

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

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

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów przyjętego uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r.

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

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) do punktu 9. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie stosowne opinie oraz uzgodnienia, i aktualnie zostaje wyłożony do publicznego wglądu.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów przyjętego uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów w gminie Celestynów sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:*
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego

- zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
- b) w planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów na obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) ze względu na brak *walorów architektonicznych* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
- a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach objętych granicą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a także dla obszaru całego planu w związku z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna),”
- c) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono zakaz przekraczania dopuszczalnych norm w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
- e) sporządzony plan miejscowy określa *zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych* chronionych na mocy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161), a także – ze względu na potrzebę zmiany przeznaczenia części z nich, konieczne było wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Lasy wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, to lasy będące własnością prywatną. W projekcie planu przeznaczone są m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jako inwestycje drogowe – realizację nowych dróg i poszerzenie istniejących. Uzyskano stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla całości wnioskowanych gruntów;
- 4) *wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, które zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych*:
- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,
- b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* jest m.in. projektowana droga ekspresowa S17, przebiegająca przez obszar opracowania, a także węzeł drogowy zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Ostrów. Po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym przeznaczono tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjno-usługowej, a także zaprojektowano uzupełniający układ drogowy. Nowe tereny inwestycyjne zlokalizowano w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 17 oraz projektowanej drogi ekspresowej S17. Ponadto najcenniejsze obszary przyrodnicze pozostawiono w użytkowaniu rolniczym oraz zakazano wprowadzania zabudowy;

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

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

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

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

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

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

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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

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

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

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