

Protokół Nr XVI/23
z XVI Sesji Rady Gminy Celestynów kadencji 2018-2023
odbytej w dniu 17 października 2023 roku

W sesji udział wzięli:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. Radni Rady Gminy Celestynów | - wg załączonej listy obecności |
| 2. Wójt Gminy Celestynów | - Witold Kwiatkowski, |
| 3. Zastępca Wójta | - Piotr Rośliniec, |
| 3. Skarbnik Gminy Celestynów | - Agnieszka Kurek, |
| 4. Sekretarz Gminy Celestynów | - Krzysztof Boczański, |
| 5. Sołtysi | - wg załączonej listy |
- obecności.
- Inne osoby zaproszone.

Przewodniczący Rady Romuald Ziętała dokonał otwarcia sesji, powitał radnych, sołtysów oraz zaproszonych gości. Poprosił radnych o zalogowanie się do systemu. Stwierdził, iż na sali znajduje się 14 Radnych, co stanowi quorum niezbędne do podejmowania przez Radę Gminy prawomocnych uchwał. Następnie odczytał proponowany porządek obrad Sesji:

Proponowany porządek obrad Sesji Rady Gminy Celestynów:

1. Otwarcie obrad, stwierdzenie quorum Rady oraz przyjęcie porządku obrad Sesji.
2. Rozpatrzenie projektu uchwały oraz podjęcie uchwały w sprawie:
 - a) uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów.
3. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został przyjęty w głosowaniu elektronicznym.

Przewodniczący Rady Romuald Ziętała powiedział, że jest to Sesja Nadzwyczajna i wcześniej nie było możliwości zaopiniowania projektu uchwały. W związku z tym przed przejściem do pkt 2. Radni zaopiniują teraz ten projekt.

Autor projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów Pani Zbigniew Bronowicki powiedział, że obejmuje on bramę wylotową z Celestynowa w kierunku Otwocka, rejon ul. Radzińskiej i ul. Otwockiej. Cel podstawowy zmiany studium to jest uwzględnienie w studium obowiązującym powiększenia istniejącego cmentarza według rezerw zgłaszanych na wnioskach i z terenem w północnej części do obsługi tego cmentarza, który ma być ograniczony do ewentualnego parkingu, jakiś budynków administracyjnych bądź możliwości realizowania takich lokalnych zorganizowanych imprez, generalnie z obsługą cmentarza. Cmentarz zostaje powiększony i w związku z tym zwiększają się strefy sanitarne od cmentarza tj.: promień 50 m i drugi promień 150 m. Zgodnie z linią orzecniczą Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego zmiana studium musi objąć całość tych stref. Te tereny, które obejmują strefy sanitarne, szczególnie strefa 150 m obejmuje część osiedla w ul. Radzińskiej, wobec uzasadnione było objęcie zmianą studium całego terenu tego osiedla. W związku z tym teren strefy z urbanizowanej do lasu jest objęty tą zmianą studium i w kierunku południowym do granicy obrębu Lasek. Tam gdzie następuje rozwój teraz tej zabudowy głównie mieszkaniowej. Oprócz tego w samym studium zostały wyznaczone dwie nowe strefy. Pierwsza strefa MU1A, jest to strefa, która obejmuje generalnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która powstaje głównie na tym terenie i dodatkowo do tego są tutaj dopuszczone usługi, przy czym w strefie nie wyznaczamy tych terenów. One są wyznaczone na tereny usług bądź zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej w planie miejscowym, który jest sporządzany równoległe ze zmianą studium. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, to co jest obecnie na gruncie dopuszczone do realizacji, czyli forma i gabaryt zabudowy, podobny do tego, co jest obecnie na gruncie. Dodatkowo w miejscach, gdzie są istniejące usługi, czyli ul. Otwocka wyznaczono strefę U1 i w tej strefie można kontynuować swą działalność obecną gospodarczą bądź zmienić jej profil za wyjątkiem uciążliwych inwestycji, które mogą być na tym terenie realizowane. Dodatkowo wskazany jest układ dróg podstawowych, które są wytrasowane w sporządzonym planie miejscowym. Wskazywana jest konieczność osiągnięcia pewnych połączeń komunikacyjnych na tym terenie zmiany studium, żeby umożliwić później w planie miejscowym dostosowanie tego układu do funkcjonalnego połączenia go z pozostałą częścią gminy Celestynów a szczególnie sołectwem Celestynów. W procedurze planistycznej studium było wykładane

dwukrotnie do publicznego wglądu. W trakcie tych obydwu wyłożeń wpłynęła jedna uwaga i to w pierwszym wyłożeniu, która została odrzucona przez Pana Wójta ze względu na to, że ona nie dotyczy obszaru, gdzie sporządzamy zmianę studium. Osoba składająca uwagę odnosi się do terenów gminy, które nie są objęte zmianą studium. W związku z tym ona nie może być uwzględniona. W drugim wyłożeniu nie było żadnych uwag. Drugie wyłożenie spowodowane było tym, że wskutek rozstrzygnięcia uwag do projektu planu, który był wykładany nastąpiła konieczność ponowienia wyłożenia planu miejscowego. W związku z tym dla bezpieczeństwa, gdyby jakieś osoby jeszcze chciały zgłosić uwagi do samego studium, równolegle wyłożył również studium. Żadne uwagi nie wpłynęły. Uwaga dotyczy terenu przy ul. Św. Kazimierza 16 i w uwadze chodzi o doprecyzowanie wskazanego w studium wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków o pominięty obiekt położony przy ul. Św. Kazimierza 16. Uwaga jest odrzucona, ponieważ obiekt ten jest położony poza granicami zmiany studium.

Radna Urszula Sabala powiedziała, że wokół tego cmentarza wydzielone są dwie strefy. W pierwszej i drugiej strefie jest budownictwo mieszkalne. Zapytała czy rzeczywiście to budownictwo mieszkalne, które tam już jest nie koliduje z cmentarzem.

Autor projektu powiedział, że studium jest to dokument kierunkowy, który określa kierunki polityki przestrzennej gminy. Jest on bardzo ogólny. W strefie 50 metrowej od cmentarza, gdzie obowiązuje zakaz realizacji obiektów mieszkaniowych, obiektów związanych z przetwarzaniem i przechowywaniem żywności oraz realizacji indywidualnych ujęć wody to w zasadzie po południowej stronie są dwie lub trzy działki budowlane i przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, ale one są już zabudowane. W związku z tym, na tych działkach i tak już nie powstanie drugi dom, ponieważ nie ma na to miejsca. Natomiast te działki, które są po północnej stronie od ul. Otwockiej to strefa U1 w studium a w planie to będą tereny usługowe, ona już obejmuje tereny usługowe, w związku z tym tam zabudowa mieszkaniowa nie powstanie. Na granicy Celestynowa i Dąbrówki część działek, które są położone po północnej stronie ul. Otwockiej, częściowo są objęte tą strefą, ale są one na tyle duże a szczególnie długie, że na tej działce jest możliwość przeznaczenia jej na funkcje mieszkaniowo-usługowe, co ma uzasadnienie, ponieważ ul. Otwocka jest główną

ulicą łączącą Celestynów z miastem Otwock. Natomiast w strefie 150 metrów obiekty budowlane istniejące i te, które mają być realizowane muszą być podłączone do wodociągu. Nie można realizować indywidualnych ujęć wody na tych działkach, przy czym poszerzenie tej strefy nie jest takie duże, ponieważ główna jej powierzchnia jest od istniejącego cmentarza. Natomiast tu jest wodociąg i można go rozbudować. Zresztą zostało to uzgodnione z Sanepidem. Plan miejscowy opiniuje powiatowy inspektor sanitarny i wojewódzki inspektorat sanitarny. Tutaj nie było uwag w tym zakresie. Ponadto, żeby cmentarz można było powiększyć konieczne było uzyskanie zgody Marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i też nie było z tym problemu. Ta zmiana studium jest ostatnią jaką gmina może przeprowadzić. Później jest tylko Plan ogólny. W związku z tym, żeby uchwalić plan miejscowy do cmentarza, który jest niezgodny ze studium, trzeba zmienić studium. Jeszcze przez dwa lata Gmina może uchwalać plany miejscowe. Jest to okres przejściowy. Gmina ma obowiązek wykonanie planu miejscowego do 1 stycznia 2026 roku. Do końca grudnia obowiązuje studium. Ustawodawca wprowadzając tę zmianę dopuścił procedurę związaną z realizacją planu miejscowego. Natomiast w przepisach przejściowych jest napisane, że Rada Gminy może przyjąć plan miejscowy bez orzekania, że narusza on ustalenia studium, tylko jeżeli dotyczy to odnawialnych źródeł energii np. farmy fotowoltaicznej, w każdym innym przypadku musi. Plan miejscowy po wygaśnięciu studium musi być zgodny z planem ogólnym.

Radna Urszula Sabała powiedziała, że nowelizacja ustawy będzie obowiązywała od 1 stycznia 2026 roku. Natomiast niektóre z aspektów tej ustawy obowiązują już od 24 września tego roku. Czy ta zmiana dotycząca studium z tym nie koliduje. Czy jest jeszcze czas na tę zmianę.

Autor projektu powiedział, że jeszcze można uchwalić zmianę studium jeśli przed 24 września 2023 roku była ona wysłana do uzgodnień a my już byliśmy w fazie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Mieszkaniec Celestynowa powiedział, że chciałby zaprotestować co do planu, który jest w fazie procedowania, ale jeszcze nie na dzisiejszej Sesji. Został on w ostatnim czasie zmieniony i wprowadzona zmiana na terenie 2U powoduje, że nie można tam

prować dystrybucji paliw. Od dłuższego czasu stara się, aby tam wybudować stację paliw i to przeszkadza w realizacji. Pozyskane zostały wszelkie dokumenty, między innymi raport oddziaływania na środowisko, który w żadnym procencie nie przewiduje jakichkolwiek utrudnień na tym terenie. Poprosił o uwzględnienie tego przy dalszej analizie projektu planu. Ten zapis został wprowadzony podczas drugiego projektu. Ten pierwszy nie miał takich zapisów.

Przewodniczący Rady Romuald Ziętała powiedział, że w dniu dzisiejszym rozmawiamy na temat studium uwarunkowań. Plan miejscowy prawdopodobnie będzie przygotowany i omówiony na kolejnej Sesji. 24 października odbędzie się Komisja i wtedy można szczegółowo na ten temat dyskutować.

Radna Urszula Sabała zapytała dlaczego w pierwszej wersji były inne ustalenia planu a w drugiej zostało to inaczej postanowione, stąd mieszkaniowiec zgłasza, że nie może zrealizować swojej zaplanowanej inwestycji.

Autor projektu powiedział, że ten czynnik, który spowodował, że Pan Wójt wycofał się z części terenów usługowych, które dopuścił w pierwszej wersji planu, jest to, że pomimo tego, że ta stacja nie oddziałuje negatywnie na tereny sąsiednie to jednak powoduje uciążliwości na działkach sąsiednich. Teren 2U jest położony na stosunkowo małej działce i jest dookoła zabudowa mieszkaniowa. Tam jest bardzo silny protest mieszkańców działek sąsiednich do tego, aby realizować takie usługi w tej części planu. Oczywiście była możliwość na tych działkach, które są większe, bardziej poza strefą zurbanizowaną, dopuścić na jednym terenie możliwość realizacji stacji paliw, ale tam była możliwość wydzielenia pasa zieleni izolacyjnej oddzielającej zabudowę mieszkaniową od tej stacji paliw. Tu takiej możliwości nie ma. Zmiana ta pojawiła się przed drugim wyłożeniem planu, po proteście mieszkańców, który nastąpił w trakcie pierwszego wyłożenia.

Radna Urszula Sabała zapytała czy te protesty są gdzieś zapisane.

Autor projektu powiedział, że studium tego nie ogranicza. Jest to dokument, który jest sporządzony w skali 1 do 10 i jest trudność ze znalezieniem jednej konkretnej działki. Natomiast w planie miejscowym jest to podzielone na kwartały. Tam

możliwość ich zagospodarowania jest dostosowana do funkcji, która znajduje się na gruncie. W związku z tym do studium była jedna uwaga. Osoby, które były niezadowolone z planu nie złożyły uwag do studium, w związku cały problem przestrzenny jest na etapie planu miejscowego a nie studium.

Radna Urszula Sabala powiedziała, że protest powinien być pisemnie udokumentowany.

Przewodniczący Rady Romuald Ziętała powiedział, że ten temat będzie poruszany na posiedzeniu Komisji.

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej Bartłomiej Bandych powiedział, że studium w tym zakresie nie wprowadza żadnych ograniczeń. To o czym teraz jest mowa dotyczy planu miejscowego, który będzie omawiany na najbliższej Sesji.

Autor projektu powiedział, że plan miejscowy nie może naruszać studium. Są to odrębne dokumenty. Każdy ma prawo zgłosić wniosek zarówno do studium jak i planu miejscowego. Każdy ma prawo zgłosić uwagę oficjalnie złożoną w Urzędzie. Jeżeli uwagi są złożone w terminie i dotyczą nieruchomości, które znajdują się w obszarze opracowania rozpatruje ją wójt, burmistrz i prezydent. Jeżeli ją przyjmuje to ona znika z dokumentacji planistycznej tego dokumentu w ostatniej wersji, którą widzą. Natomiast jeżeli jej nie przyjmuje bądź przyjmuje ją częściowo to ona jest kierowana na Radę. Rada potwierdza stanowisko wójta, burmistrza, prezydenta lub nie. Jeżeli nie to wraca ten dokument do procedury planistycznej i albo jest kontynuowany albo zostaje na półce. W studium była tylko ta jedna uwaga. W studium nie możemy brać pod uwagę rozpatrywania protestów, uwag czy problemów przestrzennych, które znajdują się poza jego opracowaniem.

Radny Robert Wicik zapytał, czy zmiana studium dotyczy cmentarza i stref ochronnych do cmentarza i nie ma tam innych zmian.

Autor projektu powiedział, że w zmianie mamy w centralnej części teren ZC, w północnej części teren ZC1, który ma służyć do obsługi cmentarza (parking, ewentualnie budynek administracyjny). Od cmentarza jest strefa 50 metrów, gdzie są

największe zakazy, czyli zakazy mówiące o tym, że nie można realizować zabudowy mieszkaniowej i związanej z żywnością oraz druga strefa 150 metrów, gdzie nie można realizować ujęć wody. Wszelkie obiekty budowlane związane z mieszkaniami i usługami są podłączone do sieci wodociągowej. W związku z tym, że strefa 150 m obejmuje części działek i części kwartałów, które są widoczne na mapie ewidencyjnej i cały ten teren rozwija się, uzasadnione jest, żeby wykonując plan miejscowy w tej części objąć tą strefą całość osiedla i opracować jednolity standard zagospodarowania. Wtedy starosta wydaje pozwolenia na budowę na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego. To co jest w studium i później w planie miejscowym zostało uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Radni zaopiniowali projekt uchwały pozytywnie. (14 głosy za).

Ad. pkt 2, ppkt a)

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

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej Bartłomiej Bandych powiedział, że uchwała składa się z sześciu załączników. Załącznik Nr 1 jest to tekst ujednolicony uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Załącznik Nr 2 to ujednolicony załącznik graficzny uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Załącznik Nr 3 to ujednolicony załącznik graficzny kierunki zagospodarowania przestrzennego. Załącznik Nr 4 to analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, bilans terenów przeznaczonych pod rozbudowę. Załącznik Nr 5 to sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium. Załącznik Nr 6 są to dane przestrzenne. 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.

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. Cała procedura została wykonana i przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium zostało uzgodnione z właściwymi organami. Były dwa wyłożenia do publicznego wglądu projektu. Wpłynęła tylko jedna uwaga, która nie dotyczyła tego obszaru. Procedura wyłożenia zmiany studium do publicznego wglądu, w tym sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie go Radzie Gminy Celestynów celem uchwalenia.

Autor projektu powiedział, że Załącznik Nr 2 jest to plansza, która mówi co jest dziś i tutaj zasadniczych zmian nie ma, w zasadzie jest zaznaczona granica, ponieważ te uwarunkowania nie zmieniły się od czasu uchwalenia studium. Załącznik Nr 3 to są omówione zmiany w studium. Załącznik Nr 1 to jest tekst studium. W tekście studium na czerwono są oznaczone miejsca, które podlegają zmianie a one dotyczą wyłącznie obszaru zmiany studium. Załącznik 4 to analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, bilans terenów przeznaczonych pod rozbudowę. Generalnie z całej analizy wynika, że gmina ma zbyt duże rezerwy na tereny budowlane. Podejmowane działania nie powodują zmiany tego zapotrzebowania, ponieważ główne działania planistyczne odbywają się w strefach, które i tak w studium są przeznaczone na cele budowlane i znajdują się w układzie zurbanizowanym.

Radna Urszula Sabała zapytała jak to się ma do informacji, że gmina ma tylko 25% powierzchni gminy objętą planami zagospodarowania przestrzennego.

Autor projektu powiedział, że w studium wyznacza się strefy funkcjonalne. Gmina sporządza plany miejscowe w tych strefach przede wszystkim. Po prostu w gminie plany nie zostały opracowane dla całej gminy. Łącznie 4 duże plany miejscowe. Natomiast powinno się opracować plany miejscowe dla całej gminy w 100%, ale jest to działanie wieloletnie i Wójt cały czas podejmuje działania, żeby to zrealizować.

Jednocześnie są wydawane decyzje o warunkach, które są nadal dopuszczone przez chwilę przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym. Z analizy wynika, że gmina może sporządzić zmianę studium dla tego obszaru, który jest Państwu Radnym przedstawiany. Jest jeszcze Załącznik Nr 6 dane przestrzenne, który na razie nie jest dołączony do uchwały, jest adnotacja po uzyskaniu numeru uchwały. Jest to plik gml, który składa się z: granic opracowania, zobrazowania zmiany studium skalibrowanego do układu współrzędnych i legendy oraz tekstu uchwały. Te dane znajdują się już w Urzędzie Gminy.

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej Bartłomiej Bandyk powiedział, że załącznik Nr 5 zawiera sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium. Wpłynęła jedna uwaga. Złożyła ją osoba fizyczna. Dotyczyła terenu przy ul. Św. Kazimierza 16. Uwaga nie dotyczyła obszaru zmiany studium, dlatego nie została w całości uwzględniona.

Radni ręcznie głosowali za utrzymaniem rozstrzygnięcia Wójta Gminy Celestynów dotyczącego uwagi Nr 1. (13 głosów za, 1 wstrzymujący).

Wiceprzewodniczący Rady Damian Krysztofik przeprowadził głosowanie elektroniczne nad projektem uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów.

Uchwała została podjęta. (13 głosów za, 1 wstrzymujący).

Ad. pkt 3.

Przewodniczący Rady Romuald Ziętała zamknął obrady Sesji.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętała

