

## **UZASADNIENIE**

### **sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel, część A, gmina Celestynów**

#### **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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 382/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel, część A, gmina Celestynów.

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

Ogólna powierzchnia obszaru opracowania planu miejscowego wynosi ok. 16,2 ha. Obszar opracowywanego planu znajduje się w obrębie Pogorzel Warszawska.

##### **3. Cel sporządzenia planu.**

Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania planu było przyjęcie w 2016 r. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym obszar opracowania został zakwalifikowany do strefy inwestycyjnej, związanej z ekstensywną zabudową mieszkaniowo – usługową i zagrodową zlokalizowaną w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. W studium wzięto pod uwagę położenie obszaru planu w części gminy, w której występują bardzo dobre warunki do rozwoju zabudowy związanej z ekstensywną zabudową mieszkaniową i usługami związanymi z infrastrukturą społeczną i działalnością turystyczną. W projekcie planu zrezygnowano natomiast z rozwoju zabudowy mieszkaniowej przeznaczając cały obszar planu na cele usług związanych z walorami krajobrazowymi gminy oraz usług związanych z obsługą mieszkańców gminy Celestynów oraz usług z zakresu infrastruktury społecznej. Ustalenia studium i co za tym idzie również sporządzanego planu miejscowego zachowują zgodność z przepisami prawa obowiązującymi dla Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz innymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i przyrody. Szczególnie dotyczy to znajdujących się w jego granicach gruntów leśnych. Grunty te zostały włączone w zasięg terenów inwestycyjnych, ze względu na przeznaczenie ich na cele nieleśne w obowiązującym poprzednio planie miejscowym, który utracił moc na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Status prawny tych gruntów nie dawał tym samym podstawy do zachowania ich w dotychczasowym użytkowaniu leśnym. Brak wskazania przeznaczenia utrzymującego istniejące użytkowanie leśne nie powoduje jednak zagrożenia całkowitej likwidacji siedlisk leśnych. Wprowadzony w projekcie planu udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wynosi 60%. Można tym samym założyć, że znaczna część zieleni wysokiej zostanie zachowana. Brak podstaw do realizacji nowych zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie przy występowaniu powierzchni z utrwalonym drzewostanem i innymi elementami siedlisk leśnych. Dopuszczenie realizacji na obszarze planu inwestycji usługowych jest również celowe, ze względu na występowanie tu obszarów zdegradowanych, pozostałych po prowadzonej wcześniej działalności wypoczynkowo – konferencyjnej. Wykonanie planu miejscowego dla takich obszarów umożliwi ich rehabilitację i dalszy rozwój.

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

W granicach planu nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

Obszar opracowania położony w obrębie Pogorzelska Warszawska i stanowi mozaikę terenów zieleni nieurządzonej o obejmującej siedliska roślinności napiaskowej i zadrzewień oraz granicznych części zwartych kompleksów leśnych rozciągających się na granicy gminy Celestynów i gminy Otwocka. Siedlisko leśne to głównie Bśw, BMśw i Bs. Cechą charakterystyczną tego obszaru jest występowanie licznych nalotów gatunków drzew leśnych pochodzących z procesu naturalnej sukcesji. Charakterystyczne jest również występowanie obszarów zdegradowanych (wraz z istniejącą zabudową w złym stanie technicznym), stanowiących pozostałości po byłym ośrodku wypoczynkowo - rekreacyjnym.

#### **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 terenie funkcjonalno - rozwojowym:

**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 kultury religijnej;
- 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.

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.

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.

## 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 upzp).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych 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. 2 pkt. 3).

Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym odpowiednie ustalenia:

Dla otuliny **Mazowieckiego Parku Krajobrazowego** obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, w przypadku otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego także obostrzeń wynikaj z obowiązującego Planu ochrony Parku, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

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

- 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W planie nie zachodzi również konieczność zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne. Wszystkie grunty leśne znajdujące się w obszarze opracowania były przeznaczone na cele budowlane we wcześniej obowiązujących planach miejscowych.

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, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
- 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 upzp):**

W obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, ze względu na wartości zabytkowe lub kulturowe.

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

Negatywne oddziaływanie na ludzi może być spowodowane również urządzeniami infrastruktury technicznej przebiegającymi przez obszar opracowania. Dotyczy to przede wszystkim stref technologicznych od linii elektroenergetycznych 110 kV, których szerokość wynosi 15 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.

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 2018 r. poz. 2068). 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 upzp)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z komercyjną funkcją usługową, obejmującą usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej, w tym domy dla osób starszych, usługi turystyki, w tym ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno - wypoczynkowe, pensjonaty, elitarne kluby oraz usługi gastronomii, oświaty i nauki. Położenie terenu w obszarze o wysokich walorach krajobrazowych uzasadnia rozwój zagospodarowania związanego z turystyką oraz ochroną zdrowia i oświatą. 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 inwestycyjnych znajdujących się w obszarze planu. 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 gminie inwestycji publicznych. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu w jego granicach nie przewiduje się realizacji celów publicznych obciążających budżet gminy – brak bezpośredniego oddziaływania planu na budżet gminy po stronie kosztów.

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

Obszary objęte granicami planu w całości stanowią własność osób prywatnych oraz Gminy Celestynów.

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.

Realizacja ustaleń planu nie wymaga pozyskania gruntów na cele publiczne, realizowane przez gminę. Brak konieczności realizacji inwestycji publicznych w obszarze planu umożliwia sprzedaż gruntów gminnych znajdujących się w jego granicach na cele inwestycyjne.

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

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 upzp).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną, szczególnie infrastrukturę wodno – kanalizacyjną. Bezpośrednich potrzeb interesu publicznego na obszarze planu nie stwierdza się.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane 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 upzp).**

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 i indywidualne ujęcia wody i 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.

Obszar planu będzie obsługiwany poprzez drogi położone poza jego granicami. Ustalenia planu nie mają bezpośredniego wpływu na rozwój systemów komunikacji w gminie.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnienia 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 upzp).**

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 Wójt 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 w Celestynowie, 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.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy w Celestynowie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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 usługową o profilu uwzględniających uwarunkowania gminy do rozwoju usług związanych z turystyką, zakwaterowaniem turystów oraz rozwojem skoncentrowanych usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną oraz nauką i oświatą. Predyspozycje te wynikają zarówno położenia obszaru planu w części gminy wyróżniającej się wysokimi walorami krajobrazowymi, 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 funkcji turystycznej gminy) 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 upzp).**

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z rozwojem układu dróg publicznych. Potrzeby gminy w tym zakresie, również dotyczące transportu zbiorowego będą realizowane na terenach położonych poza granicami planu.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie, ale będą to wyłącznie urządzenia wewnętrzne, 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 2018 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 412/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r. Wnioski wskazały konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do sporządzenia 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 gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że w wyniku realizacji ustaleń planu gmina nie poniesie żadnych bezpośrednich kosztów. 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.

### **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 art 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm).