

## **UZASADNIENIE**

### **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś**

#### **I. Informacja o obszarze planu.**

##### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 251/17 Rady Gminy Celestynów z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś.

##### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Ogólna powierzchnia obszaru opracowania planu miejscowego wynosi ok. 616 ha. Granicami opracowania objęto obręb Dąbrówka oraz część obrębu Stara Wieś (zachodnia część gminy Celestynów).

##### **3. Cel sporządzenie planu.**

Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania planu było przyjęcie w 2016 r. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium wyznaczono rozległe tereny, które zgodnie z kierunkami rozwoju gminy określonymi w nim, zostały przeznaczone na cele inwestycyjne, umożliwiające dalszy rozwój obszarów opracowania. Ze względu na fakt, że w obszarze opracowania obecnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy, a jest on położony w zasięgu Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, konieczne było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, który umożliwiłby zrównoważony rozwój tej części gminy, w sposób niepowodujący jednocześnie niekorzystnego wpływu na przyjęty cel ochrony dla obszarów chronionych. Podstawą sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest konieczność zachowania zgodności z obowiązującym studium. Krótki okres obowiązywania tego dokumentu powoduje, że w jego ustaleniach uwzględniono wszystkie przepisy odrębne obowiązujące dla obszarów chronionych, ze szczególnym uwzględnieniem Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Wyznaczona w nim strefa inwestycyjna obejmuje jedynie otulinę parku oraz w granicach Parku strefę osadniczą wyznaczoną w miejscowości Dąbrówka. Przyjęte w studium wskaźniki i parametry urbanistyczne w strefie osadniczej są zgodnie z Planem ochrony Parku i zostały przeniesione do ustaleń sporządzanego planu. Podobnie zresztą dotyczy to również wskaźników urbanistycznych wyznaczonych dla pozostałych terenów. Sporządzany plan jest również w pełni zgodny z zasięgiem strefy inwestycyjnej wskazanej w studium wraz z dopuszczonymi funkcjami terenów. I tak podstawowym przeznaczeniem terenów w obszarze planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie zabudowy podmiejskiej średniointensywnej, która jest lokalizowana w centralnej części opracowania, wzdłuż wykształconego układu dróg podstawowych łączących obszar opracowania z pozostałymi rejonami gminy Celestynów. Strefa zabudowy mieszkaniowej tworzy zwarty układ urbanistyczny, który został podzielony na kwartały urbanistyczne, poprzez wytyczenie dróg projektowanych lub dostosowanie istniejących dróg do parametrów niezbędnych do zapewnienia dojazdu do działek budowlanych oraz uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną. Intensywność zabudowy została ograniczona na terenach osadniczych położonych w granicach Parku. Dla tych terenów przyjęte

wskaźniki urbanistyczne umożliwiają realizację wyłącznie zabudowy ekstensywnej. Parametry ograniczające intensywność zabudowy to przede wszystkim zwiększony parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej, zwiększony parametr udziału na działce powierzchni biologicznie czynnej oraz obniżona wysokość zabudowy. Dodatkowe obostrzenia dotyczą również geometrii dachów, co bezpośrednio wynika z Planu ochrony Parku. W strefie zabudowy średniointensywnej, ze względu na istniejące obecnie zagospodarowanie terenów, wyznaczono kwartały zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej. Zakres usług ograniczono jednak do usług bez uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie. W strefie tej wydzielono również tereny związane z usługami o charakterze publicznym oraz sakralnych. Dotyczy to terenów istniejącej remizy strażackiej oraz kościoła. W obszarze opracowania znaczną powierzchnię zajmują tereny związane ze sportem i rekreacją wraz z usługami turystyki i ochrony zdrowia. Są to przede wszystkim obszary wskazane w studium wokół planowanego zbiornika retencyjnego, który został wyznaczony również w planie miejscowym. W celu prawidłowego funkcjonowania tego zbiornika w planie nie dopuszczono likwidacji układu istniejących rowów melioracyjnych, które będą zasilać zbiornik retencyjny. Oprócz funkcji regencyjnej zbiornik może również pełnić funkcję rekreacyjną. Wysokie walory krajobrazowe obszaru opracowania uzasadniają wskazanie terenów do rozwoju funkcji opisanych powyżej. Mniejsze tereny o podobnych funkcjach znajdują się również w innych częściach planu, przy czym wszystkie tereny o funkcjach sportowo – rekreacyjnych położone są w otulinie Parku. W ustaleniach planu zachowuje się obszary wykazujące wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe, objęte granicami Parku. Otaczają one tereny strefy osadniczej. Wyjątek stanowią jedynie tereny, które znalazły się w strefie osadniczej Planu ochrony Parku, Te tereny, jak opisano powyżej, zostały przeznaczone na cele zabudowy ekstensywnej. Zmiana przeznaczenia gruntów dotyczy, w tym przypadku głównie terenów rolniczych i kilku działek leśnych, które nie zostały zakwalifikowane do lasów ochronnych. Grunty leśne poza strefą osadniczą, dla których przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów dotyczą jedynie dróg publicznych znajdujących się w zarządzie Powiatu Otwockiego, które są niezbędne do rozwoju dróg podstawowych łączących ze sobą poszczególne gminy znajdujące się w jego granicach. Wszystkie ustalenia planu są zgodne z przepisami obowiązującymi dla obszarów podlegających ochronie. W planie wprowadzono również rozbudowane ustalenia umożliwiające uzbrojenie terenów w zbiorcze sieci infrastruktury technicznej.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Wsie Dąbrówka i Stara Wieś (objęte granicami opracowania) rozlokowane są na przebiegu dróg powiatowych 2713W oraz 2722W (ulice Mazowiecka, Dąbrowiecka i Pogorzelska), stanowiących główny ciąg komunikacyjny w tej części gminy. Dominującą rolę w użytkowaniu gruntów w obszarze wsi mają ciągle grunty rolne (21% obszaru opracowania) i leśne (56% obszaru opracowania). Grunty rolne tworzą rozległe kompleksy glebowo – rolnicze. Niska żyzność gleb powoduje, że większość z nich nie jest wykorzystywana do produkcji rolniczej i występuje w formie nieużytków poddanych sukcesji gatunków leśnych i spontanicznych. Tereny te w znacznej części są silnie zadrzewione i zakrzaczone (5% obszaru opracowania). Kompleksy leśne otaczają część rolniczą i zurbanizowaną obszar opracowania. Są to rozległe kompleksy Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Udział trwałych użytków zielonych jest za to stosunkowo niski i nie przekracza 7% ogólnej powierzchni opracowania.

Najsilniej przekształcone antropogenicznie obszary w granicach opracowania związane są z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i pozostałościami dawnej zabudowy zagrodowej. Obecnie można rozpoznać jedynie kilka zagród związanych z działalnością rolniczą lub układu przestrzennego wskazującego na taką funkcję (bez wykorzystania do

prowadzenia gospodarki rolnej). Zabudowa ta jest skupiona głównie w centralnej części obszaru opracowania, gdzie tworzy układ urbanistyczny wsi, oparty na wytyczonych geodezyjne ciągach komunikacyjnych. W obszarze opracowania nie stwierdza się występowania zabudowy rozproszonej położonej poza wykształconym układem urbanistycznym. Powierzchnia terenów zabudowanych nie przekracza w granicach obrębu 8% jego ogólnej powierzchni.

Udział usług w zagospodarowaniu terenów zurbanizowanych dotyczy jedynie kilku działek. Zabudowa usługowa związana jest głównie z handlem detalicznym oraz usługami związanymi z obsługą komunikacji, składami i magazynami. Ostatnie z wymienionych rodzajów usług mogą stanowić źródło uciążliwości dla zlokalizowanej w ich sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Usługi te wykraczają również poza dominujący sposób wykorzystania terenów w części zurbanizowanej obszaru opracowania.

Podstawową formą istniejącej zabudowy jest zabudowa wolnostojąca. Stan architektoniczno – przestrzenny zabudowy jest zróżnicowany. Od bardzo dobrego do złego. Zabudowa o obniżonym standardzie dotyczy przede wszystkim starszej zabudowy siedliskowej oraz obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, tj. garaży i budynków gospodarczych. Nowo powstające obiekty budowlane to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o bardzo wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym. Zabudowa ta powstaje na granicznych częściach strefy zurbanizowanej i tym samym powoduje jej powiększenie na tereny otwarte. Walory przestrzenne strefy zurbanizowanej obniża jedynie niewystarczający stan techniczny wydzielonych dróg publicznych i wewnętrznych służących obsłudze działek budowlanych. Są to drogi gruntowe.

Zabudowa letniskowa obejmuje zaledwie kilka działek położonych w kompleksie leśnych graniczącym z ulicą Pogorzelską. Stan techniczny tej zabudowy jest dobry.

Tereny związane z działalnością gospodarczą (usługowe oraz magazynowo - składowe) skupione są głównie w rejonie ulicy Mazowieckiej oraz Okolskiej. Stan zagospodarowania tych terenów jest stosunkowo niski. Jest to związane z profilem prowadzonej działalności (warsztaty, magazyny, składy materiałów budowlanych). Wyjątek stanowi obiekt handlowy położony przy ulicy Mazowieckiej. Generalnie można stwierdzić, że tereny związane z działalnością gospodarczą stanowią element dewaloryzujący przestrzeń w obszarze opracowania. W centralnej części wsi Dąbrówka znajduje się teren rekreacyjny, częściowo urządzony. W tym rejonie przy ulicy Strażackiej znajduje się również remiza strażacka. W rejonie ulicy Okolskiej położony jest również zespół usług sakralnych, z dominantą przestrzenną obejmującą istniejący kościół. Przy ulicy Okolskiej zlokalizowany jest również cmentarz komunalny. Cmentarz ten znajduje się w znacznym oddaleniu od zespołu zurbanizowanego, stąd strefy sanitarne od niego nie obejmują istniejącej zabudowy.

Istniejąca zabudowa zespołu zurbanizowanego wsi jest uzbrojona w wodociąg. W obszarze opracowania znajdują się również główne kolektory kanalizacyjne. Obecnie przygotowywana jest rozbudowa sieci rozdzielczej i przyłączy kanalizacyjnych. Wszystkie zabudowania są zaopatrzone w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez istniejące sieci SN – 15 kV. Obszary w granicach opracowania nie są natomiast uzbrojone w sieć gazową.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Celestynów.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów zostało przyjęte Uchwałą Nr. 177/16 Rady Gminy Celestynów z 27 października 2016 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

### **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.

**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<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy zagrodowej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 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).

**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.

**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<sup>2</sup> 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°; 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.

#### **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.

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

- minimalna powierzchnia działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 2000 m<sup>2</sup>;
- 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).

#### **ZC – cmentarze czynne.**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 30%.

#### **WR - zbiorniki retencyjne**

#### **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.

**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).

**II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

**2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).**

Obszar planu znajduje się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”. W granicach planu znajdują się również pomniki przyrody:

- Dęby Strzeleckiego, pomnik wieloobiektowy (dąb szypułkowy) ustanowiony na podstawie Orzeczenia Nr 531 z dnia 15 października 1974 r. o uznaniu za pomnik przyrody,
- Dąb Szypułkowy, ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego.

W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym wprowadzono odpowiednie ustalenia:

Dla **Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, w tym w przypadku Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny także obostrzeń wynikających z obowiązującego Planu ochrony Parku, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

Dla **pomników przyrody** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obiektów lub ich części, w tym przepisy określone w obowiązującym Planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Dla **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”** ustalono:

- zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
- w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego

W obszarze planu nie występują gleby chronione klas bonitacyjnych I - III, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W planie zachodzi jednak konieczność zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z cytowaną ustawą sporządzono wnioski skierowane do Ministra Środowiska dla gruntów leśnych Skarbu Państwa oraz do Marszałka Województwa Mazowieckiego, dla gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa. W planie uwzględniono warunki określone w stosownych decyzjach o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym w zakresie pozostawienia w użytkowaniu leśnych gruntów, które nie uzyskały takiej zgody.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

Jedynym obiektem podlegającym ochronie w granicach opracowania jest stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków o nr AZP 60-69/41 i 60-69/44. Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje nakaz wykonywania robót ziemnych albo zmian charakteru dotychczasowej działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

#### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

W granicach planu główne zagrożenia dla życia ludzi spowodowane są urządzeniami infrastruktury technicznej przebiegającymi przez jego obszar. Dotyczy to przede wszystkim stref technologicznych od linii elektroenergetycznych 400 kV, których szerokość wynosi 40 m od osi linii w obie strony oraz SN, których szerokość wynosi 7,5 m od osi linii w obie strony. Dla stref tych obowiązują ustalenia projektu planu odwołują się do przestrzegania ograniczeń w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefach i pasach technologicznych wyznaczonych w projekcie planu dla tych urządzeń, w tym zakaz lokalizowania w ich zasięgu obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Istotnym ograniczeniem inwestycyjnym na obszarze opracowania są strefy odległości cmentarza od obiektów budowlanych (50 i 150 m). Zgodnie z przepisami obowiązującymi dla tych stref w projekcie planu ustalono, że:

dla strefy 50 m obowiązuje:

- 50 m odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody
- 50 m odległości cmentarza od ujęć wody (w tym studni, źródeł i strumieni) służących do czerpania wody do pica i potrzeb gospodarczych,

dla strefy 150 m obowiązuje:

- dopuszczenie zmniejszenia 150 m odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności do 50 m, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody
- 150 m odległości cmentarza od ujęć wody (w tym studni, źródeł i strumieni) służących do czerpania wody do pica i potrzeb gospodarczych.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

#### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne i oznaczonych symbolami MNU i UZP oraz 10% dla terenów MN, RM. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków



wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych, realizację ogólnodostępnej zieleni krajobrazowej, czy wreszcie rozwój usług o charakterze publicznym. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetu gminy w skutek uchwalenia planu. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych nie będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w gminie lub zaangażowania środków zewnętrznych.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz działkami zwanymi z terenami publicznymi (remiza strażacka, tereny usług rekreacyjnych). Grunty Skarbu Państwa to podobnie jak w przypadku gruntów gminnych przede wszystkim działki pod drogami powiatowymi. W tym przypadku znaczną powierzchnię zajmują również grunty leśne pozostające w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia konieczne będzie pozyskanie gruntów osób fizycznych. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz zespołach zieleni urządzonej (ogólnodostępnej) i usług o charakterze publicznym.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano również rozwój terenów publicznych i ogólnodostępnych związanych z rekreacją oraz rozwojem usług publicznych.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej

sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDZ i KDD. Drogi te oprócz połączeń z innymi częściami gminy, mają również służyć bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Wójt Gminy Celestynów sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do

publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Celestynów, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu uzyskano również niezbędne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu oraz funkcją krajobrazową i powiązaną z tym funkcją rekreacji, sportu i turystyki, z wyłączeniem terenów tworzących leśną i rolniczą przestrzeń produkcyjną gminy, wskazaną w obowiązującym studium. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i rekreacyjno – krajobrazowych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

#### **12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDZ i KDD stanowią drogi o znaczeniu podstawowym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i zbiorczych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

#### **13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów, związanych z funkcjami rolniczymi i leśnymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych, zieleni ogólnodostępnej oraz innych terenach publicznych znajdujących się w granicach planu. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową

mieszkaniową i usługową komercyjną będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Celestynów.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w ..... r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Celestynów na podstawie Uchwały..... Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

**16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać nadmiernie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

**III. Procedura**

**1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną

**2. Podstawa uchwalenia.**

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Gminy Celestynów z dnia ..... Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z

dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.)  
oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm).