

**UZASADNIENIE**  
**od uchwały Nr 61/19**  
**Rady Gminy Celestynów**  
**z dnia 9 maja 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów**  
**– część I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów – część I 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, zmienionej Uchwałą Nr 41/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie wykonania 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) 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 sporządzenia przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Ze względu na fakt, że w trakcie trwania procedury zaszły okoliczności powodujące niepotrzebne wydłużanie się procedury uchwalenia przedmiotowego planu, Wójt Gminy Celestynów zdecydował o kontynuowaniu procedury planistycznej po podziale planu na części, w formie oddzielnych planów miejscowych. Projekt planu został podzielony na trzy części. Zdecydowano, że w pierwszej kolejności sporządzony zostanie plan obejmujący większość terenów objętych uchwałą intencyjną (przedmiotowy projekt planu). Część II obejmuje tereny, na których najprawdopodobniej w najbliższym czasie rozpocząć się może wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla części nieruchomości miejscowości Ostrów. Wydzielenie tej części umożliwiło realizację celu, jakim służyło rozpoczęcie przez Gminę Celestynów procedury planistycznej w 2017 r., bez jej zbędnego wydłużania spowodowanego planami właścicieli nieruchomości. Część III obejmuje teren funkcjonującego cmentarza wraz z jego bliskim sąsiedztwem. Ze względu na fakt, że zasięg strefy sanitarnej ww. cmentarza wykracza poza pierwotne granice uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz uwzględniając sposób zagospodarowania terenów położonych poza granicą miejscowości Ostrów, znajdujących się we fragmencie objętym strefą sanitarną, podjęto decyzję o wyłączeniu z przedmiotowego planu ww. terenu.

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.

W toku sporządzania planu zdecydowano o pozostawieniu istniejących w obszarze planu rowów jako urządzeń melioracji wodnych. Wynika to z faktu, iż stanowią one część systemu melioracyjnego, którego zasięg wychodzi poza granice planu. Tereny o dużej kulturze rolnej wyznaczone w planie pod przyszłe inwestycje można wykorzystywać zgodnie z dotychczasowym sposobem zagospodarowania, tj. kontynuować realizację funkcji rolniczej. Ze względu na ich specyfikę realizacja zabudowy na obecnych terenach rolnych będzie przebiegać długofalowo.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945 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 – część I sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945 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 *dóbr kultury współczesnej* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono 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. W odpowiedzi na złożony przez Wójta Gminy Celestynów wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał w dniu 5 września 2018 r. pozytywną decyzję Nr 99/2018 na wszystkie wnioskowane grunty w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 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:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - b) w projekcie planu miejscowego zaistniała konieczność zaprojektowania węższej drogi w liniach rozgraniczających, niż wymagają tego przepisy prawa. Zgodnie z § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124) przeprowadzono analizę, mającą na celu wykazanie zasadności przyjęcia mniejszej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających.

- 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 został 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 odbyła się 11 października 2018 r. o godzinie 17.00. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 31 października 2018 r. Po rozstrzygnięciu uwag złożonych w procedurze planistycznej, projekt planu miejscowego wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
  - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 grudnia 2018 r. do 10 stycznia 2019 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 odbyła się 9 stycznia 2019 r. o godzinie 17.00. Do wyłożonego projektu planu zapewniona była możliwość składania uwag do dnia 24 stycznia 2019 r.
- 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 – część I nie naruszają ustaleń ww. Studium.

## WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z 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. Na obszarze przedmiotowego planu znajduje się większość nowych terenów inwestycyjnych gminy Celestynów. Zgodnie z analizami nowe tereny inwestycyjne, z których będą nowe wpływy podatkowe oraz wpływy z renty planistycznej to ponad 100 ha. Szacuje się, że przy wypełnieniu terenów inwestycyjnych i częściowym wykorzystaniu wskaźników, dochody Gminy w perspektywie 20-letniej osiągną około 72 mln zł. Dochody te będą mogły być osiągnięte przy założeniu, że co roku zainwestowane będzie 5% nowych terenów. Ponadto, planuje się zyski z tytułu opłaty planistycznej. 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. Bilansując wydatki konieczne do poniesienia, w związku z inwestycjami i z potencjalnymi dochodami z tytułu funkcjonowania przedmiotowego planu, można stwierdzić, że realizacja ustaleń będzie miała dodatni bilans finansowy. 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 – część I 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 – część I po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.***