dogodny dojazd (oraz perspektywa polepszenia warunków dojazdu do gminy poprzez planowaną drogę ekspresową S17 (odcinek Warszawa/ Węzeł Zakręt – Garwolin)) powoduje, że jest ona zapleczem mieszkaniowym i letniskowym Warszawy. Osoby wybierające Celestynów jako miejsce zamieszkania preferują jej północną i środkową część ze względu na najkorzystniejszy dojazd, osoby zaś wybierające gminę jako miejsce rekreacji preferują część południową, ewentualnie środkową ze względu na duże walory krajobrazu;
- uwarunkowania społeczno-infrastrukturalne takie jak - położenie gminy w obszarze metropolitalnym, dogodny dojazd do północnej części gminy (j.w.), a także prognozowany przyrost liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym wskazują na konieczność zweryfikowania powierzchni terenów planowanych pod funkcje produkcyjne, magazynowe, składowe i usługowe (obsługa biznesu, centra logistyczne itp.), których realizacja umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy. Dalszy rozwój działalności gospodarczej w gminie na takich terenach spowoduje możliwość zwiększenia zatrudnienia (co wpłynie na poprawę warunków społecznych) oraz będzie generowało wpływy z podatków do budżetu gminy. Wpłynie to na poprawę warunków społecznych – bezpośrednio dla osób zatrudnionych oraz pośrednio dla całej społeczności Celestynowa (zwiększenie wpływów do budżetu gminy spowoduje możliwość większych wydatków na potrzeby ogółu społeczeństwa);
- niska dochodowość rolnictwa, a także rozwój innych dziedzin gospodarki na terenie gminy i w jej sąsiedztwie (obszarze metropolitalnym) wskazuje, iż ten dział gospodarki nie będzie się w gminie intensywnie rozwijał;
- potrzeby usług społecznych, w tym publicznych:

  Potrzeby ludności gminy w zakresie usług o charakterze społecznym i publicznym były szeroko analizowane w rozdziale 8.1. (w tym analizy te uwzględniały prognozy demograficzne). Z analiz tych wynika, iż istniejące zasoby obiektów usług publicznych w większości będą wystarczające. Ze względu na zmiany struktury społecznej, a także dążenie do wzrostu komfortu życiowego, wskazano natomiast na potrzebę powstania miejsc do opieki dla dzieci w wieku 0-2 lat, a także dla osób starszych wymagających opieki. Część z tych funkcji może zostać ulokowana w obiektach dotychczas wykorzystanych na cele publiczne, które w wyniku prognozowanego zmniejszania się liczby dzieci w wieku przedszkolnym przestaną pełnić swoją dotychczasową funkcję.

Poniżej więc podsumowano przeprowadzone wcześniej analizy formułując ogólne wnioski w zakresie zapotrzebowania na te funkcje (szczegółowo zapotrzebowanie zostanie określone w rozdziale 11.4.1):

- szkoły ponadgimnazjalne - ze względu na brak wniosków ze strony organu, który jest odpowiedzialny za szkolnictwo średnie w zakresie budowy i utrzymania takich szkół, nie przewiduje się w gminie lokalizacji szkół ponadgimnazjalnych;
- szkoły podstawowe i gimnazja – aktualny zasób miejsc dla uczniów w szkołach podstawowych i gimnazjum posiada pewne rezerwy. Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne brak jest potrzeb wyznaczania na te cele dodatkowych terenów zabudowy;
- przedszkola – aktualny zasób miejsc w przedszkolach na terenie gminy Celestynów jest wystarczający. Uwzględniając zakładane zmiany w perspektywie najbliższych 30 lat (spadek liczby dzieci w wieku 3-6 lat o 26 osób) oraz dodatkowo obecnie prowadzone inwestycje gminne (rozpoczęta budowa przedszkola na 175 miejsc) można zakładać, iż w 2046 r. nastąpi zamknięcie niektórych oddziałów przedszkolnych. Mogą one w przyszłości zmienić swoją funkcję, w tym pełnić inne funkcje wynikające z potrzeb społeczności lokalnej (np. jako żłobek, dom seniora bądź dzienny dom opieki dla osób w wieku 60+);
- żłobki, kluby dziecięce – ze względu na obecny brak w gminie Celestynów miejsc opieki nad dziećmi w wieku 0-2 lata konieczne będzie utworzenie miejsc opieki dla dzieci z tej grupy wiekowej. Przy czym do tego celu mogą też zostać wykorzystane dotychczasowe zasoby obiektów użyteczności publicznej.

  Biorąc pod uwagę prognozę demograficzną na najbliższe 30 lat dla dzieci z grupy wiekowej 0-2 lata, prognozowane jest, iż dzieci w tym wieku w 2046 r. będzie w gminie ok. 385. Aktualna liczba dzieci w tej grupie wiekowej z terenu gminy Celestynów wynosi 399 i jak wspomniano wyżej obecnie w gminie nie funkcjonuje ani jeden żłobek.

  Stosowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku wskaźniki urbanistyczne mówiły o tworzeniu żłobków dla ogólnej liczby mieszkańców od ok. 20 tys., stąd w wielu gminach wiejskich na terenie całej Polski brak jest takiej opieki. Ponadto w gminach wiejskich zapotrzebowanie na żłobki jest zdecydowanie mniejsze niż w gminach miejskich, jest to związane m.in. z częstszym niż w miastach modelem rodziny wielopokoleniowej lub ewentualnie bliskością miejsc zamieszkania dziadków i rodziców. W związku z powyższym zalecenie Komisji Europejskiej (Barcelona Objectives. *The development of childcare facilities for young children in Europe with a view to sustainable and inclusive growth, European Comission*, 2013) aby 33% dzieci w Polsce zostało objęte opieką żłobkową do 2020 roku oznacza, iż, w obrębie gminy Celestynów, należałoby objąć taką opieką ok. 130 osób (127 dzieci w 2046 r.). Wg aktualnie obowiązujących przepisów (Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3) opieka nad dziećmi w wieku do lat 3 może być zorganizowana zarówno w formie żłobka czy klubu dziecięcego, ale również może być pełniona przez dziennego opiekuna oraz nianię. Zatem forma opieki, która zostanie zaoferowana w gminie musi zostać najpierw poddana analizie potrzeb - być może znacznie większą atrakcyjnością cieszyłyby się małe kluby dziecięce lub dorywcza pomoc świadczona przez nianie od obiektu bądź obiektów, w których świadczona byłaby opieka nad większą liczbą dzieci;
- ośrodek zdrowia – istniejący ośrodek zdrowia, oddany do użytkowania w 2014 r., wraz z dotychczasowym budynkiem przychodni oraz funkcjonujące pozostałe obiekty

opieki zdrowotnej, pokrywają obecne zapotrzebowanie mieszkańców gminy na powierzchnię usług w tym zakresie;

- dom seniora – obecnie pomoc w opiece nad osobami starszymi jest słabo rozwinięta na terenie gminy. W związku z prognozowanym wzrostem ilości osób w wieku poprodukcyjnym przewiduje się potrzebę utworzenia domu seniora.

  Biorąc pod uwagę prognozę demograficzną na najbliższe 30 lat dla osób z grupy wiekowej tzw. poprodukcyjnej zakłada się, iż w gminie Celestynów w 2046 r. będzie takich osób ok. 3089 (aktualnie jest 1944). Wobec powyższych założeń istnieje potrzeba zarezerwowania terenu pod usługi z zakresu opieki dla seniorów, która mogłaby być realizowana np. w formie domu seniora, na pobyt stały bądź tzw. dziennej opieki dla seniorów. Szacując maksymalne zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora należy uwzględnić kilka czynników. Pierwszym z nich jest fakt, iż do tego typu domów trafi jedynie niewielka liczba osób z podanej wyżej liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Najczęściej będą to osoby u schyłku życia, których funkcjonowanie samodzielne zostanie utrudnione z powodu przewlekłych chorób. Należy wziąć pod uwagę fakt, iż tylko część z tych osób będzie potrzebowała opieki w domu seniora, natomiast pozostała część uzyska opiekę od rodziny. Podkreślenia wymaga fakt, iż szczególnie na obszarach wiejskich, pomoc starszym osobom jest udzielana częściej w ramach rodziny, niż w ośrodkach miejskich. Stąd przyjęto, iż w gminie Celestynów zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora będzie kształtować się na poziomie ok 5% liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora wyniesie więc w przybliżenie ok. 150;
- ośrodki rozwoju kultury – aktualny zasób gminy w zakresie obiektów kultury jest wystarczający biorąc pod uwagę, iż zaspokaja on potrzeby obecnych mieszkańców. Prognoza demograficzna do 2046 r. zakłada wzrost ludności w gminie o ok. 1940 osób, trudno jednak oszacować potencjalne potrzeby przyszłych mieszkańców gminy w zakresie korzystania z obiektów kultury. Uwzględniając bieżącą aktywność ludności np. w organizowanych imprezach można wnioskować, iż największym zainteresowaniem nadal będą cieszyły się występy zespołów, a także imprezy turystyczne i sportowo-rekreacyjne. Zainteresowanie seansami filmowymi aktualnie jest niewielkie. Istniejące pewne niedobory w zakresie ilości funkcjonujących bibliotek można zrekompensować tworząc punkty biblioteczne w ramach funkcjonujących obiektów kultury, oświaty bądź administracji. Zwiększenie liczby mieszkańców niewątpliwie spowoduje potrzebę zwiększenia powierzchni użytkowej Gminnego Ośrodka Kultury, obecnie niewielkiego budynku.

  Zgodnie z uzyskanymi informacjami gmina Celestynów planuje w dłuższej perspektywie czasu (ale w czasie najbliższych 30 lat) wybudować w centrum Celestynowa nowy budynek GOK a dotychczas użytkowany przekazać na inne cele. Zakłada się, iż powierzchnia użytkowa nowego budynku GOK wyniesie ok. 500 m^2;
- administracja publiczna i bezpieczeństwo publiczne – podobnie jak w przypadku ośrodków rozwoju kultury należy stwierdzić, iż istniejący zasób powierzchni obiektów administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego jest wystarczający biorąc pod uwagę obecną i prognozowaną liczbę mieszkańców oraz brak zgłaszania wniosków dotyczących takiego zapotrzebowania.

8.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy stanu i funkcjonowania środowiska – podsumowanie

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Celestynów wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska były szeroko analizowane we wcześniejszych rozdziałach Studium, a także

w opracowaniu ekofizjograficznym gminy, w związku z tym w niniejszym rozdziale przedstawiono syntezę powyższych uwarunkowań. Uwarunkowania te zostały sformułowane tak, aby posłużyły do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Na potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska składa się wiele czynników. Są to m.in warunki gruntowo-wodne, zasoby środowiska i jakość elementów środowiska. Poniżej przedstawiono podsumowanie analiz stanu i funkcjonowania środowiska warunkujących potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wskazując w szczególności na uwarunkowania, które ograniczają możliwość rozwoju zabudowy (nie opisano zjawisk, które nie stanowią ograniczeń, ponieważ nie występują na terenie gminy m.in. takich jak obszar szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża kopalin, obszary ochrony udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych):

- ukształtowanie rzeźby terenu – jako obszary o mniejszej przydatności dla budownictwa należy wymienić tereny o największych spadkach terenowych: krawędź erozyjną oddzielającą Równinę Garwolińską od tarasów Wisły, gdzie spadki wynoszą ok. 8^{O} oraz zbocza wydm w obrębie Równiny Garwolińskiej, gdzie spadki wynoszą od 5 do 18^{O}. Ukształtowanie ww. terenów powinno podlegać szczególnej ochronie, m.in. ze względu na fizjonomię krajobrazu. Na terenie gminy nie wyznaczono jednak obszarów osuwania się mas ziemnych, a dominująca część gminy posiada korzystne walory pod względem ukształtowania terenu dla zabudowy;
- warunki gruntowo-wodne – gmina położona jest w obrębie dwóch jednostek morfogenetycznych – pradoliny Wisły oraz wysoczyzny morenowej (Równiny Garwolińskiej) – rozdzielonych krawędzią wysoczyzny. Obie te jednostki odznaczają się nieco innymi warunkami gruntowo-wodnymi, przy czym w obrębie obu występują zarówno warunki korzystne, umiarkowanie korzystne jak i niekorzystne dla zabudowy. W obrębie pradoliny Wisły położona jest duża niecka porzuconego przepływu rzeki zwana Bagnem Całowanie – jest to obszar, którego wierzchnią warstwę stanowią podstawowo utwory organiczne, odznaczający się wysokim poziomem wód gruntowych. Z tych dwóch powodów rejon ten jest niekorzystny dla zabudowy pod względem warunków gruntowo-wodnych. Na pozostałych częściach pradoliny pokrytych głównie piaskami rzecznymi warunki gruntowo wodne są korzystne dla posadowienia budynków. Na terenie wysoczyzny najmniej korzystne warunki posadowienia budynków posiadają tereny dolin niewielkich cieków oraz tereny obniżeń deflacyjnych oraz wydm, dwa pierwsze obszary ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, natomiast wydmy ze względu na małą nośność gruntu (piasków eolicznych);
- zasoby wód podziemnych – na terenie Równiny Garwolińskiej zasoby wód są umiarkowanie duże - w pasie pomiędzy Dąbrówką a Podbielą oraz w Zabieżkach są bardzo niskie i wynoszą ok. 10-30 m^3/h, natomiast w takich miejscowościach jak Regut i Celestynów wynoszą 30-50 m^3/h. W północno-wschodniej części gminy wydajność eksploatacyjna ujęć jest wysoka i wynosi nawet 70-120 m^3/h. Dużą zasobnością charakteryzuje się również teren pradoliny Wisły - wydajność eksploatacyjna ujęć wody może wynosić tu również 70–120 m^3/h;
- warunki klimatyczne – nie stanowią istotnego ograniczenia dla rozwoju zabudowy. Najmniej korzystne zarówna dla zabudowy, jak i rozwoju rolnictwa (poza wypasem zwierząt) występują w obrębie terenów z wysokim poziomem wód gruntowych (spowodowane jest to częstszym występowaniem przymrozków i dużą wilgotnością powietrza), w tym na terenie gminy w głównej mierze na terenie Bagna Całowanie;
- jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej – na terenie gminy dominują użytki orne niskich klas bonitacyjnych: IV, V i VI, które nie stwarzają dobrych warunków dla dalszego

rozwoju rolnictwa w gminie. Gleby wyższych klas bonitacyjnych IV i III występują w dużym rozproszeniu i w niewielkich płatach, głównie w okolicach miejscowości Regut, Zabieżki, Ponurzyca Szkolmaki – Ponurzyca Rynek. Na większości terenów gminy jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest bardzo niska i wskazuje na potrzebę rozwoju innych dziedzin gospodarki;

- lasy – ponad połowa powierzchni gminy to tereny lasów i zadrzewień, przy czym znaczna ich część to lasy podlegające ochronie przyrody lub lasy ochronne. Zachowanie obecnej powierzchni lasów jest więc istotnym uwarunkowaniem ograniczającym lokalizowanie nowej zabudowy;
- jakość elementów abiotycznych środowiska na terenie gminy jest umiarkowanie dobra – występują przekroczenia dopuszczalnych norm jakości wód, powietrza, hałasu, promieniowania elektromagnetycznego. Stan ten warunkuje m.in. wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie zabudowy na jakość abiotycznych elementów środowiska. Ponadto lokalizując zabudowę konieczne jest uwzględnienie obszarów występowania zagrożeń dla zdrowia ludzi, związanych z jakością elementów środowiska:
  - w obrębie których prognozuje się przekroczenie dopuszczalnych norm akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, szpitali poza miastem, domów opieki społecznej, zabudowy związanej z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży związane z ruchem pojazdów po istniejących i planowanych drogach krajowych i linii kolejowej,
  - w obrębie stref od cmentarza,
  - w obrębie stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia,
  - w obrębie stref potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
  - w otoczeniu lasów (zagrożenie pożarowe),
  - w otoczeniu składowiska odpadów „Sater" w Otwocku (brak zidentyfikowanego obszaru negatywnego oddziaływania, odczuwalne oddziaływanie odorów);
- jakość i funkcjonowanie środowiska biotycznego – jakość przestrzeni przyrodniczej na terenie gminy jest bardzo wysoka, co uwarunkowało objęcie dominującej części obszaru gminy różnymi formami ochrony przyrody oraz zaplanowanie wprowadzania kolejnych form ochrony. Akty prawne odnoszące się do poszczególnych form ochrony określają ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenów objętych daną formą ochrony przyrody. Określone w tych aktach prawnych zasady w dużym stopniu determinują planowane zagospodarowanie w gminie zarówno w obrębie samych tych obszarów, jak i w ich otoczeniu, tak jak ma to miejsce m.in. w przypadku obszarów Natura 2000, gdzie badany jest wpływ planowanych inwestycji znajdujących się poza obszarem Natury 2000 m.in. na przedmioty ochrony jak i integralność systemu obszarów Natura 2000. Należy więc podkreślić, iż jakość i funkcjonowanie środowiska biotycznego w gminie Celestynów w bardzo dużym stopniu warunkuje możliwość rozwoju różnych dziedzin gospodarki. Szczegółowe dane z tego zakresu znajdują się we wcześniejszych rozdziałach Studium, uogólniając przedstawione w nich charakterystyki należy stwierdzić, iż obszarem o nagromadzeniu największych wartości przyrodniczych jest środkowa i południowa część gminy.

Powyżej przedstawione uwarunkowania ograniczające rozwój gminy nie wykluczają najczęściej w zupełności lokalizacji nowej zabudowy (nie dotyczy to jednoznacznych zakazów sformułowanych m.in. dla wybranych obszarów ochrony przyrody). Na części

z terenów możliwa jest lokalizacja zabudowy, ale o określonych funkcjach, czy intensywności. W przypadku obszarów ochrony przyrody takich jak obszary Natura 2000 funkcja i lokalizacja nowej zabudowy powinna być poddawana każdorazowo ocenie oddziaływania na przedmioty ochrony i na tej podstawie ewentualnie lokowana.

Niekorzystne uwarunkowania związane ze stanem środowiska akustycznego występujące wzdłuż dróg krajowych – istniejących i planowanych – nie ograniczają np. funkcji niepodlegających ochronie akustycznej w tym m.in. lokalizacji terenów produkcji, składów, magazynów, usług, w tym usług obsługi komunikacji (nie podlegających ochronie akustycznej). Taka lokalizacja jest wręcz korzystna ze względów na stan środowiska, ponieważ zabudowa położona wzdłuż dróg ogranicza rozprzestrzenianie się hałasu i ewentualnych zanieczyszczeń.

Specyficzną dziedziną gospodarki, w dużym stopniu uzależnioną od warunków środowiska przyrodniczego, jest turystyka (ponadto na rozwój tej dziedziny ma wpływ również jakość krajobrazu kulturowego, występowanie ośrodków sportowych czy rozrywki, a także oddalenie od ośrodków przemysłowych i bliskość aglomeracji miejskiej). Na dużą atrakcyjność przyrodniczą krajobrazu, przyciągającą turystów, w tym osoby chcące lokalizować w danym rejonie zabudowę letniskową, ma wpływ m.in. ukształtowanie terenu (im bardziej zróżnicowane tym większa atrakcyjność), obecność wód powierzchniowych (umożliwiających wędkarstwo i kąpiele), obecność lasów oraz mozaiki lasów i terenów otwartych (umożliwiających spacery, zbieranie grzybów itp.). Obszar gminy poprzez występowanie bardzo dużej powierzchni lasów, a także krajobrazów mozaikowych rolno-leśnych oraz ze względu na zróżnicowane ukształtowanie rzeźby terenu ma wysoką atrakcyjność turystyczną (dodatkowo turystów przyciąga atrakcyjność krajobrazu kulturowego oraz istotnym czynnikiem jest bliskość Warszawy). Czynnikiem ograniczającym rozwój tej dziedziny gospodarki są obszary i obiekty cenne przyrodniczo, których ochrona jest warunkiem ich obecności. Dopuszczenie wprowadzenia zbyt dużej ilości obiektów rekreacji może spowodować wystąpienie presji antropogenicznej na przedmiot ochrony obszarów ochrony przyrody. Lokalizacja i powierzchnia terenów zabudowy rekreacyjnej musi zatem być każdorazowo oceniana pod kątem jej wpływu na wartości przyrodnicze podlegające ochronie.

8.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – podsumowanie

Możliwości rozwoju gminy Celestynów wynikające z uwarunkowań ekonomicznych wyznacza przede wszystkim polityka finansowa zapisana w prognozie finansowej gminy określonej w perspektywie kilku najbliższych lat, co rocznie weryfikowana, oraz istniejący stopień wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W ostatnich latach gmina zrealizowała szereg inwestycji z zakresu przebudowy sieci komunikacyjnej i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz zaplanowała kolejne inwestycje tego typu, które zostały uwzględnione w wieloletniej prognozie finansowej gminy do roku 2025. W rozdziale 7.3 Sytuacja finansowa i gospodarcza gminy podano szczegółowe informacje o potrzebach i możliwościach rozwoju gminy wynikających z uwarunkowań ekonomicznych, w związku z tym niniejszy rozdział zawiera syntezę powyższych uwarunkowań.

Zakładając, iż tendencje zmian w wydatkach i dochodach gminy opisane w ww. rozdziale utrzymają się w kolejnych latach, można przewidywać dla roku 2046 (w perspektywie najbliższych 30 lat) sukcesywny wzrost dochodów gminy, w tym w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, jak również znaczną pewność pozyskiwania dochodów gminy z różnych

źródeł finansowania (dochody własne, subwencja ogólna, dotacje, środki z budżetu Unii Europejskiej). W konsekwencji można zakładać dla powyższego horyzontu czasowego znaczny wzrost możliwości inwestycyjnych gminy Celestynów.

Jak wskazano w ww. rozdziale należy również uznać, iż zrealizowanie zadań inwestycyjnych zaplanowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej w perspektywie 2025 r. spowoduje, iż w budżetach gminy i wieloletnich prognozach finansowych dotyczących lat 2026-2046 powinny być zarezerwowane środki finansowe na wykonanie zaplanowanych inwestycji infrastruktury społecznej (przede wszystkim nowego ośrodka kultury, ewentualnie żłobka i domu seniora) oraz na inwestycje związane ze zwiększaniem się liczby ludności w gminie, w tym dotyczące nowych terenów zabudowy, głównie w zakresie rozbudowy dróg i sieci infrastruktury technicznej na tych terenach.

Środki na realizację inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu gminy, ale również mogą być pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy podczas wykonywania inwestycji z ww. zakresu ma na celu, zarówno obecnie jak i będzie miało w przyszłości, zoptymalizowanie wydatków publicznych. Przykładem takiego działania może być np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

Gmina rozpoczęła już działania nad inicjowaniem procesu wdrażania przedsięwzięć w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zwłaszcza dotyczących budowy kanalizacji, oczyszczalni ścieków lub w dziedzinie budownictwa mieszkań komunalnych, czy też budowy dróg. Biorąc pod uwagę dotychczasowe wydatki związane z inwestycjami służącymi realizacji zadań własnych gminy można zakładać, iż potrzeby finansowe na budowę zaplanowanych inwestycji infrastruktury społecznej to wydatki (szacowane bardzo ogólnie) rzędu maksymalnie 10 mln zł, co w rozbiciu na 20 lat (2026-2046) oznacza konieczność rezerw finansowych w rocznych budżetach gminy średnio po ok. 500 tys. zł.

Udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem na obecnym poziomie (bez uwzględnienia tendencji malejącej) powoduje konieczność rezerw finansowych w rocznych budżetach gminy średnio po ok. 2 mln zł, zwiększonych na wydatki dotyczące uzupełniającej rozbudowy infrastruktury technicznej rzędu 1 mln zł, co łącznie z rezerwami na infrastrukturę społeczną daje kwotę ogólną ok. 3,5 mln zł. Wartość ta, zwłaszcza w odniesieniu do powyżej wymienionych możliwości pozyskania środków finansowych z różnych źródeł finansowania oraz w odniesieniu do danych budżetowych z 2014 r. (wydatki majątkowe inwestycyjne: 3,3 mln zł) i planowanych do 2025 r. (wydatki majątkowe: ok. 4,8 mln zł) świadczy, iż realizacja zadań własnych gminy wynikających z uwarunkowań społeczno-gospodarczych rozwoju gminy, w tym prognoz demograficznych, w perspektywie 30 lat jest w zasięgu możliwości finansowych gminy Celestynów.

8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

8.4.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Biorąc pod uwagę wcześniejsze analizy przeprowadzone w Studium, szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcję przyjęto, iż na terenie gminy Celestynów będzie występowało zapotrzebowanie na budynki mieszkaniowe – przede wszystkim w zabudowie jednorodzinnej, rzadziej w zabudowie zagrodowej, a jedynie w szczególnych przypadkach w niskiej zabudowie wielorodzinnej. Ponadto przewiduje się zapotrzebowanie na budynki usług podstawowych towarzyszących ww. funkcjom, w tym

usług publicznych i społecznych, a także zapotrzebowanie na budynki produkcji, składów, magazynów i usług, w tym takich jak obsługa komunikacji oraz zapotrzebowanie na budynki rekreacji (letniskowe). Nie szacowano maksymalnego zapotrzebowania na nowe budynki gospodarcze, ponieważ są to budynki towarzyszące pozostałym funkcjom a ich powierzchnia może być bardzo zróżnicowana i może zależeć od wielu czynników. Ponadto, ponieważ nie funkcjonują one samodzielnie, nie wymagają więc zabezpieczenia oddzielnych terenów (wymagają zabezpieczania odpowiedniej powierzchni działki, co powinno zostać uwzględnione w przeliczaniu powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej na maksymalne powierzchnie działek budowlanych i wyznaczaniu nowych terenów zabudowy w Studium w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej i zabudowie zagrodowej przyjęto następujące założenia: prognozowaną w perspektywie 30 lat (2046 r.) liczbę mieszkańców gminy – 13 542 osób oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.

Ponadto w bilansie terenów założono, iż zostaną zlikwidowane substandardowe zasoby mieszkaniowe i w roku 2046 osiągnięty zostanie wskaźnik 43 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelowa wartość przeciętna dla gminy (przyjmując obecny trend znaczącego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynikający z danych GUS z ostatnich 10 lat w gminie, a także średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę w krajach Europy Zachodniej). Ponadto biorąc pod uwagę obecne zagospodarowanie gminy, złożone wnioski do Studium i wydawane decyzje o warunkach zabudowy przyjęto, że mieszkania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej będą stanowiły około 90% ogółu mieszkań, mieszkania w zabudowie zagrodowej będą stanowiły około 2% ogółu mieszkań, zaś mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej będą stanowiły około 8% ogółu mieszkań. Założono, że w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej będą występowały budynki jednomieszkaniowe, co jest zgodnie z obecnym stanem i trendem zmian w tej dziedzinie w gminie.

Na podstawie powyższych założeń oszacowano, że w gminie Celestynów w roku 2046 pożądana powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych ogółem powinna wynosić ok. 757 tys. m^2. Uwzględniając więc dotychczasową (wg danych GUS, 2016 r.) powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych w gminie na poziomie 316,5 tys. m^2, **maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie w przybliżeniu – 396 tys. m^2 powierzchni użytkowej, w zabudowie zagrodowej – 9 tys. m^2 powierzchni użytkowej, zaś w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 35 tys. m^2.**

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię **budynków usług komplementarnych z funkcją mieszkaniową – usług podstawowych, w tym również usług publicznych i społecznych**, wzięto pod uwagę prognozy demograficzne w perspektywie 30 lat, w tym m.in. wzrost ilości ogólnej mieszkańców, spadek liczby dzieci w wieku żłobkowym i przedszkolnym, utrzymanie się na istniejącym poziomie liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej i gimnazjum, a także wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Powyższe prognozy skutkują m.in. potrzebą wzrostu powierzchni usług podstawowych, w szczególności komercyjnych typu: handel, rzemiosło, gastronomia, co jest również uzasadnione ekonomicznie (wzrasta zamożność społeczeństwa co powoduje wzrost podaży). Wzięto jednak również pod uwagę fakt, iż rynek usług podstawowych jest niestabilny, usługi te są stosunkowo często otwierane jak i zamykane, konieczne jest więc dopuszczenie zdecydowanie większej powierzchni w Studium tych usług niż to wynika z realnego zapotrzebowania, w celu umożliwienia funkcjonowania ich na rynku. Względy ekonomiczne rynku spowodują natomiast, iż tylko część z nich będzie realnie wykorzystana.

W celu oszacowania zapotrzebowania na nowe budynki usług społecznych i publicznych uwzględniono analizy przeprowadzone we wcześniejszych rozdziałach Studium:

– placówki edukacyjno-opiekuńcze dla dzieci i młodzieży – aktualny zasób lokalowy funkcjonujących samorządowych placówek tego typu to ok. 10,2 tys. m² powierzchni użytkowej, natomiast obiekt nie funkcjonujący obecnie (nowobudowane przedszkole w Celestynowie, planowane do oddania do użytkowania we wrześniu 2016r.) to ok. 1 423 m² powierzchni użytkowej. Ponadto na terenie gminy funkcjonują niepubliczne usługi społeczne tego typu o powierzchni użytkowej rzędu ok. 0,5 tys. m².

  Maksymalne zapotrzebowanie w gminie Celestynów na powierzchnię użytkową, uwzględniając standardy urbanistyczne stosowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku w projektowaniu to dla:

  - szkół podstawowych i gimnazjów maksymalnie ok. 8204 m², zakładając wskaźnik 7 m² powierzchni użytkowej/ucznia i biorąc pod uwagę prognozowaną w 2046 r. liczbę dzieci w wieku szkoły podstawowej i gimnazjum - 1172 dzieci,
  - przedszkoli w gminie maksymalnie ok. 3012 m², zakładając wskaźnik 6 m² powierzchni użytkowej/dziecko i biorąc pod uwagę 95% prognozowanej w 2046 r. liczby dzieci w wieku przedszkolnym - 502 dzieci,
  - żłobków, klubów malucha maksymalnie ok. 1778 m², zakładając wskaźnik 14 m² powierzchni użytkowej/dziecko i biorąc pod uwagę 33% prognozowanej w 2046 r. liczby dzieci w wieku 0-2 lata - 127 dzieci.

  Dodatkowo należy założyć, iż są to wartości maksymalne (pożądane). Obecnie np. minimalną powierzchnię pomieszczeń żłobka lub klubu dziecięcego precyzuje Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy. Zgodnie z nim powierzchnia pomieszczenia przeznaczonego na zbiorowy pobyt od 3 do 5 dzieci wynosi co najmniej 16 m² i ulega zwiększeniu o co najmniej 2 m², jeżeli czas pobytu dziecka nie przekracza 5 godzin dziennie lub o co najmniej 2,5 m², jeżeli czas pobytu dziecka przekracza 5 godzin dziennie. Do podanej wielkości należy doliczyć również powierzchnię na pomieszczenia sanitarne, szatnie. A zatem dla prognozowanej liczby dzieci w 2046 r. i zakładanego 33% stopnia objęcia opieką żłobkową dzieci z grupy wiekowej 0-2 lata oznaczałoby to konieczność zapewnienia 8 oddziałów żłobkowych (po ok. 15-16 dzieci każdy) o powierzchni minimum ok. 100 m² każdy (łącznie ok. 800 m²).

  Przyjmując skorygowaną wielkość zapotrzebowania na powierzchnię użytkową dla żłobków na poziomie 800 m² suma maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową placówek edukacyjno-opiekuńczych dla dzieci i młodzieży w roku 2046 wyniesie ok. 12 tys. m². Jest to więc powierzchnia nieznacznie większa niż w funkcjonujących i planowanej w najbliższym czasie do oddania do użytkowania placówkach samorządowych tego typu z terenu gminy Celestynów (o ok. 400 m²). Przyjmując, iż część z opisanych usług prowadzona jest już obecnie przez jednostki niepubliczne we własnych lokalach, należy przyjąć, iż nie występują znaczące braki powierzchni tych usług w gminie.

  Niewielkie braki powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy w odniesieniu do przyjętego maksymalnego zapotrzebowania w perspektywie 30 lat dla tego typu budynków można realizować w ramach funkcjonujących już terenów, bez niezbędnej konieczności budowy nowych budynków na nowo wyznaczonych terenach. Należy więc uznać, iż brak jest zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową w placówkach edukacyjno-opiekuńczych.

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na usługi edukacji, w przypadku gmin wiejskich takich jak Celestynów (ze stosunkowo małą gęstością zaludnienia) nie bierze się pod uwagę czasu dojścia do tych placówek. Rozproszenie ludności w gminach wiejskich na dużej powierzchni terenu wymaga dowozu części dzieci do placówki edukacyjnej. Tworzenie sieci placówek tego typu jest nieuzasadnione ekonomicznie, ponieważ koszty transportu dzieci do nich są niższe niż obsługa placówki edukacyjnej, rezygnacja z placówek edukacyjnych z małą ilością dzieci jest również podyktowana niską jakością edukacji w klasach, w których uczą się dzieci z różnych roczników. Nieco inna sytuacja może zaistnieć w przypadku opieki nad dziećmi w wieku 0-2 lata oraz 3-6, w tym wypadku istnieje wiele form tej opieki (w niewielkich grupach), w tym może być ona realizowana w ramach miejsca zamieszkania.

- placówki świadczące podstawowe usługi zdrowia - obecny zasób lokalowy funkcjonującego ośrodka zdrowia to ok. 0,9 tys. m² powierzchni użytkowej.

  Zgodnie z projektem Krajowych Przepisów Urbanistycznych (2010 r.) minimalna powierzchnia dla pomieszczeń podstawowej opieki zdrowotnej to 5 m², powyżej 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań (przyjęto, że to ok. 2250 m² pow. użytk.) w zabudowie jednorodzinnej i niskiej na każde kolejne 2500 m² (przyjęto odpowiednio 2250 m² pow. użyt.). Biorąc pod uwagę taki wskaźnik oraz określoną pożądaną powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań w 2046 r. na poziomie ok. 757 tys. m², zapotrzebowanie na powierzchnię pomieszczeń podstawowej opieki zdrowotnej w gminie kształtuje się na poziomie 1680 m².

  Natomiast według standardów urbanistycznych stosowanych w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku w projektowaniu ośrodków zdrowia zakładano wskaźnik 115 m² powierzchni użytkowej (1 gabinet)/1000 mieszkańców, czyli dla prognozowanych w 2046 r. mieszkańców (13 542 osób) należy przyjąć założenie maksymalnej powierzchni użytkowej ośrodka zdrowia na poziomie ok. 1560 m².

  Porównując zatem zapotrzebowania na pomieszczenia podstawowej opieki zdrowotnej w 2046 r. z obecnym zasobem lokalowym, przy dodatkowym uwzględnieniu funkcjonujących na terenie gminy prywatnych gabinetów opieki zdrowotnej, należy stwierdzić, iż dotychczasowe zasoby są w niewielkim zakresie niewystarczające dla prognozowanej liczby mieszkańców gminy (ok. 30%). Braki te można jednak realizować w ramach funkcjonującego już terenu (poprzez rozbudowę istniejącego ośrodka), bez niezbędnej konieczności budowy nowych budynków na nowo wyznaczonych terenach;

- domy seniora – obecnie brak jest tego typu publicznych placówek na terenie gminy. Funkcjonujące prywatne usługi dotyczące opieki nad osobami starszymi, w tym z możliwością zakwaterowania, zlokalizowane są w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 400 m². W analizach przeprowadzonych we wcześniejszych rozdziałach wskazano, iż na terenie gminy istnieje zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora maksymalnie w ilości ok. 150. Uwzględniając standardy urbanistyczne stosowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku w projektowaniu domów rencisty i emeryta można założyć wskaźnik 12 m² powierzchni użytkowej/miejsce, czyli dla 150 osób można przyjąć założenie maksymalnej powierzchni użytkowej na poziomie ok. 1800 m², a po uwzględnieniu powierzchni funkcjonujących w gminie usług tego typu można uznać, iż zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową dla domu seniora wyniesie w perspektywie najbliższych 30 lat ok. 1400 m². Wg przyjętej w 2013 r. Strategii rozwoju gminy samorząd planuje utworzenie domu dziennego dla osób starszych. Należy jednocześnie zauważyć, iż mimo istniejących planów budowy na terenie gminy domu seniora, zgodnie z obowiązującą ustawą o pomocy społecznej, do zadań własnych gminy o charakterze obowiązkowym należy jedynie kierowanie do domu pomocy społecznej

i ponoszenie odpłatności za pobyt mieszkańca gminy w tym domu, natomiast prowadzenie i zapewnienie miejsc w domach pomocy społecznej i ośrodkach wsparcia o zasięgu gminnym jest zadaniem własnym gminy nie mającym charakteru obowiązkowego.

Ponadto tworzenie dziennych domów opieki dla starszych osób, nieaktywnych zawodowo w wieku 60+, zapewniające odpowiednią do wieku i stanu zdrowia ofertę opiekuńczą, socjalną (w tym posiłek), edukacyjną, kulturalno-oświatową, sportowo-rekreacyjną, ruchową, a także terapię zajęciową jest możliwe aktualnie (w latach 2015-2020) przy wsparciu finansowym z budżetu państwa uzyskanym w ramach programu „Senior-WIGIR".

W gminie Celestynów brak jest przeznaczonych pod usługi tego typu komunalnych zasobów lokalowych, nie mniej w perspektywie najbliższych 30 lat planowane jest utworzenie zarówno domu dziennego pobytu dla osób starszych (po uzyskaniu dofinansowania z budżetu państwa), jak również domu seniora jako przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Na cel domu dziennego pobytu dla osób starszych można wykorzystać dotychczasowe zasoby lokalowe będące własnością gminy (po dostosowaniu ich do nowej funkcji), w tym obiekt i teren niefunkcjonujących usług wychowania przedszkolnego w Pogorzeli (istniejący obiekt wymagałby rozbudowy w miarę wzrastania zapotrzebowania w obrębie istniejącego terenu) lub budynek Gminnego Ośrodka Kultury po wybudowaniu nowego;

- miejsca lokalnych spotkań, promocji kultury i rekreacji – obecny zasób lokalowy gminnego ośrodka kultury, świetlic wiejskich, klubów, stowarzyszeń oraz klubów sportowych wynosi ok. 1060 m^2 powierzchni użytkowej. Wg przyjętej w 2013 r. Strategii rozwoju gminy samorząd planuje rozbudowę zespołu sportowo-rekreacyjnego oraz budowę sali widowiskowej w Celestynowie. Według standardów urbanistycznych stosowanych w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku w projektowaniu bibliotek i domów kultury zakładano wskaźnik 80 m^2 powierzchni użytkowej/1000 mieszkańców, czyli dla prognozowanej w 2046 r. liczby ludności można przyjąć założenie maksymalnej powierzchni użytkowej obiektów kultury w gminie na poziomie ok. 1080 m^2. Istniejący więc łączny zasób obiektów kultury i rekreacji można uznać za wystarczający, nie mniej jednak ze względu na małą powierzchnię użytkową budynku Gminnego Ośrodka Kultury, w perspektywie najbliższych 30 lat planuje się budowę nowego budynku GOK w centrum miejscowości gminnej (z przekazaniem dotychczasowego budynku na inne cele). Jak wykazano we wcześniejszych rozdziałach Studium zakłada się, iż powierzchnia użytkowa nowego budynku GOK wyniesie maksymalnie ok. 500 m^2 (obecny posiada powierzchnie 142 m^2 p.u.);
- administracja publiczna, opieka społeczna, policja – organy właściwe do spraw administracji publicznej oraz bezpieczeństwa nie zgłaszały zapotrzebowania na zwiększenie swoich zasobów lokalowych w gminie w związku z tym, jak również biorąc pod uwagę brak wskaźników odpowiadających tym funkcjom, uznano, iż obecne zasoby są wystarczające.

Biorąc pod uwagę opisane wyżej względy założono, że wskaźnik relacji powierzchni użytkowej budynków usług podstawowych, w tym publicznych i społecznych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowe do powierzchni budynków mieszkalnych wyznaczonych w Studium, biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i perspektywę nie dłuższą niż 30 lat powinien kształtować się na poziomie ok. 0,25. Z powyższego założenia wynika, iż ogólne zapotrzebowanie na usługi podstawowe wynosi maksymalnie ok. 189 tys. m^2 powierzchni użytkowej. Uwzględniając fakt, iż obecnie usługi te zajmują w gminie ok. 28 tys. m^2 powierzchni użytkowej (w tym ok. 15 tys. stanowią usługi publiczne – edukacji, administracji, kultury, zdrowia), **maksymalne zapotrzebowanie**

na nowe usługi tego typu w gminie Celestynów kształtuje się na poziomie maksymalnie 160 tys. m² powierzchni użytkowej.

Oszacowanie potencjalnego zapotrzebowania na **powierzchnię budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych** (ponadpodstawowych)**, w tym też związanych z obsługą pojazdów,** jest zadaniem trudniejszym niż szacowanie zapotrzebowania na budynki mieszkaniowe, czy usług podstawowych. Powyższe zapotrzebowanie na powierzchnię ww. budynków uzależnione jest od wielu czynników gospodarczo-społecznych w skali regionalnej, jak również krajowej czy międzynarodowej, ale także w skali lokalnej od rodzaju prowadzonej działalności i zastosowanej technologii. Szacowanie powierzchni zabudowy jest ściśle związane z powierzchnią terenu zajmowaną przez te funkcje. Część funkcji związanych z działalnością gospodarczą realizowana jest poza budynkami, powoduje to więc dużą terenochłonność przy braku dużej powierzchni użytkowej budynków. Jest to związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów. Terenochłonność terenów produkcyjno-usługowych uzależniona jest też w dużej mierze od trudnych do przewidzenia przemian technologicznych, organizacyjnych i społecznych. Dodatkowo należy założyć, iż specyficzne potrzeby inwestorów w sferze produkcyjno-usługowej mogą być bardziej wymagające niż standardy rynku mieszkaniowego, stąd też w celu bardziej elastycznego odpowiadania na ich preferencje, zasób terenów przeznaczonych pod tego typu działalność powinien być nieco większy niż realne możliwości całkowitego wykorzystania w perspektywie 30 lat.

Szacując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowe tereny produkcyjno-usługowe wzięto pod uwagę również szereg czynników lokalnych. Przede wszystkim istotnym czynnikiem jest planowana budowa drogi ekspresowej S17 (z węzłem położonym w pobliży gm. Celestynów). Ponadto istotne jest wskazanie w Strategii rozwoju gminy (2013 r.) potrzeby rezerwacji obszarów pod tereny inwestycji służących produkcji, magazynom i usługom, m.in. w celu zwiększenia oferty pracy na terenie gminy. Wskazanie to jest zgodne ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. - Innowacyjne Mazowsze, w której za cel strategiczny przyjęto „Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym.

Czynnikiem ograniczającym rozwój terenów aktywności gospodarczej są wymagania ochrony jakości środowiska przyrodniczego określone dla form ochrony przyrody. Powoduje to ograniczenie planowanej lokalizacji nowych terenów tego typu przede wszystkim do północnej części gminy.

Z powyższych względów założono, iż wskaźnik relacji powierzchni użytkowej budynków produkcji, magazynów, usług ponadlokalnych, w tym usług związanych z obsługą komunikacji kołowej do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wyznaczonych w Studium, biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i perspektywę nie dłuższą niż 30 lat powinien kształtować się na poziomie maksymalnie ok. 0,25. Z powyższego założenia wynika, iż ogólne zapotrzebowanie na te budynki, podobnie jak dla usług podstawowych, wynosi maksymalnie ok. 189 tys. m² powierzchni użytkowej. Uwzględniając, iż obecnie powierzchnia użytkowa budynków produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych, w tym usług związanych z obsługą komunikacji kołowej w gminie to ok. 58 tys. m², **maksymalne zapotrzebowanie na te funkcje kształtuje się na poziomie ok. 130 tys. m².**

Oszacowanie potencjalnego zapotrzebowania na **powierzchnię budynków rekreacyjnych, w tym domów letnich,** jest bardzo trudne z powodu braku dokładnych danych (braku rozróżnienia funkcji rekreacyjnych i letniskowych w ewidencji budynków prowadzonej przez Starostwo) dotyczących stanu istniejącego, jak również z powodu trudności określenia możliwego stopnia zainteresowania takimi terenami zarówno przez mieszkańców gminy, ale przede wszystkim przez mieszkańców okolicznych miast z aglomeracji warszawskiej. Nie mniej niewątpliwie zapotrzebowanie na tego typu tereny występuje. Przyjmując średnią powierzchnię użytkową domu letniego w gminie Celestynów na poziomie 63 m² (na podstawie średniej powierzchni nowych budynków o tej funkcji) i zakładając, że będą z niego korzystać średnio 3,3 osoby otrzymujemy wskaźnik powierzchni użytkowej domu letniego na 1 osobę na poziomie ok. 20 m². Przyjmując, iż w perspektywie 30 lat zainteresuje się takimi terenami około 2 tys. osób (606 rodzin) można szacować **zapotrzebowanie na powierzchnię budynków rekreacyjnych rzędu 40 tys. m² powierzchni użytkowej**.

8.4.2. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Licząc szacunkową chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przyjęto następujące założenia:

- w obrębie ww. terenów o funkcji mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 84%, mieszkaniowej wielorodzinnej – 1%, zagrodowej - 5% i usługowej – 10%, zaś w obrębie ww. terenów o funkcji mieszanej: produkcji, składów, magazynów, usług, w tym też związanych z obsługą pojazdów i terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: produkcji, składów, magazynów – 85%, mieszkaniowej jednorodzinnej - 15% (założenie to jest oparte na analizach przeprowadzonych w niniejszym Studium, dokumentach strategicznych, uwarunkowaniach gospodarczych i środowiskowych),
- przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m², zaś dla zabudowy zagrodowej–siedliska – 3000 m²,
- szacując powierzchnię terenu faktycznie możliwą do wykorzystania przy realizacji zabudowy dopuszczonej planem uwzględniono współczynniki pomniejszające: 0,8 – odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów, w tym np. niekorzystne parametry działki (zbyt wąska działka i brak możliwości terenowych by poprawić jej parametry) co uniemożliwia jej samodzielne funkcjonowanie i lokalizowanie nowej zabudowy, 0,7 - odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie obsługi komunikacyjnej, infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną towarzyszącą funkcjom mieszkaniowym oraz 0,9 dla zabudowy zagrodowej - odzwierciedlający zmniejszenie realnej powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę w gospodarstwach rolnych w związku z wykorzystaniem części terenu działki do obsługi gospodarstwa rolnego, w tym jako miejsca składowania płodów rolnych i sprzętu rolniczego (dyslokacja tych funkcji nie jest zawsze możliwa),
- przyjęto średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę 43 m² (przyjmując obecny trend znaczącego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynikający

z danych GUS z ostatnich 10 lat w gminie, a także średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę w krajach Europy Zachodniej) oraz że jedno mieszkanie zajmowane jest średnio przez 3,3 osoby, natomiast nie oszacowano powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i inwentarskich gdyż ich powierzchnia użytkowa jest zależna od wielu czynników takich jak np. rodzaj produkcji rolnej, technologia, wielkość gospodarstwa. Dla pozostałych terenów zabudowy przyjęto, że realny średni wskaźnik powierzchni użytkowej budynków wynosi: dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych – 0,3, dla usług podstawowych – 0,4, zaś dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,05. Powyższe wskaźniki intensywności są spowodowane dużą terenochłonnością ww. form zagospodarowania przy braku dużej powierzchni użytkowej budynków. W przypadku zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych wzięto pod uwagę, iż w ramach tych terenów będą realizowane takie funkcje jak produkcja, składy, magazyny, bazy transportowe, usługi, w tym obsługujące pojazdy takie jak stacje paliw, myjnie zewnętrzne itp., których funkcjonowanie jest związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów, a także związane jest z potrzebą kształtowania zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych na styku z terenami mieszkaniowymi. Ponadto stosunkowo duża część realizowanych budynków położonych na terenach aktywności gospodarczej to obiekty jednokondygnacyjne – hale produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe. W przypadku terenów usług publicznych, w szczególności szkół czy też innych funkcji społecznych, a także budownictwa wielorodzinnego, znaczną część terenu stanowią tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingi.

Oszacowano chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy:

- 60 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6 300 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1 300 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- 24 000 m² powierzchni użytkowej usług, w tym usług publicznych (oświaty, służby zdrowia, administracji, kultury itp.) oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- 7 100 m² powierzchni użytkowej budynków produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym związanych z obsługą pojazdów w zabudowie produkcyjno-usługowej.

8.4.3. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów **przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Na terenie gminy Celestynów brak jest obszarów objętych planami miejscowymi, w związku z powyższym nie szacowano chłonności położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

8.4.4. Wnioski dotycząca zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz określonych w pkt 8.4.1 – 8.4.3

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę (w podziale na funkcje zabudowy) oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy) możliwą do zrealizowania w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych ustalono, iż w gminie Celestynów istnieje zapotrzebowanie na wytyczenie terenów nowej zabudowy, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, o powierzchni odpowiadającej około:

- 336 tys. m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 29 tys. m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 7,7 tys. m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- 40 tys. m^2 powierzchni użytkowej budynków rekreacji w zabudowie letniskowej,
- 136 tys. m^2 powierzchni użytkowej budynków usług podstawowych,
- 123 tys. m^2 powierzchni użytkowej budynków produkcji, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym obsługi komunikacji kołowej.

8.4.5. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz możliwości ich finansowania

Dokładne oszacowanie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z wytyczenia nowych terenów zabudowy jest zadaniem dość trudnym. Decydujące znaczenie ma w tym przypadku przyszła lokalizacja nowych terenów zabudowy w nawiązaniu do istniejącej sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej, która zostanie przesądzona w następnym etapie sporządzania Studium – Kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Na obecnym etapie sporządzania tego dokumentu przyjęto zatem założenia, którymi później należy się kierować wytyczając nowe tereny zabudowy. Podstawowym z nich jest założenie wytyczania nowych terenów zabudowy przede wszystkim wzdłuż istniejących dróg publicznych oraz w rejonach obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej, których finansowanie należy do zadań własnych gminy, a więc głównie w obszarach zwartej zabudowy jednostek osadniczych oraz w ich sąsiedztwie. Należy przy tym wskazać, iż obecnie istnieje możliwość wytypowania takich obszarów we wszystkich miejscowościach.

W przeprowadzonych analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych służących określeniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy oszacowano możliwości finansowania przyjętych do realizacji inwestycji (określonych jako najbardziej potrzebnych) w perspektywie 30 lat. Założenia finansowe oraz podsumowanie możliwości finansowania przez gminę inwestycji wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy zawierają rozdziały 7.3 i 8.3 niniejszego opracowania. Wynika z nich ogólnie, iż dla obszaru gminy, w wyniku realizacji ustaleń kierunkowych niniejszego Studium, tj. m.in. powiększenia obszarów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej), zagrodowej, letniskowej, usług podstawowych oraz produkcji, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych, zgodnie z określonym we wcześniejszych rozdziałach zapotrzebowaniem, przewiduje się konieczność rezerw budżetowych na wykonanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy.

Realizacja planowanych inwestycji dotyczących obiektów infrastruktury społecznej (budowa nowego budynku gminnego ośrodka kultury, ewentualna budowa żłobka i domu seniora), w odniesieniu do omówionych we wcześniejszych rozdziałach założeń, w tym dotyczących nakładów finansowych, jak również przy uwzględnieniu możliwości pozyskiwania środków

finansowych z różnych źródeł, w tym z programów rządowych (np. w zakresie programu „Senior-WIGOR", możliwe jest utworzone dziennego domu opieki dla starszych osób przy wsparciu finansowym z budżetu państwa), w perspektywie 2046 r., będzie możliwa ze środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy.

Natomiast w zakresie nakładów finansowych dotyczących inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej uwarunkowania ekonomiczne gminy nie ograniczają możliwości rozwoju zamierzonych funkcji terenu zakładając realizację wyżej opisanego założenia, tj. lokalizowania nowej zabudowy przede wszystkim w zasięgu obsługi poprzez istniejące drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej i w ich sąsiedztwie. Zakłada się, że lokalizacja części nowych terenów zabudowy będzie wymagała realizacji nowych dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Przewiduje się, że oszacowane w rozdziale 8.3. środki finansowe budżetu gminy z podziałem na poszczególne grupy wydatków inwestycyjnych, będą wystarczające na realizację ww. wydatków związanych z realizacją nowych dróg publicznych i infrastruktury technicznej na potrzeby planowanej zabudowy. Gmina jest wyposażona w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ma dostęp do sieci przesyłowych, sieć komunikacyjna jest rozbudowana i zapewnia dogodną obsługę na poziomie lokalnym i ponadregionalnym, w związku z powyższym zakładane kwoty wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy przedstawione w rozdziale 8.3. zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszą, sukcesywną rozbudowę kanalizacji sanitarnej, ewentualnie również sieci wodociągowej w niezbędnym zakresie oraz modernizację (przebudowę i remonty) dróg, a także na budowę nowych i ewentualnie modernizację istniejących obiektów infrastruktury społecznej. Zakładane dotychczas udziały środków finansowych przeznaczane na drogi publiczne pozwalają wnioskować, iż utrzymanie się podobnych tendencji budżetowych w przyszłych latach pozwoli również, oprócz modernizacji, na przeprowadzenie rozbudowy układu komunikacyjnego w perspektywie 30 lat dla potrzeb nowej zabudowy.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wynikające z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w tym uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zakładane w niniejszym opracowaniu kierunki rozwoju są w dużej części kontynuacją wcześniejszej polityki przestrzennej określonej w Studium przyjętym uchwałą Nr 68/99 Rady Gminy Celestynów z dnia 17 grudnia 1999 r., a także wynikają z aktualnej analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ze strategii rozwoju gminy, a także dokumentów regionalnych, krajowych i wspólnotowych. Przyjęte na tej podstawie kierunki zagospodarowania przestrzennego to:

- intensyfikacja procesów urbanizacyjnych w ramach istniejących jednostek osadniczych o wykształconym układzie komunikacyjnym, obsługiwanym przez magistralne sieci infrastruktury technicznej, a także przez obiekty usług społecznych;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez jej uzupełnianie i powiększenie z zachowaniem wymogów wynikających z uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- rozwój terenów produkcji, składów i magazynów głównie wzdłuż drogi krajowej nr 17;
- rozwój usług centrotwórczych na obszarze miejscowości gminnej;
- rozwój turystyki w oparciu o walory środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- pełne wyposażenie terenów zainwestowanych w odpowiednie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- utrzymanie mieszkaniowo – przyrodniczego charakteru gminy;
- ochrona przyrody, elementów środowiska oraz krajobrazu kulturowego.

Określając w Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w przeznaczeniu terenów nie uwzględniono wytycznych określonych w **audycie krajobrazowym**, gdyż nie został on dotychczas opracowany dla województwa mazowieckiego.

Planując nowe (w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania) tereny zabudowy w perspektywie 30 lat (do 2046 r.) przyjęto:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych,
- osiągnięcie wskaźnika 43 m² powierzchni użytkowej mieszkania/osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy, przy założeniu, że jedno mieszkanie będzie zajmowane średnio przez 3,3 osoby,
- osiągnięcie wskaźnika 20 m² powierzchni użytkowej budynku rekreacji/osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy, przy założeniu, że jeden budynek rekreacji będzie zajmowany średnio przez 3,3 osoby,
- kontynuację zabudowy na terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w jej sąsiedztwie, w terenach obsługiwanych przez wykształcony układ komunikacyjny (wymagający pewnego uzupełnienia o drogi o charakterze lokalnym), magistralną lub lokalną sieć infrastruktury technicznej, a także na terenach o wykształconej infrastrukturze społecznej, wymagającej niewielkiego uzupełnienia. Wprawdzie w Studium na części terenów rolnych dopuszcza się zabudowę zagrodową, jednak biorąc pod uwagę ciągły proces marginalizacji rolnictwa w zagospodarowaniu gminy zakłada się, że na tych terenach będą powstawały przede wszystkim budynki inwentarskie i

gospodarcze nie zaś nowe zagrody z budynkami mieszkalnymi (ewentualny udział nowych budynków mieszkalnych na terenach rolnych do pozostałych budynków mieszkalnych w gminie należy uznać za znikomy i nie mający wpływu na bilans terenów);

- wzrost udziału budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego na stosunkowo dużych działkach budowlanych, odpowiednio o powierzchniach – 1200 m^2 i 3000 m^2, jako najbardziej funkcjonalnej i pożądanej formy zabudowy na obszarach wiejskich zlokalizowanych w obszarze metropolitalnym Warszawy,
- dużą terenochłonność terenów produkcji, składów, magazynów, usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ograniczonej powierzchni użytkowej budynków. W przypadku zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług wzięto pod uwagę, iż w ramach tych terenów będą realizowane takie funkcje jak produkcja, składy, magazyny, bazy transportowe, usługi, w tym obsługujące pojazdy takie jak stacje paliw, myjnie zewnętrzne itp., których funkcjonowanie jest związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów, a także związane jest z potrzebą kształtowaniem zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych na styku z terenami mieszkaniowymi, ponadto stosunkowo duża część realizowanych budynków położonych na terenach aktywności gospodarczej to obiekty jednokondygnacyjne – hale produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe. W przypadku terenów usług publicznych, w szczególności szkół czy też innych społecznych funkcji oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znaczną część terenu stanowią tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingi. Z tych względów przyjęto średnią intensywność zabudowy w terenach produkcji, składów, magazynów i usług ponadlokalnych na poziomie 0,3 działki budowlanej, dla usług lokalnych na poziomie 0,4 działki budowlanej, zaś dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,05;
- możliwość lokalizowania nowej zabudowy letniskowej we wszystkich obszarach, gdzie została ona dopuszczona poprzez przepisy dotyczące form ochrony przyrody w miejscowościach: Tabor, Podbiel, Ponurzyca, Dąbrówka i Celestynów na zasadach określonych w przepisach dotyczących form ochrony przyrody, a także w miejscowościach: Lasek i Regut jako kontynuacja istniejących funkcji w ramach terenów możliwych do zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami terenowymi korzystnymi dla ww. funkcji zabudowy. Przyjęto, iż w ramach ww. obszarów zabudowa letniskowa będzie stanowiła około 40-50% terenów. Powyższe założenie wynika z faktu, iż gmina Celestynów, a szczególnie jej południowa a także środkowa część, posiada bardzo wysokie walory krajobrazowe oraz korzystne położenie (bliskość dużego ośrodka miejskiego, jakim jest Warszawa), które powoduje, iż jest ona atrakcyjnym miejscem rekreacji. Z tego względu w Strategii rozwoju gminy wskazano na potrzebę rozwoju tej dziedziny gospodarki w gminie. Istotnym ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy letniskowej jest natomiast potrzeba ochrony walorów przyrodniczych tego rejonu województwa. Istniejące akty prawne istotnie ograniczają możliwość wprowadzania nowej zabudowy w południowej i środkowej części gminy, w tym określają możliwe do wprowadzenia typy zabudowy.

Zmiany dotyczą przekształceń w przeznaczeniu terenów - ich zasięgu powierzchniowego w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, usług podstawowych oraz z zakresu produkcji, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych a także wskaźników zagospodarowania tych terenów, wynikają z analiz przeprowadzonych na etapie opracowywania Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w tym bilansu terenów. Przeliczając określone na poprzednim etapie prac zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy) na zapotrzebowanie

na nowe (w stosunku do istniejące sposobu zagospodarowania) tereny zabudowy wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania pomniejszające realną możliwość zagospodarowania terenów:

- zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów, w tym np. niekorzystne parametry działki (zbyt wąska działka i brak możliwości terenowych by poprawić jej parametry), co uniemożliwia jej samodzielne funkcjonowanie i lokalizowanie nowej zabudowy – problem ten odzwierciedla współczynnik pomniejszający 0,8 przyjęty dla wszystkich typów terenów zabudowy,
- zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie obsługi komunikacyjnej, infrastrukturę techniczką oraz zieleń urządzoną towarzyszącą funkcjom mieszkaniowym – problem ten odzwierciedla współczynnik pomniejszający 0,7 przyjęty dla wszystkich typów terenów zabudowy,
- zmniejszenie realnej powierzchni gruntu przeznaczonej pod zabudowę w gospodarstwach rolnych w związku z wykorzystaniem części terenu działki do obsługi gospodarstwa rolnego, w tym jako miejsca składowania płodów rolnych i sprzętu rolniczego (dyslokacja tych funkcji nie jest zawsze możliwa) – problem ten odzwierciedla współczynnik pomniejszający 0,9 przyjęty dla terenów zabudowy zagrodowej.

W Studium wyodrębniono w obszarze gminy następujące strefy o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- **strefy mieszkaniowe**: obszary o funkcji centrotwórczej (MUC), obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU1, MU2 i MU3), obszary mieszkaniowo-przyrodnicze (ME1, ME2, ME3, ME4, ME5);
- **strefy usługowo - produkcyjne**: obszary usługowo – produkcyjne (PU) i obszary usług z zielenią towarzyszącą (U/ZP1, U/ZP2);
- **tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej** - cmentarze czynne (ZC), oczyszczalnia ścieków (K), przepompownie ścieków (KP), ujęcia i stacje uzdatniania wody (W) oraz zbiorniki retencyjne (WR);
- **strefy rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**: obszary lasów i zadrzewień (ZL) oraz obszary rolne (R1, R2, R3).

W rozdziale 2 – Polityka przestrzenna gminy, określono szczegółowo dopuszczone w ramach ww. obszarów przeznaczenie terenów.

Biorąc pod uwagę przeanalizowane zapotrzebowanie na różne funkcje zabudowy, przyjęto że:

- w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w strefie mieszkaniowej, w obszarach o funkcji centrotwórczej - MUC i obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU1, MU2, będą dominowały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które będą stanowiły około 84% powierzchni tych nowych terenów zabudowy. Tereny zabudowy usługowej będą stanowiły około 10% tej zabudowy, tereny zabudowy zagrodowej 5%, zaś tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1%. W ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU3, będą dominowały tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, które będą stanowiły około 85% powierzchni tych nowych terenów zabudowy. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będą stanowiły zaś 15% powierzchni tego obszaru;
- w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w strefie mieszkaniowej, w obszarach mieszkaniowo-przyrodniczych ME3, ME4, ME5 połowę powierzchni będą stanowiły tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, około 40% zaś procent będą

stanowiły tereny zabudowy letniskowej, a po około 5% tereny zabudowy usługowej i zagrodowej. W obszarze ME1 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła około połowy tego obszaru, natomiast zabudowa usługowa 5%, a zabudowa letniskowa około 45%. W obszarze ME2 zabudowa letniskowa będzie stanowiła połowę powierzchni tego obszaru, zaś zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła około 47% powierzchni, a zabudowa usługowa około 3%;

- w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w strefie usługowo-produkcyjnej w obszarze usług z zielenią towarzyszącą tereny zabudowy usługowej będą stanowiły około 5% tych terenów.

W przypadku pozostałych niewymienionych wyżej obszarów przyjęto, iż funkcja podstawowa będzie dominowała na tych obszarach, a pozostałe funkcję będą zajmowały na tyle niewielkie powierzchnie, iż nie mają one istotnego znaczenia dla szacowania powierzchni zabudowy (stanowią granicę błędu przy obliczeniach).

Biorąc pod uwagę opisane w niniejszym rozdziale założenia wynikające z analiz przeprowadzonych w części Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki bilansu terenów w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania, zaplanowano powiększenie: strefy mieszkaniowej – obszarów o funkcji centrotwórczej – MUC oraz obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU1, MU2 o ok. 618 ha, w tym ok. 107 ha stanowią tereny położone w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU3 o ok. 19 ha, w tym ok. 5 ha stanowią tereny położone w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, obszary mieszkaniowo-przyrodnicze – ME1-ME5 o ok. 144 ha.

W strefie usługowo-produkcyjnej zwiększono powierzchnię obszarów usługowo-produkcyjnych w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania o ok. 61 ha, zaś obszarów usług z zielenią towarzyszącą o ok. 23 ha.

W obrębie poszczególnych terenów obowiązują zasady zagospodarowania określone w niniejszym Studium, jak również wynikające z przepisów odrębnych dotyczących m.in. form ochrony przyrody, form ochrony dóbr kultury i krajobrazu, a także stref związanych z obecnością urządzeń infrastruktury technicznej i cmentarza. Wytypowanie stref funkcjonalno-przestrzennych na terenie gminy Celestynów w dużej części zdeterminowały istniejące formy ochrony przyrody.

Na terenie gminy nie wyznaczono **obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji, a także obszarów zdegradowanych**.

2. Polityka przestrzenna gminy

W Studium wyodrębniono wymienione w rozdziale 1 strefy funkcjonalno – przestrzenne. Granice stref i ich oznaczenia literowe zostały określone na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów". Granice wyznaczonych w Studium stref należy traktować orientacyjnie, wymagane jest ich uszczegółowienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przepisów odrębnych, analizując w dokładniejszej skali aktualną ewidencji gruntów, uwarunkowania prawne i aktualne zagospodarowanie.

Przy formułowaniu ustaleń planów miejscowych należy indywidualnie rozważyć zasadność przyjętego w Studium przeznaczenia w strefach funkcjonalno-przestrzennych z możliwością dokonania koniecznych ograniczeń dla wskazanych funkcji i ustalić formy realizacji zabudowy. Wybór i ewentualne ograniczenia dla przeznaczenia terenów w planie

miejscowym winny wynikać m.in. z analizy wzajemnych relacji planowanych funkcji oraz ich lokalizacji dla każdego z wyznaczanych terenów, z uwzględnieniem restrykcji wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń Studium w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, jego zasobów i ochrony przyrody oraz ochrony zabytków, kształtowania dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

Podane parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych w Studium obszarów zabudowy dotyczą nowych terenów zabudowy (obecnie niezagospodarowanych). W planach miejscowych dopuszcza się możliwość weryfikacji podanych w Studium parametrów i wskaźników w zależności od czynników terenowych i ich zmianę jednak nie więcej niż o 10% podanych w niniejszym Studium wartości, o ile jest to zgodne z przepisami dotyczącymi form ochrony przyrody. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowy, w obrębie których obecnie przekroczone są wskazane w niniejszym Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne, dopuszcza się usankcjonowanie w planach miejscowych obecnego stanu zagospodarowania, wskazując iż nie należy zwiększać różnicy pomiędzy wartościami progowymi podanymi w Studium, a wartościami wynikającymi ze stanu istniejącego. Niniejsze studium określa przeznaczenie terenów o powierzchni co najmniej 1 ha. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek oraz terenów o powierzchni mniejszej niż 1 ha powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku Studium wyznaczono drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, a także drogi gminne układu podstawowego. Układ komunikacyjny podstawowy może zostać uzupełniony (we wszystkich strefach wyznaczonych w Studium) o inne drogi gminne o mniejszym znaczeniu oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku Studium, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi odpowiadającymi właściwym formom ochrony przyrody.

W Studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Strefy mieszkaniowe:

MUC – obszary o funkcji centrotwórczej, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru o dużych walorach estetycznych, skupiające podstawowe obiekty usługowo-administracyjne przeznaczone dla lokalnej społeczności, obejmujące:

- tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych i społecznych, w tym: administracji, służby zdrowia, szkolnictwa, ośrodek kultury, centrum informacji, itp.;
- tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: bankowości, handlu, gastronomii, obiekty kultu religijnego, biur, turystyki oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz tereny lasów;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- istniejąca zabudowa produkcyjno-magazynowa z możliwością jej rozbudowy. Zaleca się nie utrwalanie tej zabudowy na obszarach MUC, lecz systematyczne przenoszenie jej na tereny na ten cel przeznaczone;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **MUC**:

- minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 800 m^2;

- minimalna szerokość frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej: 40%, usługowej i produkcyjnej lub innych funkcji mieszanych: 30%;
- maksymalna wysokość budynków: 12 m - mieszkalnych; 14 m - usługowych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się budynki usługowe wyższe niż 14 m, np. dla obiektów sakralnych;
- dachy budynków mieszkalnych – spadziste.

Wytyczne do planów miejscowych:

- ograniczenie lokalizacji obiektów prowizorycznych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
- nowo realizowana i przebudowywana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi gabarytami, skalą, kolorystyką i detalem do otaczającej zabudowy historycznej;
- wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych, w tym wzdłuż dróg i linii kolejowej oraz obiektów usługowo-produkcyjnych.

MU1 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (maksymalnie do 6 mieszkań w budynku wolnostojącym);
- tereny zabudowy zagrodowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, w tym usług publicznych, społecznych, handlu, gastronomii, oświaty, OSP, obiekty kultu religijnego, turystyki, dopuszczona jest funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości oraz istniejące zakłady produkcyjne, których uciążliwość nie wykracza na tereny sąsiednie;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji, sportu i rekreacji, zieleni, lasy.

(MU1a – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Wytyczne do planów miejscowych:

Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- *realizacja zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,*
- *dopuszczenie przeznaczania całych działek budowlanych na cele zabudowy mieszkaniowej realizowanej bez udziału zabudowy usługowej,*
- *w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,*
- *w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 150 m realizacja zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności jest możliwa, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W zasięgu strefy, podobnie jak dla strefy 50 m, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody;*
- *obowiązek realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie wolnostojącej,*
- *dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,*
- *zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopielaniem zwłok (krematoriów) oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,*

- *dopuszczenie realizacji usług związanych z obsługa komunikacji, w tym stacji paliw, może być dopuszczone tylko w wybranych w planach miejscowych terenach, na których istnieją już obiekty o podobnym profilu lub zostało zgłoszone uzasadnione zapotrzebowanie inwestycyjne na taką działalność;*

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- *geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°-45°;*
- *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m².)*1*

(U1 – obszary zabudowy usługowej.

Wytyczne do planów miejscowych:

Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- *dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,*
- *w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,*
- *w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 150 m realizacja obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności jest możliwa, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W zasięgu strefy, podobnie jak dla strefy 50 m, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody;*
- *zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopielaniem zwłok (krematoriów) oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;*

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- *geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°-45°;*
- *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m².)*1*

MU2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej obejmujące:

– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

– tereny zabudowy usług podstawowych, w tym usług publicznych, społecznych, handlu, gastronomii, oświaty, z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej – nieuciążliwej oraz rzemiosła i drobnej wytwórczości;

– inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji, sportu i rekreacji, zieleni, lasy.

MU3 - obszary zabudowy mieszkaniowo - usługowej obejmujące:

– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

– tereny zabudowy zagrodowej;

– tereny zabudowy usług podstawowych, w tym usług handlu, gastronomii, oświaty, OSP; dopuszcza się funkcje rzemiosła i drobnej wytwórczości, której uciążliwość nie wykracza na tereny sąsiednie;

- tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej - z zakazem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji, sportu i rekreacji, zieleni, lasy.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **MU**:

- minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

  dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: od 700 do 1000 m^2;

  dla zabudowy zagrodowej: 1500 m^2;
- minimalna szerokość frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej i usługowej: 40%; produkcyjno-usługowych: 30%;
- maksymalna wysokość budynków:

  12 m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynki usługowe wyższe niż 12 m, np. dla obiektów sakralnych;
- dachy budynków mieszkalnych – spadziste oraz dachy płaskie;
- minimalna odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej naturalnych cieków wodnych: zgodnie z przepisami ochrony przyrody, tj. nie mniej niż 20 m (nie dotyczy realizacji inwestycji w zakresie zgodnym z przepisami ochrony przyrody, w tym inwestycji celu publicznego);

Wytyczne do planów miejscowych:

- wzdłuż dróg krajowych należy w pierwszej kolejności lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej, jak obiekty usługowe (z wyłączeniem usług oświaty i szpitali itp.), w których wskazuje się na potrzebę realizacji nowych budynków usługowych w sposób uwzględniający uciążliwość drogi, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Ponurzyca Regut", „Kąty Antoninek", „Ostrów", „Ostrowik", przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych;
- wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym dróg i linii kolejowej oraz obiektów usługowo-produkcyjnych.

ME1 – obszary mieszkaniowo-przyrodnicze, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy letniskowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, w tym usług handlu, gastronomii, oświaty, OSP, obiekty kultu religijnego;
- tereny zabudowy usług unikatowych takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia, społeczne, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, domy dla osób starszych, elitarne kluby;

- tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny sportu i rekreacji, lasy;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji.

ME2 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy letniskowej;
- tereny zabudowy usług turystyki – obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji;
- zieleń naturalna, lasy.

ME3 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy letniskowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, w tym handlu (np. sklep, zakład fryzjerski lub kosmetyczny), usługi oświaty i kultury, usługi biurowe i finansowe;
- tereny zabudowy usług turystyki – obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji;
- zieleń naturalna, lasy.

ME4 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy letniskowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, nieuciążliwych, w tym handlu (np. sklep, zakład fryzjerski, kosmetyczny), usługi oświaty i kultury, istniejących usług społecznych;
- tereny usług turystyki – obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji;
- zieleń naturalna, lasy.

ME5 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy letniskowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, w tym handlu (sklep, zakład fryzjerski, kosmetyczny), usługi oświaty i kultury;
- tereny zabudowy usług turystyki – obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji;
- zieleń naturalna, lasy.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **ME**:

- minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz zagrodowej: 1500-2500 m^2 z wyłączeniem ogrodów działkowych;

- minimalna szerokość frontu działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, usługowej:

  70% - ME2, ME3;

  60% - ME1, ME5;

  50% - ME4;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, letniskowych, usługowych:

  10 m – ME1, ME2, ME3, ME4;

  8 m – ME5;
- stosowanie dachów wyłącznie symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych minimum 30^O; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze, a dla stref ME3, ME4, ME5 dopuszcza się także pokrycie gontem drewnianym lub strzechą słomianą;
- ogrodzenia działek indywidualnych umożliwiające migrację drobnej fauny (ogrodzenia bez podmurówki) - nie dotyczy zabudowy zagrodowej.

Wytyczne do miejscowych planów:

- wzmocnienie funkcji przyrodniczych terenu poprzez kształtowanie zadrzewień oraz zachowanie znacznej części terenów zieleni o charakterze leśnym z charakterystyczną dla tego rejonu sosną zwyczajną;
- zachowanie w strefie ME4 przerw pomiędzy poszczególnymi segmentami ciągu osadniczego minimum 100 m w miejscu otwarć widokowych – panoram, zgodnie z rysunkiem „Kierunki zagospodarowania przestrzennego";
- dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Podbiel", „Ponurzyca Regut", przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych, przy uwzględnieniu zachowania stabilności hydrologicznej obszarów Natura 2000 zgodnie z Planem zadań ochronnych tych obszarów.

Strefy usługowo-produkcyjne:

- **PU** - obszary usługowo-produkcyjne, z zakazem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, obejmujące: tereny zabudowy produkcyjnej;
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty, szpitali, opieki nad dziećmi;
- tereny zabudowy składów i magazynów, przy czym zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami komunalnymi w tym składowania, sortowania i przetwarzania odpadów;
- tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą – miejsce zamieszkania właściciela zakładu produkcyjnego lub magazynów;
- dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, w tym istniejącą zabudowę mieszkaniową;

– inne tereny towarzyszące podstawowym funkcjom ww. terenów, w tym infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni, lasy.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **PU**:

– minimalna powierzchnia działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o funkcji produkcyjnej lub magazynowej: 2000 m^2;
– minimalna szerokość frontu działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 30%;
– maksymalna wysokość budynków: 15 m (nie dotyczy budynków, w których znajdują się obiekty technologiczne);
– minimalna odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej naturalnych cieków: zgodnie z przepisami o ochronie przyrody tj. nie mniej niż 20 m (nie dotyczy realizacji inwestycji w zakresie zgodnym z przepisami ochrony przyrody, w tym inwestycji celu publicznego).

Wytyczne do planów miejscowych:

– wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zewnętrznych krawędzi terenów usługowo-produkcyjnych o konstrukcji bariery dźwiękochłonnej i estetycznym wyglądzie;
– dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Ponurzyca Regut", „Ostrów", „Ostrowik", przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych.

U/ZP1 – obszary usługowe z zielenią towarzyszącą, obejmujące:

– tereny zabudowy usługowej, w tym turystyki i gastronomii, sportu, rekreacji, szeroko pojętych usług zdrowia;
– tereny zieleni urządzonej;
– inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji.

U/ZP2 – obszary usługowe z zielenią towarzyszącą, obejmujące:

– tereny zabudowy usług unikatowych;
– tereny zieleni urządzonej;
– inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **U/ZP**:

– minimalna powierzchnia działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 2000 m^2;
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 70%;
– maksymalna wysokość budynków: 12 m;

– ogrodzenia działek indywidualnych umożliwiające migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak).

Wytyczne do planów miejscowych:

– wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
– dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego „Ostrowik", przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych.

Tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej:

ZC – cmentarze czynne. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 30%.

(Dla cmentarza wyznaczonego w zmianie studium, wskazuje się następujące wytyczne do planów miejscowych:
Przeznaczenie dopuszczalne: *obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania cmentarza, w tym w szczególności kaplice i inne obiekty kultu religijnego, grobowce, lapidaria, pomniki, budynki administracji cmentarza, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej dla potrzeb cmentarza;*
Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: *zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;*
Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- *geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30°- 45°*
- *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.*

W zmianie studium w zasięgu cmentarza wyznacza się dodatkowo obszar do jego obsługi oznaczony na załączniku graficznym do studium symbolem ZC1, w którym dopuszcza realizację parkingów ogólnodostępnych do obsługi cmentarza oraz obiektów administracyjno – socjalnych i usługowo - handlowych związanych również z obsługą cmentarza. Dla tego terenu w planach miejscowych należy przyporządkować następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- *geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30°- 45°,*
- *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.)*1*

K – oczyszczalnia ścieków.

KP – przepompownie ścieków.

W – ujęcia i stacje uzdatniania wody.

WR - zbiorniki retencyjne.

Strefa rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

ZL – obszary obejmujące lasy i zadrzewienia, w tym:

– tereny lasów i zadrzewień, a także torfowisk, w tym tereny objęte formami ochrony, dla których obowiązują przepisy odrębne;
– istniejące tereny zieleni urządzonej, w tym tereny sportu i rekreacji oraz obiekty budowlane z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, zmiany funkcji tych obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- istniejące obiekty budowlane z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy;
- dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000 i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000.

R1 – obszary rolne, obejmujące:

- tereny otwarte: grunty rolne, nieużytki, tereny zieleni naturalnej w tym tereny objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- tereny istniejących obiektów budowlanych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy,

na których dopuszcza się:

- sposoby zagospodarowania zgodne z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściółkowy chów zwierząt;
- wprowadzenie uzupełniających zalesień, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych na gruntach mineralnych o małej przydatności gleb dla rolnictwa, poza użytkami zielonymi w dolinach cieków wodnych i obniżeniach terenu z wysokim poziomem wody gruntowej, tak aby tworzyły zwarte kompleksy leśne, o ile nie będzie to sprzeczne z zasadami ochrony obowiązującymi dla właściwych terytorialnie form ochrony przyrody;
- lokalizację terenów infrastruktury technicznej oraz komunikacji określonych w przepisach odrębnych i odpowiadające właściwym terytorialnie formom ochrony przyrody.

R2 – obszary rolne, obejmujące:

- tereny otwarte: grunty rolne, nieużytki, tereny zieleni naturalnej, w tym tereny objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- tereny istniejących obiektów budowlanych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy,

na których:

- dopuszcza się sposoby zagospodarowania zgodne z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściółkowy chów zwierząt;
- dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów turystycznych na terenach o powierzchni minimum 3 ha (np. ośrodków rekreacji i turystyki hippicznej) pod warunkiem, że nie spowoduje to dysharmonii w krajobrazie, nie stworzy zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego, siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie oraz jakości powietrza i klimatu akustycznego;
- dopuszcza się zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne w formie alei, szpalerów (np. wzdłuż dróg i cieków) lub grup zadrzewień, nieużytki i grunty rolne nie powinny być zalesiane;
- dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej oraz komunikacji określone w przepisach odrębnych odpowiadające właściwym terytorialnie formom ochrony przyrody.

R3 – obszary rolne , obejmujące:

- tereny otwarte: grunty rolne, nieużytki, torfowiska, tereny zieleni naturalnej w tym tereny objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- tereny istniejących obiektów budowlanych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i odbudowy,

na których:

- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach (przy zachowaniu stabilności hydrologicznej tych obszarów) realizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000 i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000;
- zakazuje się wprowadzania zalesień nieużytków i gruntów rolnych.

W obrębie gminy w strefie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w ostatnich latach zachodzą dynamiczne zmiany w użytkowaniu gruntów związane m.in. z zarastaniem gruntów rolnych przez zadrzewienia o charakterze leśnym. Skutkuje to zmianami w ewidencji użytków. W związku z powyższym sporządzając plany miejscowe możliwa jest korekta wyznaczonej w Studium granicy rolno-leśnej, wynikająca z aktualnej ewidencji gruntów.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **R1, R2**:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działkach budowlanych o funkcji zagrodowej i turystycznej:

  70% - R1;

  60% - R2;
- maksymalna wysokość budynków:

  mieszkalnych: 10 m;

  obiektów turystycznych: 12 m;
- dachy budynków mieszkalnych i o funkcji turystycznej – spadziste, symetryczne, w przypadku rozbudowy bądź przebudowy istniejących budynków dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejących;
- ogrodzenia działek o funkcji turystycznej umożliwiające migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak).

Wytyczne do planów miejscowych:

- wprowadzenie w pierwszej kolejności nowej zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie zabudowy o tej samej funkcji i w powiązaniu z istniejącym uzbrojeniem terenu.

3. Ochrona i kształtowanie środowiska, jego zasobów oraz ochrona przyrody

Na obszarze gminy na podstawie przepisów o ochronie przyrody ochronie podlegają następujące obiekty i obszary (scharakteryzowane w rozdz. 4.1. w części *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*):

- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagno Całowanie" PLB 140011
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie" PLH 140001
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 „Bagna Celestynowskie" PLH 140022
- Rezerwat Bagno Bocianowskie
- Rezerwat Czarci Dół
- Rezerwat Grądy Celestynowskie
- Rezerwat Żurawinowe Bagno
- Użytki ekologiczne – oddział 69d, położony w Leśnictwie Celestynów oraz Podbiel
- 21 pomników przyrody
- rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt.

Dla wymienionych wyżej obszarów i obiektów obowiązują odpowiednie przepisy odrębne. Studium wskazuje obowiązek przestrzegania tych przepisów i uwzględnienia ich w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. W obszarach Natura 2000 zachowanie przedmiotów ochrony we właściwym stanie ochrony odbywa się m.in. poprzez zachowanie powierzchni funkcjonujących przyrodniczo, przy utrzymaniu właściwych warunków hydrologicznych. Dopuszczenie danego sposobu zagospodarowania należy poprzedzić oceną oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W Studium wskazuje się do objęcia ochroną nowe tereny, w formie:

- powiększenia istniejących rezerwatów: Bagno Bocianowskie, Żurawinowe Bagno, Szerokie Bagno (położone w gm. Osieck);
- utworzenia nowych rezerwatów: Olsy na Całowaniu, Całowanie I, Całowanie II, Laskowe Góry, Kobyla Góra, Goździk, Karpiska, Ślepota;
- utworzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Bagno Całowanie, Ponurzyca;
- utworzenia użytków ekologicznych: Brzoza Niska, Pogorzel II, Brzozowe Siedlisko, Cegielnia, Lasek, Celestynów, Regucka Struga, Regut, Karpiska I, Żurawiowe, Szkolmak I, Szkolmak II, Mętraki, Sokolicha.

W celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 50 na migrację zwierząt wzdłuż pradoliny Wisły oraz zachowania integralności obszarów Natura 2000 Bagno Całowanie i Ostoja Bagno Całowanie wskazane jest, by przy jej przebudowie wprowadzono rozwiązania umożliwiające przemieszczanie się dużych zwierząt (poprowadzenie drogi po estakadzie lub budowa przejść nadziemnych tzw. ekoduktów), a także zwierząt małych (budowa małych przejść pod drogą w miejscach, gdzie droga przecina tereny podmokłe).

W celu zachowania spójności Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, w tym zachowania powiązania pomiędzy obszarami Natura 2000 Bagno Całowanie, Ostoja Bagno Całowanie, Bagna Celestynowskie, Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym, a obszarem Natura 2000 Dolina Środkowego Świdra, ustala się realizację dużego dolnego przejścia dla zwierząt (lokalizacja przejścia została przedstawiona na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium) pod planowanym przebiegiem drogi krajowej nr 17.

Dla ochrony zasobów i stanu czystości wód, na które składają się lokalne cieki, oczka i sztuczne zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe, a także zróżnicowane zasoby wód podziemnych, przyjmuje się następujące ustalenia:

- zachowanie i przywracanie naturalnego układu hydrograficznego i wspomaganie naturalnych procesów retencji oraz samooczyszczania się cieków wodnych poprzez pozostawianie lub przywrócenie do stanu naturalnego lub zbliżonego do naturalnego lokalnych cieków wodnych wraz z ich dolinkami oraz terenów bagiennych i podmokłych położonych na obszarze obniżenia terenu – Bagno Całowanie w pradolinie Wisły oraz w misach deflacyjnych na Wysoczyźnie Garwolińskiej. Zasady dotyczące kształtowania i funkcjonowania systemu urządzeń melioracyjnych przedstawia rozdział 4;
- zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu ścieków, w tym ścieków sanitarnych, technologicznych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń. Ustala się kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na całym obszarze gminy, w tym docelowe odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków lub na wybranych terenach stosowanie oczyszczalni przydomowych, zagospodarowanie ścieków technologicznych w ramach prowadzonej działalności produkcyjnej, podczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku obiektów inwentarskich należy zapewnić odprowadzanie ścieków ze stanowisk dla zwierząt do zewnętrznych lub wewnętrznych szczelnych zbiorników, których usytuowanie powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi ochrony wód, stref ochrony bezpośredniej ujęć wody lub dla

nowotworzonych ujęć, zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną, projektowanych stref ochrony pośredniej;

- utworzenie systemu małej retencji w gminie składającego się z 5 zbiorników:
  - zbiornik w sołectwie Dąbrówka – (pow. zbiornika ok. 7,5 ha) – o funkcji retencyjnej, klimatycznej, stabilizująco-oczyszczającej i rekreacyjnej;
  - 2 zbiorniki w sołectwie Lasek – o funkcji retencyjnej, stabilizująco-oczyszczającej i środowiskotwórczej;
  - zbiornik w sołectwie Lasek k/sołectwa Tabor – o funkcji retencyjnej, klimatycznej, stabilizująco-oczyszczającej i rekreacyjnej;
  - zbiornik w sołectwie Regut (pow. zbiornika ok. 0,35 ha) – o funkcji retencyjnej i stabilizująco-oczyszczającej.

Dla poprawy stanu czystości powietrza atmosferycznego oraz zmniejszenia uciążliwości związanych z hałasem zakłada się m.in.:

- kontynuację działań w zakresie przebudowy lokalnych kotłowni w kierunku wprowadzenia niskoemisyjnych czynników grzewczych lub wykorzystanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej, w zabudowie indywidualnej stosowanie takich czynników grzewczych jak m.in.: gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia odnawialna – promieniowania słonecznego lub geotermalna;
- realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami dotyczącymi odpowiednich terytorialnie form ochrony przyrody;
- obowiązek przestrzegania norm akustycznych na terenach podlegających ochronie zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- obowiązek wprowadzania zieleni izolacyjnej wzdłuż intensywnie wykorzystywanych tras komunikacyjnych;
- obowiązek zastosowania, w niezbędnym zakresie, dostępnych rozwiązań technicznych np. ściennych ekranów akustycznych, wałów ziemnych z zielenią, zieleni izolacyjnej przy realizacji przebudowy drogi krajowej nr 17.

Eksploatacja surowców mineralnych na terenach objętych ochroną przyrody musi być zgodna z określonymi w przepisach odrębnych ustaleniami, dlatego na terenie gminy nie wyznacza się terenów służących eksploatacji surowców.

4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zasady zagospodarowania i użytkowania terenów rolnych oznaczonych na rysunku Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego symbolem R oraz terenów leśnych oznaczonych na rysunku Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego symbolem ZL określono w rozdziale 2.

W celu realizacji zadań związanych z **kształtowaniem rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** ustala się następujące kierunki i zasady związane z ochroną gleb rolniczych oraz lasów:

Dla ochrony gleb rolniczych oraz form geomorfologicznych położonych poza terenami zabudowy wskazuje się ochronę i przeciwdziałanie ich degradacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych a także:

- na obszarach rolnych oznaczonych symbolem R3, gdzie dominują grunty organiczne, ogranicza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych;
- wskazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki na gruntach wykorzystywanych rolniczo;
- wskazuje się ograniczanie działań mających wpływ na przyśpieszoną erozję i wynikającą z tego degradację warstwy glebowej, w tym wskazane jest zachowanie istniejących lasów i zadrzewień lub uzupełnienie ich na terenach narażonych potencjalnie na erozję wodną i wietrzną ze szczególnym uwzględnieniem terenów skarpy Wysoczyzny Garwolińskiej oraz wzniesień wydm, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi dla odpowiednich terytorialnie form ochrony przyrody;
- wskazuje się obowiązek zachowania naturalnych oczek wodnych, a także zachowania lub renaturalizacji torfowisk, jako naturalnych zbiorników retencyjnych.

Na obszarach rolnych w zakresie urządzeń melioracji wodnej wskazuje się:

- obowiązek zapewnienia funkcjonowania systemu urządzeń melioracyjnych przy zachowaniu równowagi przyrodniczej i zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiadającymi właściwym formom ochrony przyrody. W obszarach Natura 2000 oraz terenach na nie oddziałujących istnieje obowiązek zachowania stabilności hydrologicznej, poprzez właściwe kształtowanie systemu urządzeń melioracyjnych, w celu utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000 i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000;
- wydzielenie nieogrodzonych pasów eksploatacyjnych wolnych od zabudowy, innych obiektów budowlanych, nasadzeń i trwałych ogrodzeń umożliwiających sprawne przeprowadzenie zabiegów konserwacyjnych sprzętem mechanicznym wzdłuż rowów melioracyjnych;
- zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody;
- przy realizacji wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych, przed realizacją nowych inwestycji należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne (w tym urządzenia melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Podbiel", „Ponurzyca Regut", „Kąty Antoninek", „Ostrów", „Ostrowik").

Ochrona lasów powinna być zgodna z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, oraz z przepisami odpowiadającymi właściwym formom ochrony przyrody. Gospodarka leśna na gruntach leśnych jest prowadzona według planu urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej, a ponadto:

- należy dążyć do zachowania leśnego charakteru miejscowości takich jak: Celestynów, Dąbrówka, Stara Wieś poprzez zachowanie i uzupełnienie zadrzewień sosnowych na terenach ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej obiektom publicznym;
- dopuszcza się wprowadzanie zalesień na gruntach mineralnych niskich klas bonitacyjnych, na terenach oznaczonych na rysunku Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego symbolem R1, przy uwzględnieniu ustaleń dla tych terenów;

- wskazuje się potrzebę ochrony zadrzewień alejowych wzdłuż dróg (m.in. na terenie miejscowości Celestynów wzdłuż drogi powiatowej nr 2713W) i zadrzewień śródpolnych;
- wskazuje się lasy ochronne na rysunku Studium: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego";
- wskazuje się obowiązek zachowania naturalnych oczek wodnych, a także zachowania lub renaturalizacji torfowisk, jako naturalnych zbiorników retencyjnych.

5. Ochrona zabytków, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie gminy Celestynów ochronie podlegają:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:
  dwór Radzin w Celestynowie wraz z parkiem, ul. Otwocka 18, nr rej. A-1416;
  stanowisko archeologiczne 61-69/67, Podbiel, nr rej. C-113;
- zabytki nieruchome będące w gminnej ewidencji zabytków (obiekty budowlane, kapliczki, krzyże przydrożne, cmentarz, parki oraz stanowiska archeologiczne, które zostały wymienione w cz. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale 4.6.).

Oprócz ww. obiektów i obszarów na terenie gminy aktualnie planuje się utworzenie dwóch zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Ponurzycy i Bagna Całowanie (patrz rozdz. 3).
Gminna Ewidencja Zabytków obejmuje zabytki nieruchome wymienione w części – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rozdział 4.6.

Dla wyżej wymienionych zabytków i obszarów zabytkowych wprowadza się następujące rygory:

- w stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich, tj. zachowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym (w tym w zakresie prac remontowych nie wymagających pozwolenia na budowę, typu: wymiana okien, prace remontowe przy elewacji i dachu, modernizacyjne, a także rozbudowy, jak również nowych inwestycji i zmiany sposobu użytkowania terenów w obrębie działek tych obiektów);
- zakaz podejmowania działań powodujących degradację otoczenia zabytków;
- zakaz przysłaniania tych obiektów i lokowania w pobliżu nich negatywnych dominant terenowych;
- ograniczenie umieszczania szyldów i reklam na elewacjach budynków znajdujących się w rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić granice obszarów i obiektów zabytkowych oraz określić elementy zagospodarowania do zachowania i ochrony, rewaloryzacji, konserwacji: m.in. dot. osi kompozycji i powiązań widokowych, uszczegółowienia warunków i zasad ochrony, w tym ochrony ekspozycji, gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej czy szerokości elewacji frontowej;

- w stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków (będących w ewidencji) należy uwzględnić je w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem szczegółowych zasad ich ochrony, w tym gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia;
- w stosunku do stanowisk archeologicznych wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowe granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych ustalone będą na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Liczba stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach, na skutek nowych odkryć lub ustaleń, mogą ulec zmianie.

Dla ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego wskazuje się:

- pozostawienie mozaiki terenów otwartych i leśnych w okolicy Ponurzycy oraz otwarć widokowych z drogi wojewódzkiej nr 862 w Podbieli na łąki Bagna Całowanie;
- ochronę panoram i punktów widokowych poprzez zakaz wprowadzania na osi widoku (wyznaczonych na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego") elementów dysharmonijnych w krajobrazie lub zadrzewiania terenów otwartych;
- ochronę układów historycznych ciągów komunikacyjnych i relacji przestrzennych;
- obowiązek nawiązywania w nowej architekturze budynków do obiektów zabytkowych i historycznych, dotyczy to w szczególności takich miejscowości jak Ponurzyca, Podbiel, Tabor i Regut (o przewadze zabudowań wiejskich) oraz Celestynów, Dąbrówka, Stara Wieś (zachowało się tu budownictwo letniskowe z początku XX wieku);
- zachowanie historycznych budynków drewnianych - w części południowej gminy drewnianych zabudowań zagrodowych, a w części północnej willi letniskowych (styl „Nadświdrzański");
- zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych;
- zachowanie ładu przestrzennego poprzez stosowanie wskaźników i parametrów określonych dla zabudowy i zagospodarowania terenu w rozdziale 2.

Na terenie gminy nie wyznaczono obiektów i obszarów ochrony dóbr kultury współczesnej.
(Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wskazanej w zmianie studium obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.
Dla strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków, położonego w granicach zmiany studium obowiązuje:

- *nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych reliktów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,*
- *nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania jego terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,*
- *w działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące teren cmentarza lub realizację nowego zagospodarowania, obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.)*1*

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja

<u>Sieć drogowa:</u>

a) dostosowanie do klasy S drogi krajowej nr 17;

b) budowa utwardzonych poboczy i chodnika na drogach wojewódzkich: nr 797 Celestynów – Regut, nr 862 Tabor – Podbiel;
c) budowa planowanej drogi wojewódzkiej relacji Góra Kalwaria-Osieck-Pilawa (wzdłuż linii kolejowej nr 12);
d) przebudowa nawierzchni wraz z budową utwardzonych poboczy na wszystkich drogach powiatowych;
e) przebudowa i selektywna restrukturyzacja najważniejszych ciągów komunikacyjnych gminy (drogi powiatowe i gminne, ewentualna zamiana kategorii drogi nr 2719W Celestynów-Tabor oraz drogi nr 2721W Regut-Podbiel z powiatowych na gminne, a także drogi nr 0103018 Podbiel-Zabieżki z gminnej na powiatową);
f) przebudowa niebezpiecznych skrzyżowań;
g) wprowadzenie oznakowania poziomego i drogowskazowego dla większości dróg lokalnych;
h) utworzenie systemu dróg rowerowych (m.in. wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 862 Tabor-Podbiel i drogi powiatowej Celestynów - Otwock);
i) budowa chodników i poboczy oraz uzupełnienie oświetlenia dróg.

W planach miejscowych, o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala, proponuje się stosować następujące minimalne parametry dróg (zasady kształtowania sieci drogowej na podstawie przepisów odrębnych oraz opracowanych dokumentów):

- droga krajowa nr 17
  Klasa drogi S (ekspresowa)
  Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) – 2x2
  Szerokość jezdni 7,0 m
  Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju dwujezdniowym – 40 m
- droga krajowa nr 50
  Klasa drogi GP (główna ruchu przyspieszonego)
  Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) – 1x2
  Szerokość jezdni 7,0 m
  Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 30 m
- drogi wojewódzkie nr 862, 797
  Klasa drogi Z (zbiorcze)
  Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) – 1x2
  Szerokość jezdni – 5,5 ÷ 6,0 m
  Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 20 m
- drogi powiatowe
  Klasa drogi Z (zbiorcze)
  Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) – 1x2
  Szerokość jezdni – 5,5 ÷ 7,0 m
  Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 20 m
- drogi gminne
  Klasa drogi L i D (lokalne i dojazdowe)
  Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) – 1x2
  Szerokość jezdni – 5,0 ÷ 6,0 m
  Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 10-15 m.

W liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych stanowiących dostęp terenów zabudowy mieszkaniowej do dróg publicznych, należy rezerwować miejsca na pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

Minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości co najmniej (określone na podstawie przepisów odrębnych):

Rodzaj drogi	na terenie zabudowy miast i wsi	poza terenem zabudowy
Droga ekspresowa	20 m	40 m
Droga ogólnodostępna:		
a) krajowa	10m	25 m
b) wojewódzka	8 m	20 m
c) powiatowa	8 m	20 m
d) gminna	6 m	15 m

Sieć kolejowa:

a) przebudowa i/lub rozbudowa linii kolejowej nr 7 Warszawa – Lublin – Dorohusk – granica państwa zgodnie z zatwierdzoną Koncepcją (szczegółowe rozwiązanie dotyczące zwiększenia szerokości torowiska i skrajni budowli linii kolejowej zostaną określone na etapie opracowania koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowej);
b) przebudowa i/lub rozbudowa istniejących przystanków kolejowych z uwzględnieniem budowy parkingów samochodowych w systemie *Parkuj i Jedź*;
c) przebudowa przejazdów kolejowych poprzez zastosowanie sygnalizacji i rogatek automatycznych, w perspektywie budowa bezkolizyjnych skrzyżowań przede wszystkim dróg dla pieszych i rowerzystów;
d) przebudowa linii kolejowej nr 12 Skierniewice – Łuków (m.in. dotycząca: wymiany nawierzchni torowej, likwidacji skrzyżowania kat. D w km 83,898, remontu wiaduktu kolejowego w km 86,223).

Wszystkie inwestycje planowane do zlokalizowania w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, m.in. w zakresie:

- odległości sytuowania budowli i budynków od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru;
- sytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z pobytem dzieci i młodzieży, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;
- odległości sytuowania drzew i krzewów od osi skrajnego toru kolejowego.

Zabrania się odprowadzania wód opadowych i ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

Dostępność komunikacyjna:

a) wprowadzenie pociągów lokalnych łączących Celestynów z Otwockiem;
b) skrócenie czasu podróży koleją między miejscowościami gminy a Warszawą poprzez wprowadzenie szybkiego taboru (szybki tramwaj) i ograniczenie liczby postojów pociągów na przystankach pośrednich.

Komunikacja rowerowa:

a) budowa dróg rowerowych służących dojazdom do pracy lub obiektów usługowych wzdłuż dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich, w celu zmniejszenia kolizyjności na styku samochód-rower, m.in. na trasie z miejscowości Celestynów w kierunku Otwocka;

b) wytyczenie parkingów dla rowerów, w tym przy stacjach kolejowych parkingów strzeżonych umożliwiających dojazd rowerem do stacji i dalsze przemieszczanie się koleją.

Infrastruktura techniczna

Właściwe zaopatrzenie w urządzenia infrastruktury technicznej terenów zabudowanych podnosi jakość życia mieszkańców tych terenów, natomiast rozwój infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych do zainwestowania może w znacznym stopniu podnieść atrakcyjność tych terenów, a tym samym może być czynnikiem wzrostu gospodarczego gminy.

Jako podstawowe zasady rozwoju, modernizacji i eksploatacji urządzeń infrastrukturalnych przyjmuje się:

- dotychczasowe bądź rolnicze użytkowanie gruntów z zakazem zabudowy w obszarach przebiegu inwestycji liniowych;
- obowiązek opracowania dokumentacji hydrogeologicznej dla ujęć wody, pompowni wody oraz wymaganej dokumentacji dla przepompowni ścieków i stacji redukcyjnej gazu ziemnego wraz z oznaczeniem stref ich oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przyjmuje się zasadę "wyprzedzającego" lub równoczesnego uzbrajania terenu w trakcie wprowadzenia zabudowy, zwłaszcza na terenach wykazujących ożywienie inwestycyjne bądź na terenach o wysokiej wrażliwości środowiska przyrodniczego na przekształcenia.

W ramach działań uzupełniających przyjmuje się odpowiednie zagospodarowanie zielenią, zależnie od rodzaju sieci i urządzeń infrastrukturalnych, a mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu tych urządzeń na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się, iż kierunki rozwoju poszczególnych systemów infrastruktury prowadzone lub planowane do wprowadzenia w gminie Celestynów będą uwzględniać wytyczne wynikające z istniejącej lub proponowanej ochrony terenów i stref. Wszelkie prace projektowe związane z rozbudową, budową oraz ewentualną przebudową istniejących urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej muszą być prowadzone zgodne z przepisami odrębnymi, w tym dla właściwych terytorialnie form ochrony przyrody.

Na terenie gminy Celestynów nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

<u>Zaopatrzenie w wodę:</u>

Rozwój systemów zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom gminy odpowiednie dostawy wody o wymaganej jakości do picia, na potrzeby gospodarcze oraz cele przeciwpożarowe. W tym celu konieczne są:

a) budowa nowych i przebudowa istniejących stacji uzdatniania wodnych w oparciu o istniejące zasoby wodne (rozbudowa i modernizacja SUW Glina lub SUW Ostrów, budowa stacji sieciowej do przesyłu wody surowej z Reguta do SUW Celestynów);
b) dalsza rozbudowa sieci wodociągowej i sukcesywne przyłączanie istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do sieci;
c) umożliwienie stałej kontroli parametrów wody na potrzeby gospodarstw domowych, turystyki, budynków użyteczności publicznej;
d) racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi;

e) prowadzenie okresowych intensyfikacji wymian instalacji wodociągowych i renowacji sieci, a także przebudów przestarzałych i wyeksploatowanych urządzeń uzdatniania wody;
f) w perspektywie należy zadbać o powiązania poszczególnych ujęć wody w układ wzajemnie się rezerwujący, dający większą pewność dostawy, odporny na miejscowe awarie i naprawy eksploatacyjne.

Przyjmuje się zasadę, iż rozwój jednostek osadniczych determinowany jest możliwością zapewnienia wody o wymaganej jakości i ilości oraz możliwością oczyszczania i odprowadzania ścieków, w tym ścieków deszczowych.
Ustala się przestrzeganie zasad określonych dla istniejących stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Odprowadzanie ścieków:
Rozwój systemów w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków gminy Celestynów powinien zapewnić szybkie zlikwidowanie istniejących dysproporcji w zakresie wyposażenia w kanalizację w stosunku do stopnia zaopatrzenia w wodę wodociągową.
Realizacja zasady, o której powyżej mowa wymaga:
a) stałej rozbudowy (zwłaszcza dla wsi leżących w centralnej i północnej części gminy) istniejącej sieci kanalizacyjnej wraz z centralnymi stacjami podciśnieniowymi (miejscowości: Celestynów, Glina, Stara Wieś, Pogorzel, Dąbrówka, Lasek, częściowo: Jatne i Ostrów);
b) budowy sieci kolektorów podstawowych prowadzonych w głównych ciągach komunikacyjnych, tak, aby objąć ich zasięgiem możliwie jak największy teren (zwłaszcza w miejscowościach: Ostrów, Jatne, Dyzin);
c) budowy oczyszczalni ścieków w miejscowości: Regut i kanału tłocznego wzdłuż drogi nr 50 odprowadzającego oczyszczone ścieki do Kanału Bielińskiego;
d) budowy centralnej stacji podciśnieniowej (przepompowni ścieków w miejscowościach: Ostrów, Jatne);
e) dla zabudowy rozproszonej, a także dla pojedynczych większych gospodarstw - budowy małych oczyszczalni o średniej przepustowości 20-40 m^3/dobę (miejscowości: Ponurzyca, Podbiel, Tabor, Ostrowik i Zabieżki);
f) dla zabudowy produkcyjnej - zagospodarowania ścieków technologicznych w ramach prowadzonej działalności (oczyszczania, podczyszczania).

W przypadku uruchomiania nowych, większych terenów pod zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową oraz w każdym przypadku dotyczącym terenów działalności gospodarczej, jako zasadę przyjmuje się wyprzedzające lub równoczesne ich wyposażenie w kanalizację sanitarną oraz w kanalizację deszczową.

Należy zwrócić uwagę na problem związany z odwodnieniem terenów i ciągów komunikacyjnych. Wskazane jest, aby wykorzystać i rozbudować rowy i zbiorniki retencyjne oraz dopilnować utrzymania drożności całego układu.

Wszędzie tam gdzie jest to możliwe powinno stosować się nawierzchnie półprzepuszczalne (drogi, parkingi) celem naturalnego odprowadzania wody do ziemi. W utwardzonych ciągach komunikacyjnych należy zwrócić uwagę na profilowanie nawierzchni, tak aby nadmiar wody spływał do równoległych rowów retencyjnych.

Postuluje się objęcie całej zabudowy na terenie gminy centralnymi, grupowymi lub indywidualnymi systemami oczyszczania ścieków i wodociągów.

W zakresie ochrony środowiska na terenach rolniczych postuluje się budowę zbiorników na płynne odchody zwierzęce i płyt obornikowych zgodnie z przepisami odrębnymi, zakup

urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem biogenami powstającymi w produkcji rolniczej oraz przeprowadzanie cyklicznych szkoleń rolników i doradców rolnych służące upowszechnianiu stosowania ekologicznych metod prowadzenia gospodarki rolnej.

Gaz:

Rozwój systemów w zakresie zaopatrzenia gminy Celestynów w gaz ziemny powinien zapewnić jak największej liczbie mieszkańców niezawodne dostawy gazu ziemnego.
Realizacja tej zasady wymaga:

a) rozbudowy sieci gazowej zgodnie z zatwierdzonym z dostawcą gazu programem gazyfikacji w oparciu o istniejącą sieć (gazociąg ponadregionalny wysokiego ciśnienia DN 500 Puławy (tłocznia Wronów) – Warszawa (tłocznia Rembelszczyzna) CN 6,3 MPa, gazociąg regionalny wysokiego ciśnienia DN 400 Świerk – Mory CN 6,3 MPa) i źródła zasilania (stacja redukcyjna I^{O} zlokalizowana jest poza obszarem gminy w miejscowości Kołbiel). Zaopatrzenie w gaz mieszkańców północnej i środkowej części gm. Celestynów ma być zrealizowane za pomocą gazociągów o średnicach m.in.: DN 160 w miejscowościach: Dąbrówka, Dyzin, Jatne, Ostrów, DN 125 w miejscowościach: Dyzin i Stara Wieś, DN 110 w miejscowościach: Glina, Ostrów, Pogorzel, DN 90 w miejscowościach: Dąbrówka, Dyzin, Ostrowik, Stara Wieś oraz DN 63 i DN 40;
b) budowy stacji redukcyjnych (np. w Dąbrówce, Ostrowie);
c) rezerwy terenu pod trasę gazociągów dystrybucyjnych wraz ze strefami kontrolowanymi, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
d) rezerwacji miejsca w pasach drogowych (poza pasem jezdni) w perspektywie budowy sieci gazowej;
e) zapewnienia w planach budowy dróg dla każdej z działek budowlanych możliwości przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej.

Wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500, DN 400, w zasięgu tzw. strefy kontrolowanej od obiektów terenów obowiązują zakazy zgodne z przepisami odrębnymi w tym m.in. zakaz wznoszenia budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej, urządzania stałych składowisk i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Gazyfikacja nowych obszarów może być podjęta o ile spełnione zostaną techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, gazyfikacja gminy może być realizowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy preferowane jest układanie gazociągów pod ziemią, z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych. Odległości i wymagania dla gazociągów budowanych w obrębie dróg, linii kolejowych oraz napowietrznych linii wysokiego napięcia i kabli energetycznych oraz innych obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń.

Ogrzewanie:

W zakresie ciepłownictwa, przyjmuje się następujące zasady:

– zalecenie stosowania w nowej zabudowie, do celów ogrzewania, niskoemisyjnych czynników grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, paliw stałych o niskiej zawartości siarki lub korzystania z odnawialnych źródeł energii m.in.: promieniowania słonecznego i energii geotermalnej;

- przeprowadzanie sukcesywnych przebudowy i wymian istniejących kotłowni węglowych na kotły ogrzewane gazem ziemnym, olejem opałowym, energią elektryczną, paliwem stałym o niskiej zawartości siarki lub wykorzystanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej m.in.: promieniowania słonecznego i energii geotermalnej;
- utrzymanie i rozwijanie lokalnych systemów ciepłowniczych, zwłaszcza zaopatrujących zespoły usługowe wsi;
- preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w kotłowniach lokalnych (osiedlowych i zakładowych) oraz w indywidualnych systemach grzewczych;
- tworzenie zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych domów.

Całość działań w zakresie ciepłownictwa zmierzać ma do zmniejszenia kosztów wytwarzania energii cieplnej, zmniejszenia strat na przesyle a jednocześnie zmniejszenia ilości zużywanej energii cieplnej.

Elektroenergetyka:

Należy zwiększyć dostawy energii, szczególnie dla obszarów produkcyjno-usługowych **PU** położonych przy drodze krajowej nr 17 w oparciu o Główny Punkt Zasilający położony poza granicami gminy oraz rozbudować sieć średniego i niskiego napięcia z zabezpieczeniem okablowania w gęściej zabudowanych terenach, szczególnie w Celestynowie oraz wsiach: Dąbrówka, Glina, Ostrów, Pogorzel i Stara Wieś. Należy zachować pasy technologiczne dla linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia 400 kV i 110 kV oraz od linii średniego napięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W pasie technologicznym linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia:

- zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym m.in. budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne;
- wszelkie zagospodarowanie terenu, w tym lokalizacja obiektów budowlanych, musi odbywać się z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego i ochrony środowiska;
- nie należy tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle korony) dla linii 110 kV oraz 6,5 m dla linii 400 kV;
- zalesienia terenów rolnych, a także sadzenie drzew i krzewów mogą być prowadzone na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się ewentualną budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii 400 kV. Obecnie istniejąca linia zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowych linii. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na ich miejscu.

W bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja takich obiektów jak: budowle zawierające materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i strefy zagrożone wybuchem powinna odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Docelowo należy zadbać o powiązania poszczególnych miejscowości gminy w układ elektroenergetyczny wzajemnie się rezerwujący, odporny na miejscowe awarie i naprawy eksploatacyjne.

Projekty zagospodarowania terenu powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię

elektryczną a także oświetlenie terenu wokół obiektów. Pasy technologiczne dla linii średniego i niskiego napięcia należy lokalizować w pasie drogowym lub w jego sąsiedztwie.
Niekorzystny wpływ elektroenergetycznych linii napowietrznych na krajobraz należy ograniczać, m.in. poprzez, w miarę możliwości, kablowanie linii elektroenergetycznych, a także o ile będą istnieć warunki poprzez projektowanie nowych stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym.

Telekomunikacja:
Określa się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów.

Wszelkie prace projektowe związane z ewentualną przebudową ziemnego kabla telekomunikacyjnego ułożonego do obiektu w Starej Wsi i będącego w dyspozycji Komendy Głównej Policji należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Ustala się lokalizację urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
Zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej, przewiduje się na terenie gminy Celestynów możliwość:
- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy i przebudowy infrastruktury światłowodowej;
- objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemem sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

Gospodarka odpadami:
Określa się następujące kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami:
a) pełne unieszkodliwienie powstających na terenie gminy Celestynów odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska – w oparciu o sukcesywnie aktualizowany plan gospodarki odpadami oraz zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie;
b) wprowadzenie na terenie całej gminy zorganizowanej, w tym selektywnej zbiórki odpadów komunalnych obejmującej 100% mieszkańców, zwiększenie poziomu odzysku surowców wtórnych oraz bezpieczna dla środowiska gospodarka odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi;
c) zachęcania mieszkańców do segregacji odpadów stałych "u źródła";
d) usprawnienie funkcjonowania Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w miejscowości Celestynów, obejmujący swym zasięgiem całą gminę. PSZOK jest obiektem, do którego mieszkańcy a także niewielkie przedsiębiorstwa, mogą dowozić bezpłatnie posegregowane odpady, które powstają w sposób nieregularny w małych ilościach, np. odpady wielkogabarytowe, złom, odpady budowlano-remontowe, niebezpieczne ze strumienia odpadów komunalnych, odpady zielone, zużyte opony, szkła, tworzywa, papier;
e) podjęcie działań, w wyniku których nastąpi usunięcie azbestu;
f) likwidację tzw. "dzikich wysypisk" – z bezwzględnym przestrzeganiem zakazu wyrzucania odpadów w miejscach, które do tego nie zostały wyznaczone, zwłaszcza do rowów i lasów;
g) wyposażenie w urządzenia do gromadzenia odpadów miejsc intensywnego ruchu pieszego oraz szlaków turystycznych.

Cmentarze

W zakresie cmentarnictwa ustala się następujące zasady:

- utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych w miejscowościach: Celestynów, Dąbrówka, Ostrów, Zabieżki,
- powiększenie cmentarzy w Celestynowie, Dąbrówce (Okoły) i Zabieżkach w granicach wyznaczonych na rysunku Studium,
- w otoczeniu cmentarzy utrzymanie w miarę możliwości terenów wolnych od zabudowy o powierzchni umożliwiającej w przyszłości ich powiększenie i zapewnienie strefy sanitarnej.

Ze względów sanitarnych, zgodnie z przepisami o cmentarzach wskazuje się obowiązek zachowania niezbędnych odległości zabudowy oraz studzien, źródeł, strumieni oraz ujęć wód o charakterze zbiornika wodnego, które służą do czerpania wody do picia i celów gospodarczych względem cmentarzy.

Odległości te od cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynoszą:

a) do zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – 150 m, w przypadku gdy w strefie od 50 m do 150 m od cmentarza budynki korzystające z wody nie są podłączone do sieci wodociągowej,
b) do zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – 50 m, w przypadku gdy w strefie od 50 m do 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
c) do ujęć wody o charakterze zbiornika wodnego, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – 500 m.

7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Do obszarów służących ponadlokalnym celom publicznym należą:

- tereny komunikacji: drogi publiczne – krajowe (nr 17 i 50), wojewódzkie (nr 862 i 797 oraz planowana relacji Góra Kalwaria-Osieck-Pilawa (wzdłuż linii kolejowej nr 12) i powiatowe oraz tereny kolejowe (linie nr 7 i 12);
- obiekty i obszary zabytkowe wymienione w rozdziale 4 (zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, wymienione również w cz. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" w rozdziale 4.6.);
- obszary gminy, na których realizowane są zadania wynikające z ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych, czyli tereny podlegające ochronie przyrody wymienione w rozdziale 3 (wymienione również w cz. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" w rozdziale 4.1. obszary: MPK, WOChK, Natura 2000, rezerwaty przyrody);
- tereny przeznaczone do zabudowy w gminie na których mogą być realizowane, przebudowywane i rozbudowywane publiczne: domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo wychowawcze, szkoły;
- obszary gminy, na których realizowane są zadania mające na celu utrzymanie potrzeb obronności państwa i ochrony granic państwowych i zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;

- budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń usług pocztowych świadczonych przez operatora publicznego, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług oraz obiektów łączności;

oraz obiekty liniowe:

- linie elektroenergetyczne najwyższego i wysokiego napięcia – 400 kV oraz 110 kV;
- gazociąg ponadregionalny wysokiego ciśnienia DN 500 Puławy (tłocznia Wronów) – Warszawa (tłocznia Rembelszczyzna) CN 6,3 MPa oraz gazociąg regionalny wysokiego ciśnienia DN 400 Świerk – Mory CN 6,3 MPa.

W gminie Celestynów są obszary, na których rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym planowane do przebudowy lub rozbudowy, zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Zostały one opisane w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" w rozdziale 8:

- Park Innowacyjny Celestynów Unipress – budowa infrastruktury technicznej,
- rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów–Rembelszczyzna - budowa drugiego rurociągu,
- budowa drogi ekspresowej S17, odcinek Warszawa (węzeł Zakręt) – Garwolin,
- modernizacja linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Otwock – Lublin,
- linia kolejowa nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk na odcinku Otwock – Lublin.

Cele publiczne o znaczeniu lokalnym będą realizowane głównie na terenach stanowiących mienie gminy oraz w obrębie obszarów przeznaczonych do zainwestowania na terenie całej gminy.
W Studium wyznaczono następujące obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę: MUC, MU, ME, PU, U/ZP oraz ewentualnie R1, R2 zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5. Budowa nowych i przebudowa istniejących: ujęć i stacji uzdatniania wody oraz oczyszczalni i przepompowni ścieków;
- rozbudowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowa sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- funkcjonowanie i możliwość budowy nowych urządzeń i sieci z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- funkcjonowanie i rozbudowa cmentarzy;
- sukcesywna przebudowa, rozbudowa oraz budowa dróg gminnych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz sygnalizacji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5;
- budowa nowych, a także przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów infrastruktury społecznej, w tym: obiekt administracji samorządowej (Urząd Gminy), publiczny gminny ośrodek zdrowia, szkoły publiczne (podstawowe, gimnazja), publiczne przedszkola i obiekty sportowe, publiczne domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo wychowawcze, na terenach planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MUC, MU, U/ZP);
- budowa, regulacja i utrzymywanie urządzeń wodnych, będących własnością gminy oraz budowa i utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;

- zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków (obiekty budowlane, kapliczki, krzyże przydrożne, cmentarz, parki oraz stanowiska archeologiczne) wymienione w cz. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" w rozdziale 4.6.)
- obszary gminy, na których realizowane są zadania wynikające z ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych – obecnie na terenie gminy Celestynów są to użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe - wymienione w cz. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" w rozdziale 4.1.

Wymienione wyżej obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, istniejące i projektowane (o przesądzonej lokalizacji) zostały przedstawione na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemi

Na terenie gminy Celestynów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.
Potencjalnie na erozję wodną narażone są stoki skarpy Wysoczyzny Garwolińskiej, jednak istniejące i planowane użytkowanie terenu – jako tereny leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych (oznaczone na rysunku Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego symbolem ZL), wyklucza możliwość wystąpienia osuwisk.
Nie zidentyfikowano obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast występują obszary, które są okresowo podtapiane. Są to obszary: Bagna Całowania, dolinek niewielkich cieków wodnych lub zagłębień bezodpływowych. Na tych obszarach ograniczono możliwość lokalizacji budynków.

9. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny

Na terenie gminy Celestynów nie występują udokumentowane złoża kopalin, ani filary ochronne wyznaczone w złożu kopalin.

10. Obszary pomników zagłady

Na terenie gminy Celestynów nie występują pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

11. Tereny zamknięte

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" określono granice terenów zamkniętych obejmujące tereny specjalne oraz tereny kolejowe:
W gminie Celestynów tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa określone zostały przez Ministra Obrony Narodowej.

MON:
Celestynów, ul. Wojska Polskiego 57– dz.ewid. nr: 1388÷1391, 1394÷1410, 1412, 1413/2, 1414, 1416 – pow. ogółem ok. 46,7 ha

Uznanie terenów kolejowych za tereny zamknięte nastąpiło Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz.U. 2014r. poz. 25).

PKP S.A.:
Celestynów – dz. ewid. nr: 693/22, 1433, 1439 – pow. ok. 29,5 ha
Podbiel – dz. ewid. nr: 3265/1, 3266/1, 3520/1 – pow. ok. 10,3 ha
Pogorzel Warszawska – dz. ewid. nr 627 – pow. ok. 12,2 ha
Stara Wieś – dz. ewid. nr 725/1 – pow. ok. 10,4 ha
Zabieżki – dz. ewid. nr 243 – pow. ok. 8,3 ha

Łącznie powierzchnia terenów zamkniętych w gminie Celestynów wynosi ok. 117,4 ha.

W odniesieniu do terenów kolejowych mających status zamknięty, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje strefa ochronna z ograniczeniami w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów, w tym zakaz zabudowy, oraz innymi wymienionymi w Rozdziale 6: Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

12. Obszary wyznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie na terenie gminy brak jest obowiązujących planów miejscowych.

Przystąpiono do sporządzenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla miejscowości: Ostrów, Ostrowik i Jatne - uchwałą Nr 208/06 Rada Gminy Celestynów z dnia 31 stycznia 2006 r. ,
- dla miejscowości Regut - uchwałą Nr 231/06 Rada Gminy Celestynów z dnia 27 października 2006 r.,
- dla miejscowości Zabieżki - uchwałą Nr 234/06 Rada Gminy Celestynów z dnia 27 października 2006 r.,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej osiedla „Leśna" w Pogorzeli - uchwałą Nr 23/07 Rady Gminy Celestynów z dnia 24 marca 2007 r.
- dla miejscowości Dąbrówka – uchwałą Nr 232/2006 z dnia 27 października 2006 r.
- miejscowości Celestynów w rejonie ulic św. Kazimierza, Osieckiej, Wrzosowej i Partyzantów - uchwałą Nr 272/10 Rady Gminy Celestynów z dnia 24 lutego 2010 r.,

których granice oznaczone zostały na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego jako obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie ww. planów miejscowych konieczne będzie przeprowadzenie procedury dotyczącej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W gminie brak jest obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Aktualnie w Studium nie wyznacza się granic nowych obszarów koniecznych do sporządzenia planów miejscowych, ze względu na konieczność przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się sukcesywne realizowanie planów miejscowych zgodnie z potrzebami, których miarą jest ilość napływających wniosków o zmianę przeznaczenia terenu. Wraz z realizacją planów miejscowych konieczne będzie, w zależności od potrzeb, uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

13. Obszary przestrzeni publicznej

Obszarami przestrzeni publicznej na terenie gminy Celestynów są:

- teren usług i zieleni urządzonej zlokalizowany w obszarze U/ZP1 w sołectwie Dąbrówka,
- obszar położony w otoczeniu budynku Urzędu Gminy w Celestynowie w obszarze MUC.

14. Podsumowanie – synteza ustaleń Studium oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Na podstawie opracowanych w części pierwszej Studium wniosków, wynikających z istniejących uwarunkowań, wydzielono na terenie gminy strefy funkcjonalno-przestrzenne. Wytyczając te strefy wzięto w szczególności pod uwagę czynniki determinujące możliwości dalszego rozwoju takie jak: wysoką w skali regionu jakość środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenie w obszarze metropolitalnym i dobre połączenia komunikacyjne ze stolicą kraju oraz powiatu, a także niedostateczne warunki naturalne dla rozwoju dochodowych działów rolnictwa. W Studium uwzględniono również obowiązujące przepisy odrębne oraz dokumenty o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.
Wyodrębniono w obszarze gminy następujące strefy o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

Strefa mieszkaniowa:

- o funkcji centrotwórczej – MUC;
- mieszkaniowo-usługowa – MU1, MU2, MU3;
- mieszkaniowo-przyrodnicza – ME1, ME2, ME3, ME4, ME5.

Strefa produkcyjno-usługowa:

- produkcyjno-usługowa – PU;
- usług z zielenią towarzyszącą – U/ZP1, U/ZP2.

Tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej:

- cmentarze czynne - ZC;
- oczyszczalnia ścieków – K;
- przepompownie ścieków - KP;
- ujęcia i stacje uzdatniania wody - W;
- zbiorniki retencyjne – WR.

Strefa rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- lasy i zadrzewienia - ZL;
- rolna – R1, R2, R3.

Wyznaczono również obiekty liniowe:

Drogi:

- krajowe (nr 17 i 50);
- wojewódzkie;
- powiatowe;
- gminne.

Linie elektroenergetyczne najwyższego i wysokiego napięcia – 400kV i 110kV.

Gazociągi wysokiego ciśnienia CN 6,3 MPa:

- ponadregionalny DN 500 Puławy (tłocznia Wronów) – Warszawa (tłocznia Rembelszczyzna);
- regionalny DN 400 Świerk – Mory.

Wodociągi.

Kanalizację.

Przyjęte w niniejszym opracowaniu rozwiązania oraz wprowadzone zmiany w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów uchwalonego dnia 17 grudnia 1999 r. przez Radę Gminy Celestynów (uchwała nr 68/99) i opracowanego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415) wynikają m.in. z:

- uwarunkowań środowiskowych określonych, w obowiązkowo wymaganym w ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. Tytuł I, Dział VII, art. 72, ust. 4 i 5 - Opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym w 2005 r. w zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych z dnia 9 września 2002 r.;
- zakresu studium, formy oraz innych wymogów formalnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- zapisów zawartych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 roku, 2006;
- ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonym w 2014 r.;
- rozwiązań zawartych w Studium techniczno- ekonomiczno-środowiskowych, materiałach do wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rozbudowy drogi krajowej nr 17 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku od węzła Lubelska z projektowaną trasą POW do granicy woj. lubelskiego, 2009 r. oraz Koncepcji programowej budowy drogi ekspresowej S17 Warszawa-Garwolin, 2013 r.;
- rozwiązań zawartych w Koncepcji programowej przebudowy drogi krajowej nr 50 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego tworzącej z drogą krajowa nr 62 „Dużą Obwodnicę Warszawy";
- ustaleń zawartych w Planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego z 2004 r., które w dużej części zdeterminowały sposób zagospodarowania terenu gminy Celestynów;
- ustaleń zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym ochrony Warszawskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu, które podobnie jak dla Mazowieckiego Parku Krajobrazowego w dużej części zdeterminowały sposób zagospodarowania terenu gminy Celestynów;
- utworzenia Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie" PLB140011 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków oraz przyjęcia Planu zadań ochronnych tego Obszaru, 2014 r.;
- utworzenie Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 – „Ostoja Bagno Całowanie" PLH 140001 w 2007 r. oraz przyjęcia Planu zadań ochronnych tego Obszaru, 2014 r.;
- utworzenie Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Bagna Celestynowskie" PLH140022 w 2011 r.;
- zapisów zawartych w Strategii Rozwoju Gminy Celestynów uchwalonej dnia 27 listopada 2013 r. przez Radę Gminy Celestynów (uchwała nr 341/2013);
- zapisów zawartych w Planie rozwoju lokalnego Gminy Celestynów na lata 2004 – 2013 uchwalonym dn. 10 sierpnia 2004 r. Radę Gminy Celestynów (uchwała nr 105/04);
- oraz innych aktualnie obowiązujących (znowelizowanych) uwarunkowań prawnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów w odniesieniu do dokumentu z 1999 r. dotyczy powiększonego terenu gminy o miejscowość Ponurzyca – bardzo cenną pod względem unikatowych walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin (Dz. U. Nr 110, poz. 1266, § 6) dnia 1 stycznia 2000 r. do gminy Celestynów została przyłączona wieś Ponurzyca.

W latach 2006 – 2010 podjęte zostały uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla: miejscowości Ostrów, Ostrowik i Jatne, miejscowości Regut, miejscowości Celestynów, miejscowości Zabieżki, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej osiedla „Leśna" w Pogorzeli, miejscowości Celestynów w rejonie ulic św. Kazimierza, Osieckiej, Wrzosowej i Partyzantów. W niniejszym Studium nie wyznaczono granic innych terenów wymagających opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - ze względu na umożliwienie sukcesywnego – w miarę możliwości i pilności potrzeb – opracowywania poszczególnych planów.
W ustaleniach Studium uwzględniono złożone wnioski umożliwiając, po opracowaniu planów miejscowych, wprowadzenie nowej zabudowy. Uporządkowano zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie postulowanych parametrów i wskaźników urbanistycznych zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obszarów oraz poprzez określenie wytycznych do planów miejscowych.

Studium, mimo iż nie jest aktem prawa miejscowego, jest dokumentem niezbędnym do opracowania planów miejscowych, zaś jego aktualność jest konieczna, bowiem przesądza o przyjętych kierunkach rozwoju gminy. Zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje obowiązek stwierdzenia braku naruszenia ustaleń Studium podczas przyjęcia uchwałą Rady Gminy wszystkich planów miejscowych sporządzanych na podstawie wyżej wymienionej ustawy.
Studium wskazuje obowiązek stosowania przepisów odrębnych, m.in. w zakresie:

- ochrony przyrody, poprzez uwzględnienie w planowanym zagospodarowaniu i użytkowaniu istniejących i planowanych form ochrony przyrody, w tym m.in.: Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Warszawskiego Obszary Chronionego Krajobrazy, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie", Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie", Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Bagna Celestynowskie", rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, pomników przyrody;
- ochrony zasobów środowiska, w tych ochrony zasobów wód podziemnych i powierzchniowych (m.in. zachowanie stref ochronnych wokół ujęć wód podziemnych, utworzenie zbiorników retencyjnych), stanu czystości powietrza atmosferycznego, ochrony przed hałasem oraz promieniowaniem elektromagnetycznym (zachowanie stref wokół linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia: 110kV i 400kV);
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- ochrony obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

W Studium wyznaczono lub wskazano:

- obszary rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
- tereny zamknięte;
- obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie gminy Celestynów nie wskazuje się lub nie wyznacza się:

- obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych;
- obszarów lub obiektów, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- granic obszarów wyznaczonych do sporządzenia mpzp, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym;
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji;
- obszarów zdegradowanych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1: 10 000

50m 200m 400m 1000m=1km
0m 100m 300m 500m

N
S

OZNACZENIA:

Granica gminy
Granica sołectw

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
Tereny zabudowy usługowej w tym:
- Gimnazjum
- Szkoła podstawowa
- Przedszkole
- Ośrodek Zdrowia
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej
- Gminny Ośrodek Kultury
- Urząd Gminy
- Policja
- Straż Pożarna, OSP
- Bank Spółdzielczy
- Urząd pocztowy
- Kościół
- Targowisko

Place sportowe
Tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą
Tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej
Stacja paliw prynnych lub gazowych
Maszt telefonii komórkowej
Tereny upraw polowych i ogrodniczych, łąki i pastwiska
Tereny lasów i zadrzewień
Tereny wód otwartych (ciaki i wody stojące)
Rów melioracyjny - "Jagodzianka"

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
Tereny podlegające ograniczeniu przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych
Grunty leśne

Obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
OSOP BC — Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) Natura 2000 "Bagno Całowanie"
SOOS BC — Granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Ostoja Bagno Całowanie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
SOOS BRCC — Granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Bagna Celestynowskie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
MPK — Granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK)
Granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
Tereny osadnicze wyznaczone w Mazowieckim Parku Krajobrazowym
WOChK — Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)
Strefa urbanistyczna wyznaczona w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
Rezerwaty przyrody
Użytki ekologiczne
Pomniki przyrody

Projektowane rezerwaty przyrody
powiększenie rez. Bagno Bocianowskie
powiększenie rez. Żurawinowe Bagno
powiększenie rez. Szerokie Bagno
1. Olsy na Całowaniu
2. Całowanie I
3. Całowanie II
4. Laskowe Góry
5. Kobyla Góra
6. Goździk
7. Karpiska
8. Ślepota

Projektowane użytki ekologiczne
9. Brzoza Niska
10. Brzozowe Siedlisko
11. Cegielnia
12. Lasek
13. Celestynów
14. Regucka Struga
15. Regut
16. Karpiska I
17. Żurawiowe
18. Szkolmaki I
19. Szkolmaki II
20. Mętraki
21. Sokolicha

Projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
22. Bagno Całowanie
23. Ponurzyca

Tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy o lasach:
Lasy ochronne

Tereny podlegające ograniczeniu w sposobie zagospodarowania ze względu na stan środowiska przyrodniczego:
Grunty organiczne z wysokim poziomem wody gruntowej
Skarpa wysoczyzny polodowcowej
Obszar wydm
Granica potencjalnego oddziaływania składowiska odpadów w Otwocku

Główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami podlegającymi ochronie przyrody

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZASOBÓW KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH
Obiekty objęte ochroną konserwatorską
Obiekty wpisane do rejestru zabytków
S1-69/48 — Stanowiska archeologiczne
Wybrane obiekty cenne kulturowo wpisane do gminnej ewidencji zabytków
PONURZYCA — Obiekty i obszary o dużych wartościach środowiska kulturowego i krajobrazowego
Układ urbanistyczny, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi
Elementy ekspozycji
Panoramy

GM. WIĄZOWNA
M. OTWOCK
POGORZEL
GLINA
OSTRÓW
GM. KOŁBIEL
OSTROWIK
JATNE
DYZIN
STARA WIEŚ
DĄBRÓWKA
M. KARCZEW
LASEK
CELESTYNÓW
REGUT
TABOR
PODBIEL
PONURZYCA
ZABIEŻKI
GM. KARCZEW
GM. OSIECK
Rezerwat Bagna Bocianowskie
Rezerwat Grądy Celestynowskie
Rezerwat Żurawinowe Bagno
Rezerwat Czarne Dół
Rezerwat Szerokie Bagno
OZW - projektowany SOOS Bagna Celestynowskie
OSOP Bagno Całowanie, OZW - projektowany SOOS Ostoja Bagno Całowanie
użytek ekologiczny Podbiel
Składowisko odpadów "Safra" w Otwocku
Stawy Ostrów
WARSZAWA
LUBLIN
MIŃSK MAZOWIECKI
GÓRA KALWARIA
SKIERNIEWICE
PIŁAWA
ŁUKÓW
NR 17
NR 50
NR 2
NR 27
PKP

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY CELESTYNÓW Z DNIA .....
SKALA 1:10 000

granice zmiany studium

Obszary ochrony środowiska, jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej
strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ
Wodociąg
Kanalizacja - istniejące kolektory podciśnieniowe
Kanalizacja - projektowane kolektory tłoczne
Linia energetyczna 400 kV i 110 kV
Gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3MPa o średnicy 400mm i 500mm
Gazociągi - projektowane o średnicy DN160 / DN125 i DN110 / DN90
Ujęcia i stacja uzdatniania wody (SUW)
Przepompownia ścieków (centralna stacja podciśnieniowa)
Cmentarze czynne

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU KOMUNIKACJI
Drogi krajowe
Drogi wojewódzkie
Drogi powiatowe
Drogi gminne układu podstawowego
Tereny kolejowe
PKP — Stacje PKP

ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
Przebudowa i rozbudowa istniejących inwestycji zgodnie z ustaleniami planu województwa oraz programami zadań rządowych:
Park Innowacyjny Celestynów Unipress
Linia kolejowa nr 7 Warszawa-Dorohusk oraz nr 12 Skierniewice-Łuków
nr 17 — Droga krajowa nr 17- dostosowanie do klasy S wraz z budową skrzyżowań
nr 50 — Droga krajowa nr 50

Nowe inwestycje oraz przebudowa i rozbudowa istniejących nie wymienionych w poprzedniej kategorii:
Up — Urząd pocztowy
P — Posterunek Policji
Drogi wojewódzkie
Projektowana droga wojewódzka
Drogi powiatowe
Linia elektroenergetyczna 400kV i 110kV
Gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm i 500mm

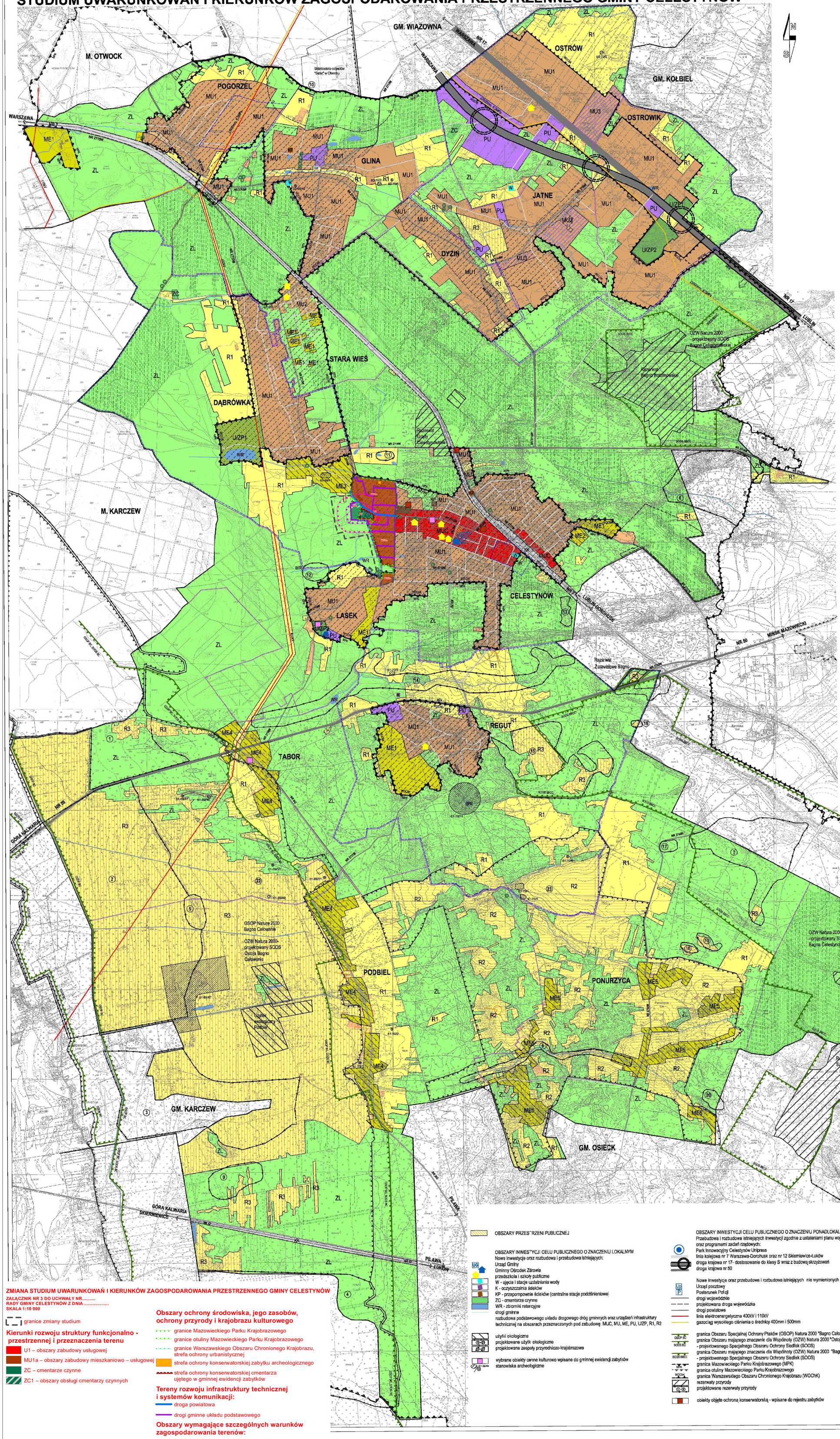
OSOP BC — Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) Natura 2000 "Bagno Całowanie"
SOOS BC — Granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Ostoja Bagno Całowanie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
SOOS BRCC — Granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Bagna Celestynowskie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
MPK — Granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK)
WOChK — Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)
Rezerwaty przyrody
Projektowane rezerwaty przyrody
Obiekty objęte ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków

ZAŁĄCZNIK NR2
DO UCHWAŁY NR 177/18 RADY GMINY CELESTYNÓW
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2018 r.
w sprawie uchwalenia
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

RYSUNEK - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1: 10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1: 10 000

0m 100m 200m 300m 400m 500m 1000m=1km

OZNACZENIA:

Granica gminy, granica obszaru objętego Studium
Granica sołectw

KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIA TERENU
MUC - obszar o funkcji centrotwórczej
MU1, MU2, MU3 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej
ME1, ME2, ME3, MF4, ME5 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze
PU - obszary usługowo-produkcyjne
U/ZP1, U/ZP2 - obszary usługowe z zielenią towarzyszącą
ZC - cmentarze czynne
K - oczyszczalnia ścieków
KP - przepompownie ścieków (centralne stacje podciśnieniowe)
W - ujęcia i stacje uzdatniania wody
WR - zbiorniki retencyjne
ZL - obszary lasów i zadrzewień
R1, R2, R3 - obszary rolne
tereny istniejących obiektów budowlanych w obszarach rolnych i obszarach lasów i zadrzewień

TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY
wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne
obszary lasów i zadrzewień / lasy ochronne
obszary rolne - R3

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
Środowisko przyrodnicze:
wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne
obszary lasów i zadrzewień / lasy ochronne
obszary rolne z przewagą gleb pochodzenia organicznego lub mineralnych łąk
granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) Natura 2000 "Bagno Całowanie"
granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Ostoja Bagno Całowanie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Bagna Celestynowskie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK)
granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
tereny osadnicze wyznaczone w Mazowieckim Parku Krajobrazowym
granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
strefa urbanistyczna wyznaczona w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
rezerwaty przyrody
użytki ekologiczne
pomniki przyrody

Projektowane rezerwaty
powiększenie rez. Bagno Bocianowskie
powiększenie rez. Żurawinowe Bagno
powiększenie rez. Szerokie Bagno
1.Olsy na Całowaniu
2.Całowanie I
3.Całowanie II
4.Laskowe Góry
5.Kobyla Góra
6.Goździk
7.Karpiska
8.Ślepota

Projektowane użytki ekologiczne
9. Brzoza Niska
10. Brzozowe Siedlisko
11. Cegielnia
12. Lasek
13. Celestynów
14. Regucka Struga
15. Regut
16. Karpiska I
17. Żurawiowe
18. Szkolmaki I
19. Szkolmaki II
20. Mętraki
21. Sokolicha

Projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
22. Bagno Całowanie
23. Ponurzyca

Środowisko kulturowe:
Obiekty objęte ochroną konserwatorską
obiekty wpisane do rejestru zabytków
wybrane obiekty cenne kulturowo wpisane do gminnej ewidencji zabytków
stanowiska archeologiczne

Elementy ekspozycji
panoramy

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSP. PRZEST., W TYM OBSZARY WYGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIE ROLNICZE I NIELEŚNE
granice obszarów, dla których gmina przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

GRANICA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA WYSYPISKA ODPADÓW W OTWOCKU - INFORMACJA

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
linia elektroenergetyczna 400 kV i 110 kV
gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3MPa o średnicy 400mm i 500mm
W - ujęcia i stacje uzdatniania wody
K - oczyszczalnia ścieków
KP - przepompownie ścieków
WR - zbiorniki retencyjne
drogi krajowe - przebieg istniejący
droga krajowa nr 17 - przebieg planowany
skrzyżowania wielopoziomowe na drodze krajowej nr 17: węzeł drogowy lub przejazd drogowy
przejście dolne dla zwierząt pod drogą krajową nr 17
drogi wojewódzkie
projektowana droga wojewódzka
drogi powiatowe
drogi gminne układu podstawowego
tereny kolejowe

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
ZL - obszary lasów i zadrzewień / lasy ochronne
R1 - obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień
R2 - obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i turystyką
R3 - obszary rolne

OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
Nowa inwestycja oraz rozbudowa i przebudowa istniejących:
Urząd Gminy
Gminny Ośrodek Zdrowia
przedszkola i szkoły publiczne
W - ujęcia i stacje uzdatniania wody
K - oczyszczalnia ścieków
KP - przepompownie ścieków (centralne stacje podciśnieniowe)
ZC - cmentarze czynne
WR - zbiorniki retencyjne
drogi gminne
rozbudowa podstawowego układu drogowego dróg gminnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej na obszarach przeznaczonych pod zabudowę: MUC, MU, ME, PU, U/ZP, R1, R2

użytki ekologiczne
projektowane użytki ekologiczne
projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

wybrane obiekty cenne kulturowo wpisane do gminnej ewidencji zabytków
stanowiska archeologiczne

OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
Przebudowa i rozbudowa istniejących inwestycji zgodnie z ustaleniami planu województwa oraz programami zadań rządowych:
Park Innowacyjny Celestynów Unipress
linia kolejowa nr 7 Warszawa-Dorohusk oraz nr 12 Skierniewice-Łuków
droga krajowa nr 17- dostosowanie do klasy S wraz z budową skrzyżowań
droga krajowa nr 50

Nowe inwestycje oraz przebudowa i rozbudowa istniejących nie wymienionych w poprzedniej kategorii:
Urząd pocztowy
Posterunek Policji
drogi wojewódzkie
projektowana droga wojewódzka
drogi powiatowe
linia elektroenergetyczna 400kV i 110kV
gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm i 500mm

granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) Natura 2000 "Bagno Całowanie"
granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Ostoja Bagno Całowanie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
granica Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) Natura 2000 "Bagna Celestynowskie" - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS)
granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK)
granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)
rezerwaty przyrody
projektowane rezerwaty przyrody

obiekty objęte ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY CELESTYNÓW Z DNIA .....
SKALA 1:10 000

granice zmiany studium

Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej i przeznaczenia terenu
U1 – obszary zabudowy usługowej
MU1a – obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
ZC – cmentarze czynne
ZC1 – obszary obsługi cmentarzy czynnych

Obszary ochrony środowiska, jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej
strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków

Tereny rozwoju infrastruktury technicznej i systemów komunikacji:
droga powiatowa
drogi gminne układu podstawowego

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

ZAŁĄCZNIK NR3
DO UCHWAŁY NR 17/76 RADY GMINY CELESTYNÓW
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2016 r.
w sprawie uchwalenia
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CELESTYNÓW

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

RYSUNEK - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 10 000

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
mgr inż. arch. Tomasz Kamiński
mgr inż. arch. Anna Kamińska
mgr inż. arch. Edyta Kamińska

Załącznik nr 4
do uchwały nr ……
Rady Gminy Celestynów
z dnia …… r.

GMINA CELESTYNÓW

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY CELESTYNÓW

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Spis treści	Str.
I. Wstęp	3
II. Analiza demograficzna zawierająca elementy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wraz z prognozą demograficzną	3
III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	11
IV. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	20
V. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej	27
VI. Określenie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w gminie, podsumowanie bilansu powierzchni	33
VII. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	34

I. Wstęp

Sposób określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy został określony art. 10 ust. 1 pkt. 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami). Zgodnie z cytowanymi przepisami w sposobie ich ustalenia należy uwzględnić w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt. 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Bilans terenów przeprowadza się w związku z procedowaną w gminie zmianą studium, która jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr 305/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zmienianej Uchwałą Nr 329/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 21 grudnia 2021 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 305/21 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów. Zmianą studium objęto zachodnią część obrębu Celestynów oraz graniczne części obrębu Dąbrówka położone na granicy układu przestrzennego Celestynowa, w ciągu ulicy Otwockiej stanowiącej drogę powiatową, łączącą wieś Celestynów z obrębami wiejskimi gminy i miastem Otwock. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 52,35 ha.

II. Analiza demograficzna zawierająca elementy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wraz z prognozą demograficzną.

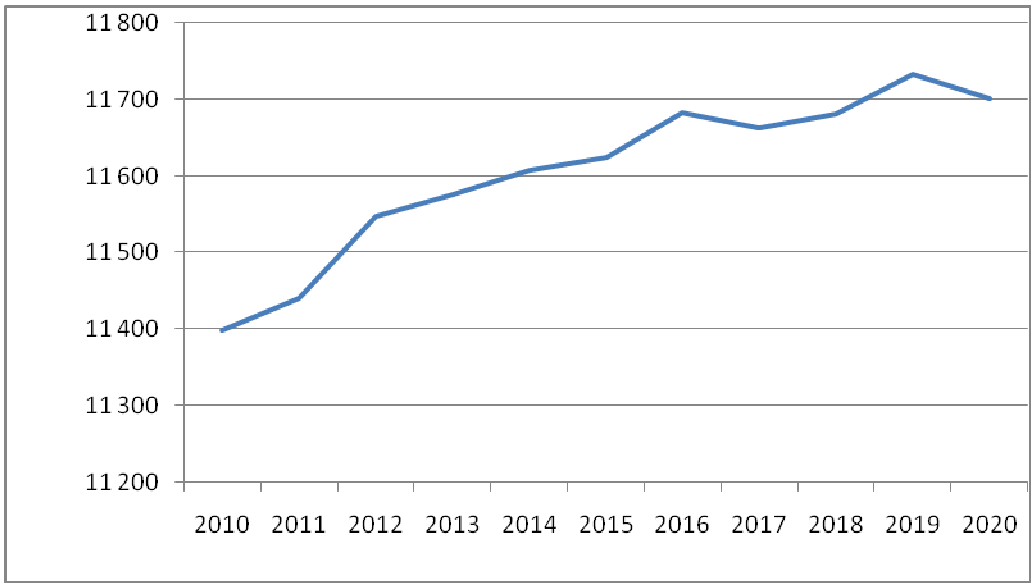
Szczegółowe analizy sytuacji demograficznej gminy przedstawione w części studium dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. W tej części studium analizowano zarówno stan obecny, jak i prognozowaną sytuację w gminy w kolejnych latach. W analizie wzięto pod uwagę

zarówno czynniki wynikające z uwarunkowań wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Analizowano również wskaźniki dotyczące przyrostu naturalnego i migracji oraz sytuację gospodarczo – społeczną gminy warunkującą jej sytuację demograficzną.

W niniejszej analizie przeprowadzono jedynie aktualizację danych niezbędnych do ujęcia w opracowaniu bilansu terenów pod zabudowę, obejmująca przede wszystkim ich zmiany od czasu uchwalenia studium do dnia wykonania niniejszej analizy. Zaktualizowane dane ujęto poniżej.

Zgodnie z danymi GUS za 2020 r. w gminie zamieszkiwało 11 701 mieszkańców. Liczba ludności w gminie ulega ciągłemu wzrostowi. W roku 2010 gminę zamieszkiwało 11 399 osób. Wzrost liczby ludności w okresie 2010 - 2020 wyniósł 302 osoby (27 osób rocznie). Średnioroczny wzrost liczby ludności nie jest wysoki, ale stabilny aż do roku 2017. W tym roku po raz pierwszy w okresie 10 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 badanym okresie osiągnął wartości ujemne. Jednocześnie pprzyrost naturalny na 1000 ludności wg miejsca zamieszkania w gminie wg danych za 2017 r. wyniósł 1,63. Zmniejszenie liczby ludności gminy w roku 2017 jest tym samym spowodowane innymi przyczynami niż ruch naturalny i wynika prawdopodobnie z migracji ludności, która zostanie zbadana w dalszej części analizy. Począwszy od roku 2017 ponownie nastąpił wzrost liczby ludności gminy, jednak jego tempo było zdecydowanie niższe niż w poprzednich latach. Średnioroczny wzrost liczby ludności nie przekraczał w okresie 2018 – 2020 10 osób rocznie. Ponowny ujemny wzrost liczby ludności zanotowano w 2020 r. W stosunku do roku 2019 liczba ludności zmniejszyła się o 31 osób, przy wskaźniku zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców wynoszącym -2,6. Dane z ostatniego badanego roku mogą być skutkiem pandemii COVID19 i nie odzwierciedlać w pełni zjawisk demograficznych przebiegających w gminie. Należy je zbadać po udostępnieniu przez GUS danych z kolejnych lat . Rozkład liczby ludności w gminie w okresie 2010 – 2020 przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres nr 1. Liczba ludności gminy w latach 2010 - 2020

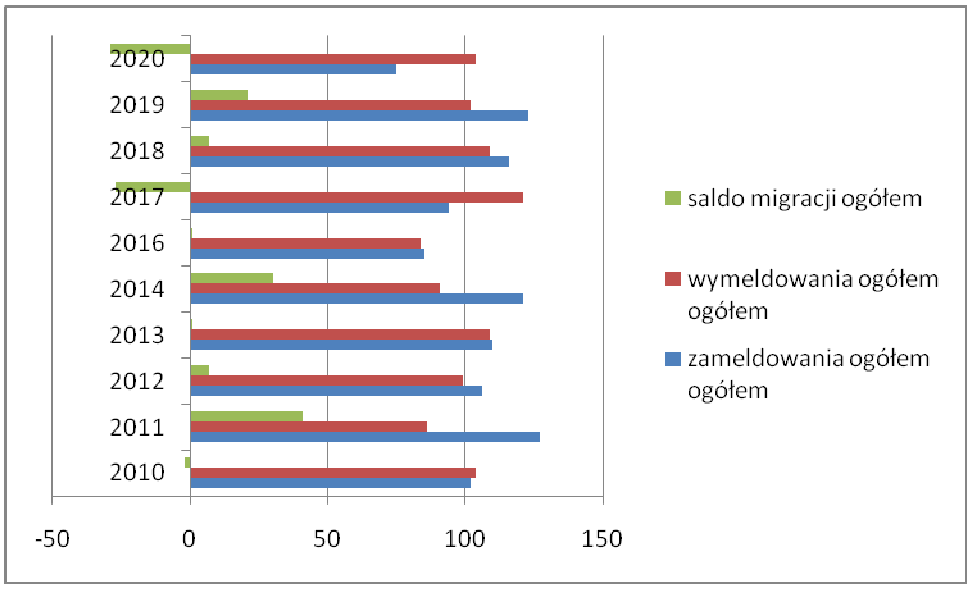


Wskaźnik przyrostu naturalnego w gminie w ostatnich latach ulegał widocznemu osłabieniu. Kulminacje przyrostu naturalnego dla gminy nastąpiła w 2010, w którym wskaźnik ten osiągał poziom 4,75. Od tej chwili wskaźnik ten ulegał ciągłemu zmniejszeniu, z dużym spadkiem w roku 2011 (do wartości 0,09) i 2017 (do wartości 1,63), aż do osiągnięcia poziomu ujemnego w roku 2020, tj. -0,77. Dla porównania wskaźnik przyrostu naturalnego dla powiatu otwockiego w 2020 r. wyniósł minus 2,72, a dla całego województwa mazowieckiego minus 1,99. 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 2020 jest zjawiskiem przejściowym, spowodowanym pandemią. 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 – 2019. Spadek liczby ludności w ostatnim badanym roku może również stanowić konsekwencję zjawiska widocznego w ostatnich latach, tj. przechodzenia gminy w recesje przyrostu naturalnego.

Kolejnym czynnikiem kształtującym stan ludności w gminie jest wskaźnik migracji. W roku 2020 w gminie zameldowały się 75 osób. W tym samym roku z gminy wymeldowało się 104 osób. Saldo migracji wewnętrznych wyniosło zatem minus 29 osób (saldo migracji na 1000 osób minus 2,5). Ujemne saldo migracji w gminie jest zjawiskiem utrwalonym. Wartości ujemne te wskaźniki uzyskiwały również w poprzednich latach 2010, 2017 i 2020. W roku 2015 wskaźniki te nie były badane. W pozostałych latach wskaźnik salda migracji przyjmował niewielkie dodatnie wartości od 7

do 41. Dodatnie saldo migracji było jednak równoważone wartościami ujemnymi w kolejnych latach. Zjawisko to ma ono niekorzystny wpływ na demografię gminy w dłuższym okresie czasu. Rozkład wskaźnika migracji w gminie przedstawiono na poniższym wykresie.

Wskaźniki migracji wewnętrznych w gminie Celestynów w latach 2010 - 2020



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

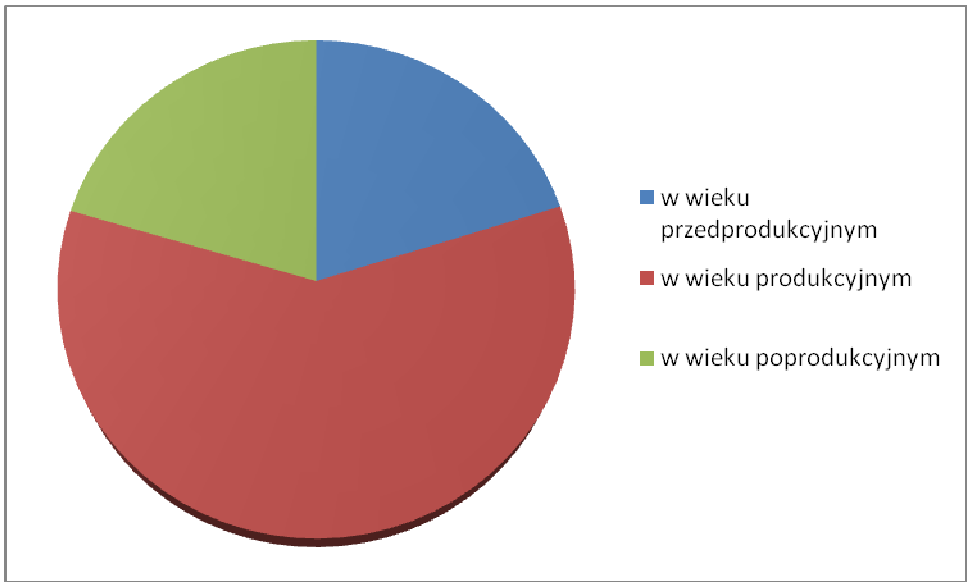
Powód migracji jest związany prawdopodobnie z czynnikami ekonomicznymi (wyjazd w celach zarobkowych) oraz podjęciem nauki w większych ośrodkach miejskich. Wyjazd w celach związanych z nauką i wykształceniem ma zwykle charakter trwały. Osoby wyjeżdżające w tych celach podejmują pracę zawodową w miejscach 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. 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 ciągłej 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 lub wykazywać jedynie niewielki wzrost liczby ludności wskutek migracji. Wskazuje to na wewnętrzne przyczyny niekorzystnych zjawisk migracyjnych. 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 170, Wiązowna plus 258, Lesznowola plus 982 – saldo migracji za 2020 r.), 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 gmin 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 2020, ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi 20,1% populacji całej gminy. Natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym stanowi 20,4 % populacji całej gminy. Ludność w wieku produkcyjnym tym samym obejmuje 59,5% mieszkańców gminy. Układ ludności gminy Celestynów wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem przedstawiono na poniższym wykresie.

Układ ludności gminy Celestynów wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem (dane wg 2020 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 liczny 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.

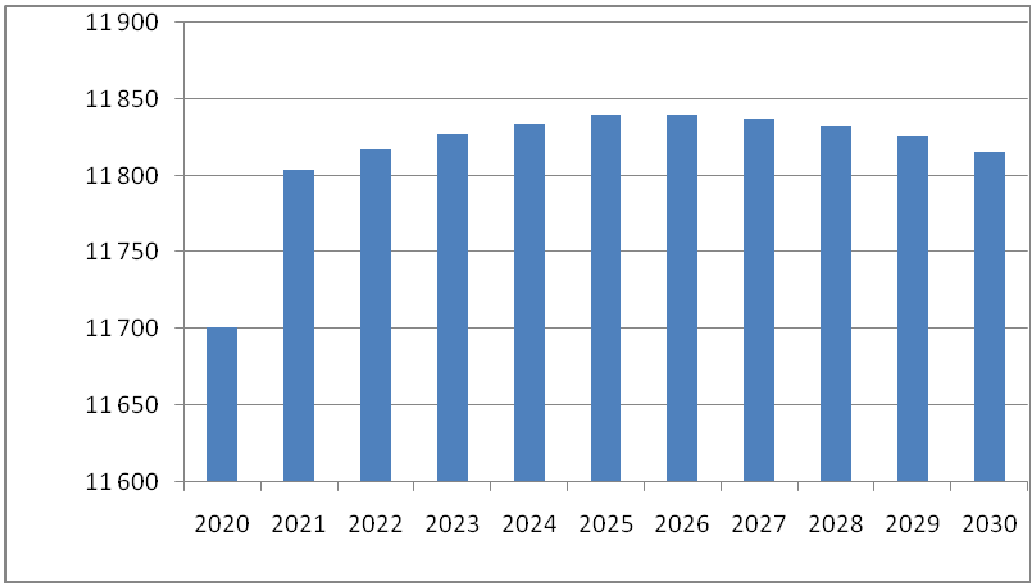
Opisane powyżej wskaźniki demograficzne wskazują na pogorszenie stanu demograficznego gminy Celestynów w ostatnich latach. Tempo przyrostu demograficznego uległo zahamowaniu, a dodatkowo wskaźnik migracji ludności osiągał w ostatnich latach wartości ujemne lub wykazywał niewielkie wzrosty powyżej zera, znacząco odbiegające od wskaźników dla innych gmin wiejskich w aglomeracji warszawskiej. 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.

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

Zagrożenie demograficzne gminy mają odzwierciedlenie w prognozie demograficznej GUS wykonanej dla gmin na lata 2017 – 2030. Dane zobrazowane w prognozie przedstawiono na poniższym wykresie.

Prognoza demograficzna dla gminy Celestynów do 2030 roku



Wg prognozy GUS do roku 2030 liczba mieszkańców gminy nie ulegnie znaczącemu wzrostowi. Liczba ludności może wzrosnąć o 115, przy czym prognoza wykazuje wzrost liczby ludności do roku 2024, stagnację w dwóch kolejnych latach i spadek liczby ludności w latach 2027- 2030 o 21 osób. Powyższe wskazuje 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 pozostawania 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 obowiązujące plany miejscowe obejmują zaledwie 14% jej powierzchni. Ograniczona powierzchnia 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).

III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1. Określenie powierzchni terenu z podziałem na jednostki osadnicze (obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych), z podziałem na rodzaje zabudowy oraz dla terenów objętych planami miejscowymi.

W gminie Celestynów obowiązują obecnie 4 plany miejscowe, tj.

- miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś, przyjęty uchwałą Nr 430/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 26 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 10220), częściowo uchylony w zakresie ustaleń dopuszczających zabudowę w sąsiedztwie gruntów leśnych (na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WNP-I.4131.194.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.11.2018 r. oraz na podstawie Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie SYGN. AKT NR IV SA/WA 2132/19 w zakresie linii rozgraniczających ciąg pieszo – jezdny o nr 1KPJ na wybranych działkach),
- miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów - część I, przyjęty uchwałą Nr 61/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 9 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 7757) częściowo uchylony w zakresie ustaleń dopuszczających lokalizację ujęć wody w strefach sanitarnych od cmentarza (na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WNP-I.4131.108.2019.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 17.06.2019 r.),

- miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel - część A, gmina Celestynów, przyjęty uchwałą Nr 80/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 14 sierpnia 2019 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 9826),
- miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel- część B, przyjęty uchwałą Nr 304/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2022 r. poz. 1309).

BILANS POWIERZCHNI W PLANACH MIEJSCOWYCH		
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia całkowita	617,07	100,00
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	90,25	14,63
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa zagrodowa	0,21	0,03
Zabudowa usług komercyjnych	7,37	1,19
Zabudowa usług publicznych	0,40	0,06
Usługi kultu religijnego	0,70	0,11
Usługi turystyki oraz sportu i rekreacji, w tym zieleni urządzonej	18,34	2,97
Zabudowa produkcyjna	0,00	0,00
Grunty rolne	62,81	10,18
Zieleń nieurządzona (ekologiczna), wody powierzchniowe	60,69	9,84
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), infrastruktura techniczna, cmentarze, tereny kolejowe	34,78	5,64
Lasy	341,52	55,35
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów - część I		
Powierzchnia całkowita	306,04	100,00
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	84,11	27,48

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa zagrodowa	1,70	0,56
Zabudowa usług komercyjnych	41,62	13,60
Zabudowa usług publicznych	0,99	0,32
Usługi kultu religijnego	0,59	0,19
Usługi turystyki oraz sportu i rekreacji, w tym zieleni urządzonej	0,00	0,00
Zabudowa produkcyjna	18,90	6,18
Grunty rolne	75,62	24,71
Zieleń nieurządzona (ekologiczna), wody powierzchniowe	1,08	0,35
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), infrastruktura techniczna, cmentarze, tereny kolejowe	31,84	10,40
Lasy	49,59	16,20
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel - część A, gmina Celestynów		
Powierzchnia całkowita	16,24	100,00
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa zagrodowa	0,00	0,00
Zabudowa usług komercyjnych	16,10	99,14
Zabudowa usług publicznych	0,00	0,00
Usługi kultu religijnego	0,00	0,00
Usługi turystyki oraz sportu i rekreacji, w tym zieleni urządzonej	0,00	0,00
Zabudowa produkcyjna	0,00	0,00
Grunty rolne	0,00	0,00
Zieleń nieurządzona (ekologiczna), wody powierzchniowe	0,14	0,86
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), infrastruktura techniczna, cmentarze, tereny kolejowe	0,00	0,00

Lasy	0,00	0,00
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel-część B		
Powierzchnia całkowita	304,80	100,00
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	78,21	25,66
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa zagrodowa	0,00	0,00
Zabudowa usług komercyjnych	6,26	2,05
Zabudowa usług publicznych	0,12	0,04
Usługi kultu religijnego	0,00	0,00
Usługi turystyki oraz sportu i rekreacji, w tym zieleni urządzonej	0,67	0,22
Zabudowa produkcyjna	0,79	0,26
Grunty rolne	0,00	0,00
Zieleń nieurządzona (ekologiczna), wody powierzchniowe	20,28	6,65
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), infrastruktura techniczna, cmentarze, tereny kolejowe	37,05	12,16
Lasy	161,42	52,96
UDZIAŁ TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI W OGÓLNEJ POWIERZCHNI GMINY		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia Gminy Celestynów	**8892,00**	**100**
Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi	**1244,15**	**13,99**

Dla przeznaczenia terenów przyjętego w planach miejscowych jako przeznaczenia mieszkaniowo – usługowe przyjęto zasadę równomiernego zaliczenia ich powierzchni do terenów mieszkaniowych i terenów usługowych (50%/50%). Podobną zasadę zastosowano dla przeznaczenia terenów produkcyjno – usługowego, dzieląc równomiernie powierzchnię na tereny produkcyjne i usługowe.

BILANS POWIERZCHNI WG UŻYTKOWANIA GRUNTÓW z uwzględnieniem danych GUS oraz powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia całkowita	**8892,00**	**100,00**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ok. 99% terenów zurbanizowanych mieszkaniowych)	302,00	3,40
Zabudowa zagrodowa	100,00	1,12
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ok. 1% terenów zurbanizowanych mieszkaniowych)	3,00	0,03
Zabudowa usług komercyjnych (ok. 85% terenów zurbanizowanych innych)	88,00	0,99
Zabudowa usług publicznych (15% terenów zurbanizowanych innych)	15,00	0,17
Usługi kultu religijnego (brak danych)	-	-
Usługi turystyki oraz sportu i rekreacji	4,00	0,04
Zabudowa produkcyjna	10,00	0,11
Grunty rolne (grunty orne, sady, grunty orne pod stawami)	1517,00	17,06
Zieleń (urządzona, nieużytki, trwałe łąki i pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia niezakwalifikowane do gruntów leśnych), wody powierzchniowe, rowy melioracyjne	1791,00	20,14
Komunikacja (drogi publiczne, tereny kolejowe, wewnętrzne, parkingi), infrastruktura techniczna, cmentarze, tereny kolejowe	350,00	3,94
Lasy (grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione)	4712,00	52,99

BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (studium obowiązujące)		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia całkowita gminy	**8892,00**	**100,00**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa (w analizie przyjęto: 40% strefy MUC	726,90	8,17

70% strefy ME1 70% strefy ME2 70% strefy ME3 60% strefy ME4 60% strefy ME5 45% strefy MU1 45% strefy MU2 40% strefy MU3 2% stref R1, R2)		
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w analizie przyjęto: 5% strefy MUC 5% strefy MU1 5% strefy MU2)	59,10	0,66
Zabudowa usług komercyjnych (w analizie przyjęto: 25% strefy MUC 10% strefy ME1 10% strefy ME3 20% strefy ME4 20% strefy ME5 30% strefy MU1 40% strefy MU2 30% strefy MU3 50% strefy PU)	439,40	4,94
Zabudowa usług turystyki, rekreacji indywidualnej oraz sportu i rekreacji, (w analizie przyjęto: 10% strefy MUC 10% strefy ME1 30% strefy ME2 20% strefy ME3 20% strefy ME4 20% strefy ME5 10% strefy MU1 90% strefy U/ZP1 90% strefy U/ZP2)	197,50	2,22
Zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i składy (w analizie przyjęto: 5% strefy MUC 10% strefy MU3 50% strefy PU)	42,5	0,48
Usługi publiczne (w analizie przyjęto: 15% strefy MUC 10% strefy ME1 10% strefy MU1 10% strefy MU2 10% strefy MU3	134,2	1,51

10% strefy U/ZP1 10% strefy U/ZP2)		
Grunty rolne (w analizie przyjęto: 63% stref R1, R2 70% strefy R3)	1522,00	17,12
Zieleń nieurządzona, lasy Tereny leśne, tereny zieleni ekologicznej, wody powierzchniowe (w analizie przyjęto: 35% stref R1, R2 30% strefy R3 100% stref ZL, WS)	5694,3	64,04
Cmentarze, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, tereny komunikacyjne	76,10	0,86

BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W SPORZĄDZANEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (*w związku z Uchwałą Nr 305/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r., ze zmianami*)		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia zmiany funkcji w stosunku do studium obowiązującego	**2,15**	**100,00**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	0,00	0,00
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa usług komercyjnych	0,37	17,00
Zabudowa usług turystyki, rekreacji indywidualnej oraz sportu i rekreacji	0,00	0,00
Zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i składy	0,00	0,00
Usługi publiczne	0,00	0,00
Grunty rolne	0,00	0,00
Zieleń nieurządzona, lasy	0,00	0,00
Cmentarze	1,78	83,0

Powierzchnia terenów inwestycyjnych wskazana w powyższych tabelach wskazujących powierzchnię rezerw terenowych w studium obowiązującym i sporządzanym, w dalszej części analizy została obniżona o powierzchnię infrastruktury komunikacyjnej, niezbędnej do wydzielenia z

powierzchni tych terenów w celu zapewnienia dojazdu do nich oraz dojazdu do wydzielanych działek budowlanych oraz uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną. W analizie przyjęto, że powierzchnia dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej wynosi 20% ogólnej powierzchni terenów o wydzielonych funkcjach inwestycyjnych.

BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (studium obowiązujące) po odjęciu powierzchni terenów komunikacyjnych, niezbędnych do wydzielenia w sporządzanych planach miejscowych		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia całkowita gminy	**8892,00**	**100,00**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa (w analizie przyjęto: 40% strefy MUC 70% strefy ME1 70% strefy ME2 70% strefy ME3 60% strefy ME4 60% strefy ME5 45% strefy MU1 45% strefy MU2 40% strefy MU3 2% stref R1, R2)	581	2,76
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w analizie przyjęto: 5% strefy MUC 5% strefy MU1 5% strefy MU2)	47	0,07
Zabudowa usług komercyjnych (w analizie przyjęto: 25% strefy MUC 10% strefy ME1 10% strefy ME3 20% strefy ME4 20% strefy ME5 30% strefy MU1 40% strefy MU2 30% strefy MU3 50% strefy PU)	351	3,12
Zabudowa usług turystyki, rekreacji indywidualnej oraz sportu i rekreacji, (w analizie przyjęto: 10% strefy MUC 10% strefy ME1	158	0,13

30% strefy ME2 20% strefy ME3 20% strefy ME4 20% strefy ME5 10% strefy MU1 90% strefy U/ZP1 90% strefy U/ZP2)		
Zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i składy (w analizie przyjęto: 5% strefy MUC 10% strefy MU3 50% strefy PU)	34	0,46
Usługi publiczne (w analizie przyjęto: 15% strefy MUC 10% strefy ME1 10% strefy MU1 10% strefy MU2 10% strefy MU3 10% strefy U/ZP1 10% strefy U/ZP2)	107	0,05
Łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych/ Procentowy udział terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni gminy	1278	14,37

BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W SPORZĄDZANEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (*w związku z Uchwałą Nr 305/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r., ze zmianami*) po odjęciu powierzchni terenów komunikacyjnych, niezbędnych do wydzielenia w sporządzanych planach miejscowych		
Powierzchnia	**(ha)**	**(%)**
Powierzchnia całkowita zmiany studium	**52,35**	**100,00**
Powierzchnia zmiany funkcji w stosunku do studium obowiązującego	**1,42**	**100,00**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	0,00	0,00
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00
Zabudowa usług komercyjnych	0,0	0,0
Zabudowa usług turystyki, rekreacji indywidualnej oraz sportu i rekreacji	0,00	0,00
Zabudowa produkcyjna, w tym magazyny i składy	0,00	0,00

Usługi publiczne	0,00	0,00
Grunty rolne	0,00	0,00
Zieleń nieurządzona, lasy	0,00	0,00
Cmentarze	1,42	100,00
Łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych podlegających zmianie w stosunku do funkcji przyjętych w studium obowiązującym / Procentowy udział terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni gminy	1,42	0,01
Łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych podlegających zmianie w stosunku do funkcji przyjętych w studium obowiązującym/ Procentowy udział terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni zmiany studium	1,42	0,01

IV. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977, ze zmianami), z uwzględnieniem z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) głównym zadaniem studium jest ustalenie kierunków rozwoju polityki przestrzennej gminy, w tym zakresie lokalnych kierunków zagospodarowania obszarów w jej granicach administracyjnych. Jest to realizowane m.in. poprzez ustalenie zmian w strukturze zagospodarowania terenów oraz wskazania docelowego przeznaczenia terenów, które mają być egzekwowane w sporządzanych planach miejscowych.

Określenie kierunków zagospodarowania terenów, w tym przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele budowlane oraz wyłączonych spod zabudowy następuje po przeanalizowaniu występujących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Analiza uwarunkowań umożliwia określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7 cytowanej ustawy w określeniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy bierze się pod uwagę analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Idąc dalej za przepisami ustawy, tj. art. 10 ust. 5 pkt. 1 w celu określenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy określić, na podstawie wymienionych powyżej uwarunkowań,

zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. W procedurze planistycznej sporządzenia studium dokonano analizy wszystkich wskazanych w ustawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego mających wpływ na określenie zapotrzebowania gminy na nową zabudowę. Analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe wskazują, że gmina Celestynów posiada dogodne uwarunkowania do wielofunkcyjnego rozwoju. Położenie gminy w zasięgu aglomeracji warszawskiej stwarza dobre warunki do rozwoju zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i działalności gospodarczej. W rozwoju sfery gospodarczej gminy istotne jest również położenie gminy na przebiegu trasy tranzytowej - drogi ekspresowej S17 oraz drogi krajowej nr 50. Bardzo wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy umożliwiają jednocześnie jej rozwój w sferze turystyki oraz sportu i rekreacji.

Na atrakcyjność inwestycyjną gminy silny wpływ ma także dobrze rozwinięta sfera usług społecznych z zakresu nauki i oświaty oraz sportu i rekreacji oraz rozbudowana sieć dróg publicznych i infrastruktury wodno – kanalizacyjnej.

Sytuacja demograficzna gminy nie jest najlepsza. Wg prognoz liczba ludności gminy będzie wchodzić w fazę stagnacji, skutkującą rozpoczęciem procesów zmniejszenia się liczby ludności. Utrzymanie zakładanych prognoz może doprowadzić do recesji rozwoju gminy. Dodatkowym zagrożeniem dla sytuacji demograficznej gminy jest również wskaźnik obciążenia demograficznego, czyli zmniejszania się liczby ludności w młodszych klasach wieku oraz zwiększania się liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnych, co prowadzi do procesów starzenia się społeczeństwa.

Działania podejmowane przez Gminę w perspektywie trzydziestoletniej umożliwią prawdopodobnie jedynie zatrzymanie obecnych procesów demograficznych, wraz z wyrównaniem liczby ludności do stanu obecnego. W przypadku zmiany procesów demograficznych w obszarze całego kraju może nastąpić również wzrost liczby ludności. Nie przewiduje się jednak, że będzie on wyższy niż 10% obecnego stanu ludności.

Podstawowym działaniem gminy w celu zmiany opisanych powyżej zjawisk jest rozwój sfery gospodarczej, tj. działalności produkcyjno – usługowej oraz usług związanych z turystyką i rekreacją, a także funkcji mieszkaniowej gminy, związanych z położeniem gminy w zasięgu aglomeracji warszawskiej o bardzo dogodnej dostępności komunikacyjnej, czyli zwiększenie migracji ludności na teren gminy. Jednym z podstawowych działań w tym zakresie jest dostarczenie rezerw terenowych do rozwoju tej działalności. Innym działaniem jest wprowadzanie zachęt finansowo – administracyjnych do inwestowania w gminie oraz promocja gminy. Nie mniej ważnym aspektem jest również rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Gmina podejmuje intensywne działania na rzecz poprawy oferty inwestycyjnej, obejmujące wymienione powyżej aspekty. Rozwój sfery ekonomicznej będzie powodował zwiększenie liczby mieszkańców gminy poprzez stworzenie

warunków ekonomiczno – bytowych powodujących poprawę wskaźnika przyrostu naturalnego oraz zwiększenie napływu ludności z terenów zewnętrznych. Na wypadek wystąpienia zjawisk związanych z poprawą sytuacji demograficznej gminy przewidziano powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych, również w celu wyrównania obecnego deficytu powierzchni mieszkaniowej w gminie.

Dla określenia zapotrzebowania gminy na zabudowę przyjęto różnicę powierzchni użytkowej według stanu obecnego i najwyższą prognozowaną potrzebną powierzchnią użytkową zabudowy. Zapotrzebowanie gminy na zabudowę zostało określone w poniższej tabeli. Przed obliczeniem maksymalnego zapotrzebowania gminy na zabudowę obliczono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Dane dotyczące tego wskaźnika zostały również zbilansowane w poniższej tabeli.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (z uwzględnieniem w szacunku terenów zainwestowanych wg danych GUS i inwentaryzacji stanu rzeczywistego zagospodarowania) rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy					Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę			
Przeznaczenie terenów	**Uśredniona powierzchnia terenów wg dominującej funkcji w zagospodarowaniu obszarów (m^2)**	**Średnia liczba działek budowlanych wydzielonych z terenów wg użytkowania gruntów**	**Średnia intensywność zabudowy**	**Powierzchnia zabudowy wyrażona powierzchnią użytkową zabudowy (m^2)**	**Obecna powierzchnia użytkowa wyrażona liczbą ludności (osoba)**	**Przewidywany wzrost powierzchni użytkowej wynikający z przewidywanego wzrostu ludności (%)**	**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone wzrostem powierzchni użytkowej (m^2) /liczbą działek budowlanych (spowodowane wzrostem ludności)**	**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone wzrostem ludności (osoba) (spowodowane wzrostem ludności)**
						Przewidywany wzrost powierzchni użytkowej wynikający z wyrównania istniejącego deficytu powierzchni użytkowej (%)	**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę spowodowane wyrównaniem istniejącego deficytu wyrażone wzrostem powierzchni użytkowej (m^2)/ liczbą działek budowlanych**	**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę spowodowane wyrównaniem istniejącego deficytu wyrażone wzrostem ludności (osoba)**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**3 020 000**	**3020**	**0,4**	**845 000**	**9500**	**10**	**145 600 520**	**1650**
						0,0	**0,0**	**0,0**
Zabudowa zagrodowa	**1 000 00**	**333**	**0,5**	**349 000**	**1000**	**2**	**73 500 70**	**220**
						0,0	**0,0**	**0,0**
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	**30 000**	**15**	**0,8**	**16 000**	**550**	**3**	**9 520 5**	**330**
						0,0	**0,0**	**0,0**
Zabudowa usług komercyjnych	**880 000**	**586**	**1,0**	**615 000**	**-**		**184 000**	**-**
								-
Zabudowa usług publicznych	**150 000**	**50**	**1,0**	**105 000**	**-**		**15 000**	**-**
								-
Zabudowa	**40 000**	**20**	**0,6**	**16 000**	**-**		**40 000**	**-**

usług turystyki oraz sportu i rekreacji								-
Zabudowa produkcyjna	**100 000**	**50**	**1,2**	**84 000**	**-**		**84 000**	**-**
								-

W szacunku przyjmuje się:

- liczba mieszkańców gminy wg danych GUS za 2020 r. – 11 701,
- przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla gminy Celestynów – 3,15 wg danych GUS za rok 2021,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania dla gminy Celestynów – 90,9 m^2 wg danych GUS za rok 2020
- średnia powierzchnia działki budowlanej w zabudowie: mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2, mieszkaniowej wielorodzinnej – 2000 m2, usługowej - 1500 m^2, produkcyjnej 2000 m^2, usług turystyki oraz sportu i rekreacji - 2000 m^2, usług publicznych - 3000 m^2,
- średnia powierzchnia siedliska rolniczego w gminie Celestynów (wg stanu istniejącego) - 3000 m^2
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono wg wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej * intensywność zabudowy * liczba wydzielonych działek budowlanych * 0,7)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych * przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla gminy Celestynów)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono wg wzoru – (powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) * przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla gminy Celestynów).
- liczbę działek w poszczególnych funkcjach obliczono poprzez iloczyn uśrednionej powierzchni terenów wg dominującej funkcji w zagospodarowaniu obszarów i średniej powierzchni działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dla wyszczególnionych funkcji,

Bilans terenów zainwestowanych oraz maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę wykazał:

- istniejąca powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie zapewnia, przy uwzględnieniu wskaźników przedstawianych przez GUS, zamieszkanie dla ok. 11500 osób, co powoduje, że w Gminie Celestynów nie stwierdza się występowania deficytu powierzchni mieszkaniowej. Obecne potrzeby mieszkańców gminy są w pełni zabezpieczone,
- przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową przewiduje zahamowanie niekorzystnych prognoz demograficznych do roku 2030 (okres perspektywiczny prognozy demograficznej wykonanej dla Gminy przez GUS). Podjęcie działań promujących walory mieszkaniowe gminy oraz zabezpieczenie rezerw terenowych do rozwoju funkcji mieszkaniowych może skutkować w tym okresie wzrostem liczby ludności o 5%. Odwrócenie zjawisk demograficznych w gminie w kolejnym 20 letnim okresie, tj. do roku 2050 może zwiększyć liczbę mieszkańców gminy o kolejne 10% mieszkańców. Trendy

demograficzne zauważalne w całym kraju wykluczają jednak możliwość przyspieszenia procesów demograficznych gminy, szczególnie związanych z przyrostem naturalnym. W badanym okresie wzrost liczby mieszkańców gminy będzie skutkiem migracji ludności na teren gminy. Analiza uwarunkowań dotychczasowego rozwoju gminy wyklucza możliwość wzrostu liczby mieszkańców gminy w okresie 30 letnim o więcej niż 15%,

Wydaje się, że powierzchnia terenów istniejących nie odpowiada potrzebom gminy (rozwój gminy odbywa się obecnie w kierunku mieszkaniowym). Sfera gospodarcza gminy rozwija się wolniej. Prawdopodobnie dalszy rozwój terenów mieszkaniowych, będzie powodował jednocześnie aktywizację sfery gospodarczej gminy, w głównych kierunkach rozwoju wskazanych w studium. Powodem tego będzie wzrastające zapotrzebowanie na usługi związane z obsługą mieszkańców oraz wzrost osób prowadzących działalność gospodarczą w pobliżu miejsca zamieszkania. Jednocześnie rozbudowa układu dróg publicznych oraz przygotowanie przez gminę terenów do zorganizowanej działalności gospodarczej (dzielnic przemysłowych) spowoduje wzrost inwestycji produkcyjno – usługowych o znacznych powierzchniach. Rozwój tych terenów będzie również ściśle powiązany ze wzrostem liczby ludności – wzrost liczby pracowników zakładów produkcyjnych i obiektów usługowo – magazynowo – handlowych o znacznych powierzchniach. W analizie przyjęto tym samym, że powierzchnia terenów aktywności gospodarczej w docelowym modelu zagospodarowania gminy powinna być znacząco zwiększona. Przyjmuje się, że odpowiada ona rezerwom terenowym na cele działalności gospodarczej wskazanych w obowiązującym studium, przy czym w okresie perspektywicznym 30 lat podjęte działania na rzecz rozwoju działalności gospodarczej oraz warunki ekonomiczne w kraju umożliwią prawdopodobnie zwiększenie powierzchni użytkowej obiektów związanych z działalnością usługową o ok. 30%. Analiza uwarunkowań przestrzennych dla rozwoju działalności produkcyjnej oraz działalności związanej z turystyką i rekreacją wskazuje, że potencjał gminy w tym zakresie nie jest wykorzystany. Zakłada się, że aktywacja tych sfer rozwoju gminy umożliwi w okresie 30 lat zwiększenie powierzchni użytkowej obiektów z nią związanych nawet o 100% (ze względu na bardzo niski stopień rozwoju gminy w tym kierunku – brakiem wykorzystania posiadanych walorów przestrzennych). W przypadku usług publicznych powierzchnia użytkowa w modelu docelowym powinna być zwiększona w stosunku do obecnej powierzchni, o około 15%. Obecnie usługi publiczne zaspokajają potrzeby społeczności gminy Celestynów. W analizie demograficznej nie przewiduje się znaczącego wzrostu liczby ludności gminy, stąd zwiększenie powierzchni usług

publicznych powinno być rozpatrywane jedynie w zakresie zwiększania komfortu korzystania z usług publicznych przez mieszkańców gminy oraz powinno przewidywać pojawienie się nowych potrzeb, które obecnie nie mogą być w pełni oszacowane.

V. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

STOPIEŃ WYKORZYSTANIA REZERW TERENÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH NA CELE BUDOWLANE

Nazwa planu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna			Zabudowa usług komercyjnych			Zabudowa usług publicznych			Zabudowa usług turystycznych oraz sportu i rekreacji			Zabudowa produkcyjna			Powierzchnia całkowita		
	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych	Suma terenów przeznaczonych pod zabudowę	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólnej pow. terenów inwestycyjnych
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś	54,15	36,1	40	0	0	0	6,63	0,74	10	0,40	0	0	0	18,34	100	0	0	0	116,36	55,18	47,4
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów - część I	25,20	58,90	70	0	0	0	8,32	33,30	80	0,99	0	0	0	0	0	1,89	17,01	90	145,61	109,21	75,0
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel - część A, gmina Celestynów	0	0	0	0	0	0	0	16,10	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,10	16,10	100,0
miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel- część B	39,10	39,10	50	0	0	0	5,0	1,26	20	0,12	0	0	0	0,67	100	0,79	0	0	86,04	41,03	47,7

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażoną w powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)						
Przeznaczenie terenu	**Powierzchnia terenów (m^2)**	**Średnia powierzchnia działki budowlanej (m^2)**	**Prognozowana ilość działek budowlanych**	**Średnia intensywność zabudowy**	**Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m^2)**	**Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 341 000	1 000	1341	0,4	375 400	4220
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	2000	-	0,8	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	514 000	1 500	342	1,0	359 100	-
Zabudowa usług publicznych	-	3 000	-	1,0	-	-
Zabudowa usług turystyki oraz sportu i rekreacji	190 100	2 000	95	0,6	79 800	-
Zabudowa produkcyjna	170 100	2 000	85	1,2	142 800	-

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie przeznaczonych w planach miejscowych na cele inwestycyjne a uwzględnionych w obowiązującym Studium, z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)						
Przeznaczenie terenu	**Powierzchnia terenów (m^2)**	**Średnia powierzchnia działki budowlanej (m^2)**	**Prognozowana ilość działek budowlanych**	**Średnia intensywność zabudowy**	**Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m^2)**	**Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2 890 000	1 000	2 890	0,4	809 200	9 100
Zabudowa zagrodowa	1 060 000	3 000	350	0,5	367 500	1 100
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	440 000	2 000	220	0,8	246 400	8 500
Zabudowa usług komercyjnych	2 116 000	1 500	1 410	1,0	1 480 500	
Zabudowa usług publicznych	920 000	3 000	306	1,0	642 600	

Zabudowa usług turystyki oraz sportu i rekreacji	1 349 900	2 000	674	0,6	566 100	
Zabudowa produkcyjna	69 900	2 000	34	1,2	57 100	

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, obejmującej wzrost terenów inwestycyjnych w sporządzanej zmianie studium w stosunku do studium obowiązującego						
Przeznaczenie terenu	**Powierzchnia terenów (m^2)**	**Średnia powierzchnia działki budowlanej (m^2)**	**Prognozowana ilość działek budowlanych**	**Średnia intensywność zabudowy**	**Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m^2)**	**Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	1 500	-	0,4	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	2 000	-	0,8	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	4 000	1 500	2	1,0	2 000	-
Zabudowa usług publicznych	-	3 000	-	1,0	-	-
Zabudowa usług turystyki oraz sportu i rekreacji	-	2 000	-	0,6	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	2 000	-	1,2	-	-

W szacunku przyjmuje się:

- liczba mieszkańców gminy wg danych GUS za 2020 r. – 11 701,
- przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla gminy Celestynów – 3,15 wg danych GUS za rok 2021,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania dla gminy Celestynów – 90,9 m^2 wg danych GUS za rok 2020
- średnia powierzchnia działki budowlanej w zabudowie: mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2, mieszkaniowej wielorodzinnej – 2000 m2, usługowej - 1500 m^2, produkcyjnej 2000 m^2, usług turystyki oraz sportu i rekreacji - 2000 m^2, usług publicznych - 3000 m^2,
- średnia powierzchnia siedliska rolniczego w gminie Celestynów (wg stanu istniejącego) - 3000 m^2

- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono wg wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej * intensywność zabudowy * liczba wydzielonych działek budowlanych * 0,7)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych * przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla gminy Celestynów)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono wg wzoru – (powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) * przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla gminy Celestynów).
- w analizie powierzchni terenów inwestycyjnych w planach miejscowych nie uwzględnia się powierzchni terenów zabudowy zagrodowej, ponieważ we wszystkich planach tereny zabudowy o tej funkcji obejmują jedynie 1 siedlisko rolnicze – obecnie funkcjonujące
- w analizie terenów inwestycyjnych w studium przyjęto, że powierzchnia terenów zabudowy zagrodowej stanowić będzie 20% stref funkcjonalnych, w których dopuszczona jest realizacja takiej zabudowy

Procentowe zwiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w studium w stosunku do obowiązujących planów miejscowych (%), w obszarach położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej				
Przeznaczenie terenu	**Sporządzany projekt studium**		**Studium obowiązujące**	
	Wyrażone powierzchnią użytkową	**Wyrażone liczbą ludności**	**Wyrażone powierzchnią użytkową**	**Wyrażone liczbą ludności**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**-**	**-**	**215**	**215**
Zabudowa zagrodowa	**-**	**-**	**100**	**100**
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	**-**	**-**	**100**	**100**
Zabudowa usług komercyjnych	**0,7**	**-**	**412**	**-**
Zabudowa usług publicznych	**-**	**-**	**100**	**-**
Zabudowa usług turystyki oraz sportu i rekreacji	**-**	**-**	**709**	**-**
Zabudowa produkcyjna	**-**	**-**	**-40 (zmniejszenie)**	**-**

Obowiązujące w gminie plany miejscowe zajmują jedynie ok. 14% jej powierzchni. Obejmują one tereny skupione w 3 obrębach, w ramach ich układów urbanistycznych. Sytuacja planistyczna w gminie nie pozwala zatem wysnuć jednoznacznych wniosków dotyczących zapotrzebowania bieżącego, ale również docelowych potrzeb gminy. Pomimo tego powierzchnia rezerw terenowych wskazanych w planach miejscowych do realizacji wybranych funkcji i położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przekracza już maksymalne zapotrzebowanie gminy na tereny budowlane.				
Procentowe zwiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w projekcie sporządzanego studium w stosunku do studium obowiązującego (%)				
	Wyrażone powierzchnią użytkową		**Wyrażone liczbą ludności w stosunku do liczby mieszkańców miasta po wzroście wynikającym z powiększenia terenów inwestycyjnych**	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**0**		**0**	
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	**0**		**0**	
Zabudowa usług komercyjnych	**0,1**		**0**	
Zabudowa usług publicznych	**0**		**0**	
Zabudowa usług turystyki oraz sportu i rekreacji	**0**		**0**	
Zabudowa produkcyjna	**0**		**0**	
Rezerwa gminy wyrażona liczbą ludności w skutek urządzenia obszarów niezabudowanych przewidzianych na cele mieszkaniowe (osoba)				
Sporządzany projekt studium	**Studium obowiązujące (z wyłączeniem wzrostu ludności wynikającej z urządzenia terenów objętych planami miejscowymi)**		**Obowiązujące plany miejscowe**	
0	**4 220**		**18 700**	
Przewidywany wzrost ludności gminy w skutek urządzenia obszarów niezabudowanych przewidzianych na cele mieszkaniowe, po odjęciu przewidywanego wzrostu ludności – dla sporządzanego projektu studium		**20 720**		

VI. Określenie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w gminie, podsumowanie bilansu powierzchni.

Zgodnie z ustalenia Krajowej Polityki Miejskiej 2030 rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalne koszty realizacji i utrzymania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Koszty te ponoszone są głównie przez samorządy i zwykle są zbyt wysokie w stosunku do zamierzonych efektów działań planistycznych. Dotyczy to szczególnie nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych. Nieracjonalnie wysokie koszty budżetowe samorządów w tych obszarach oprócz wspomnianej wcześniej konieczności uzbrojenia tych terenów dotyczą również działań odszkodowawczych.

Wyżej wymienione zapisy Krajowej Polityki Miejskiej 2030 mają odzwierciedlenie w przepisach Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485). Zgodnie z przepisami tej ustawy określenie realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania. Z przeprowadzonych analiz wynika, że pomimo niskiego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi (tj. ok. 14% jej powierzchni) to już w nich rezerwy terenowe na cele budowlane przekraczają maksymalne zapotrzebowanie na tereny budowlane. Obowiązujące studium zwiększa dodatkowo powierzchnie rezerw terenowych na cele inwestycyjne położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, co prowadzi do wielokrotnego przekroczenia zapotrzebowania gminy na tereny budowlane. W takim przypadku nie ma uzasadnienia analizowanie dopuszczonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu 30% zwiększenia terenów budowlanych poza przewidywane zapotrzebowanie gminy. Wnioskiem wynikającym z analizy jest zatem wskazanie braku dalszego wyznaczania w gminie nowych terenów inwestycyjnych, stanowiących szczególnie kierunki polityki przestrzennej gminy określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Powyższy wniosek został uwzględniony w prowadzonej zmianie studium, w której nie zwiększa się terenów inwestycyjnych w stosunku do studium obowiązującego (również ze względu na fakt, że znajduje się on w zasięgu obszarów 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 – część zwartego układu urbanistycznego wsi Celestynów i powiązanego z nim układu urbanistycznego wsi Dąbrówka). Zmiany studium dotyczą jedynie powiększenia terenu istniejącego cmentarza oraz uszczegółowienie wskaźników i parametrów urbanistycznych w strefie inwestycyjnej wskazanej w studium obowiązującym, mających na celu ograniczenie intensywności zabudowy możliwej do realizacji w

planach miejscowych oraz mającej umożliwić wykształcenie jednolitego standardu zabudowy i zagospodarowania terenów w części peryferyjnej centralnego układu przestrzennego gminy, tj. strefy zurbanizowanej miejscowości Celestynów. Zmiany studium obejmują również działania mające na celu wyodrębnienie terenów, na których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jest niemożliwa w myśl przepisów prawa warunkujących zagospodarowanie terenów położonych w strefach sanitarnych od cmentarza oraz objęcie strefowaniem funkcjonalnym działek ewidencyjnych w całości związanych z istniejącą zabudową usługową (strefa ZL wyznaczona na działce o funkcji usługowej, bez użytku leśnego w ewidencji gruntów). Objęcie zmianą studium obszarów związanych z tym układem uniemożliwia rezygnację bądź zmniejszenie strefy inwestycyjnej wskazanej w studium obowiązującym. Ewentualne korekty zasięgu strefy inwestycyjnej powinny zostać wykonane w obszarach gminy o mniejszym stopniu zainwestowania budowlanego, mających zdecydowanie wiejski układ przestrzenny.

VII. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych obejmują finansowanie kosztów wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy. Realizacja tych inwestycji następuje z budżetu gminy.

Kosztem bezpośrednim i wymagającym zaangażowania największych środków w budżecie jest realizacja wytyczonej w planach miejscowych sieci dróg publicznych. W przypadku gminy Celestynów nowo projektowany publiczny układ komunikacyjny wskazany w planach miejscowych stanowi ułamek realnych potrzeb gminy. Brak opracowanych planów miejscowych uniemożliwia oszacowanie przybliżonych potrzeb gminy na cele publiczne związane z realizacją dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Analiza budżetu gminy wskazuje, że środki budżetowe rezerwowane na te cele nie przekraczają średniorocznie 5000000 zł i tym samym pokrywają jedynie zapotrzebowanie na utrzymanie w dobrym stanie istniejącej sieci dróg. Koszty wykonania inwestycji infrastrukturalnych powinny być zatem szacowane w trakcie prowadzonych procedur planistycznych nad opracowaniem planów miejscowych.

W przypadku usług publicznych z zakresu nauki i oświaty oraz ochrony zdrowia i innych usług publicznych, sytuacja w gminie nie jest lepsza. Istniejące obiekty zapewniają obsługę bieżącego zapotrzebowania ludności na te cele. W przypadku pojawienia się dodatkowych potrzeb koszty gminy powinny być również szacowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Podsumowując koszty realizacji kierunków polityki przestrzennej gminy określonej w studium obowiązującym przekraczają jej możliwości budżetowe. Nie jest to jednak możliwe do oszacowania na etapie wykonania niniejszej analizy. Brak planów miejscowych uniemożliwia oszacowanie niezbędnych rezerw terenowych przewidzianych na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Założone inwestycje gminy powinny być w związku z tym realizowane z uwzględnieniem aktualnych zdolności finansowych gminy. Realizacja inwestycji gminnych na wszystkich terenach rozwojowych wskazach w studium jest niemożliwa i powinna być etapowana w miarę opracowywania planów miejscowych.

W przypadku obszaru objętego zmianą studium wykonanie niezbędnej sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest w zasięgu możliwości finansowych gminy. Większość dróg wiążących obszar zmiany studium z terenami zewnętrznymi stanowi istniejące drogi gminne i powiatowe. Również ulice zapewniające dojazd do parceli budowlanych zostały już wytyczone i częściowo urządzone. Teren ten w większości jest również już obecnie uzbrojony w sieć infrastruktury techniczne (wodno – kanalizacyjnej). Stan rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz stan dróg w obszarze zmiany studium wskazuje zatem, że ich ewentualna przebudowa stanowi część budżetu gminy przewidziana na cele utrzymania dobrego stanu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, wg pojawiającego się bieżącego zapotrzebowania. Analiza układu przestrzennego w obszarze zmiany studium wskazuje również, że w docelowym układzie przestrzennym może pojawić się konieczność realizacji nowych odcinków dróg publicznych łączących wydzielone ulice zakończone „ślepo” z układem komunikacyjnym obsługującym cmentarz, w celu udrożnienia tego układu i wytyczenia czytelnych kwartałów urbanistycznych. Szacunkowy koszt wykonania tych inwestycji może wynieść ok 3 000 000 zł. Zarezerwowanie takiej kwoty w budżecie Gminy w kolejnych latach nie przekracza jej możliwości finansowych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Celestynów

z dnia 17 października 2023 r.

sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium

§ 1. Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Gminy Celestynów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	07.03.23	osoba fizyczna	Doprecyzowanie wskazanego w studium wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków o pominięty obiekt położony przy ul. Św. Kazimierza 16 – willa drewniana z 1907 – 1908 roku wraz z otaczającą zielenią.	Teren przy ul. Św. Kazimierza 16	Teren przy ul. Św. Kazimierza 16		**X**		**X**	Obiekt położony jest poza granicami prowadzonej zmiany studium. Wprowadzenie zmiany wykracza poza zakres przestrzenny prowadzonych prac planistycznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Celestynów

z dnia 17 października 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

……...

(po uzyskaniu nr uchwały)