

UZASADNIENIE

sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 220 w miejscowości Celestynów, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 381/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 220 w miejscowości Celestynów, gmina Celestynów.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Ogólna powierzchnia obszaru opracowania planu miejscowego wynosi ok. 1,8 ha. Obszar opracowywanego planu znajduje się w obrębie Celestynów.

3. Cel sporządzenie planu.

Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania planu miejscowego jest konieczność uwzględnienia wniosków złożonych po uchwaleniu w 2016 r. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów. W dokumencie tym obszar objęty planem znalazł się w zasięgu stref inwestycyjnych, związanych z rozbudową funkcji mieszkaniowo – usługowych w obrębie Celestynów. Przed uchwaleniem studium realizacja zamierzeń inwestycyjnych nie była możliwa, ze względu na grunty leśne znajdujące się na obszarze planu. Zmiana przeznaczenia takich gruntów na cele nieleśne jest możliwa wyłącznie w planie miejscowym. Położenie obszaru opracowania w zasięgu strefy zurbanizowanej centralnego obrębu gminy Celestynów i w otoczeniu istniejącej zabudowy uzasadnia przystąpienie do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Lasy znajdujące się w granicach opracowania stanowią plombowy kompleks leśny, nie powiązany z innymi obszarami o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych i poddany silnej antropopresji rekreacyjnej mieszkańców okolicznych zabudowań. Rozlokowanie przestrzenne tego kompleksu uniemożliwia jego wykorzystanie gospodarcze, a jego funkcja ogranicza się wyłącznie do funkcji krajobrazowej, która będzie zmniejszać się w miarę postępującego zagospodarowania terenów z nim sąsiadujących. W perspektywie długoterminowej, w skutek antropopresji oraz ograniczonych możliwości prowadzenia prac pielęgnacyjnych nastąpi prawdopodobnie degradacja siedlisk leśnych i zamiana ich na zadrzewienia. Biorąc pod uwagę powyższe w planie zastosowano ustalenia studium w zakresie funkcji terenu wraz z ograniczeniami gwarantującymi dostosowanie nowej zabudowy do wykształconego już układu pierzei ulicy graniczącej z obszarem opracowania. Podstawową funkcją terenów zgodnie z planem jest przeznaczenie związane z zabudową mieszkaniową jednogodzinną w typie podmiejskim, z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej jedynie w pierzei istniejącej ulicy. Zasięg usług oraz niewielka powierzchnia terenów z nimi związanych wskazuje, że do realizacji dopuszczone będą jedynie niewielkie obiekty związane bezpośrednio z codzienną obsługą mieszkańców obrębu Celestynów.

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 objęty opracowaniem i położony w obrębie Celestynów znajduje się w centralnej części zespołu urbanistycznego wsi Celestynów. W całości stanowi on kompleks leśny o charakterze plombowym. Pomimo dobrze wykształconego siedliska leśnego (BMśw) jest on poddany silnej antropopresji pochodzącej z otaczających go terenów zabudowanych.

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 m²; dla zabudowy zagrodowej: 1500 m²;
- 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).

Wytyczne do planów miejscowych:

- wzdłuż dróg krajowych należy w pierwszej kolejności lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej, jak obiekty usługowe (z wyłączeniem usług oświaty i szpitali itp.), w których wskazuje się na potrzebę realizacji nowych budynków usługowych w sposób uwzględniający uciążliwość drogi, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Ponurzyca Regut”, „Kąty Antoninek”, „Ostrów”, „Ostrowik”, przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych;
- wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym dróg i linii kolejowej oraz obiektów usługowo-produkcyjnych.

MUC – obszary o funkcji centrotwórczej, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru o dużych walorach estetycznych, skupiające podstawowe obiekty usługowo-administracyjne przeznaczone dla lokalnej społeczności, obejmujące:

- tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych i społecznych, w tym: administracji, służby zdrowia, szkolnictwa, ośrodek kultury, centrum informacji, itp.;
- tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: bankowości, handlu, gastronomii, obiekty kultu religijnego, biur, turystyki oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz tereny lasów;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- istniejąca zabudowa produkcyjno-magazynowa z możliwością jej rozbudowy. Zaleca się nie utrwalanie tej zabudowy na obszarach MUC, lecz systematyczne przenoszenie jej na tereny na ten cel przeznaczone;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **MUC**:

- minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 800 m²;
- minimalna szerokość frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej: 40%, usługowej i produkcyjnej lub innych funkcji mieszanych: 30%;
- maksymalna wysokość budynków: 12 m - mieszkalnych; 14 m - usługowych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się budynki usługowe wyższe niż 14 m, np. dla obiektów sakralnych;
- dachy budynków mieszkalnych – spadziste

Wytyczne do planów miejscowych:

- ograniczenie lokalizacji obiektów prowizorycznych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
- nowo realizowana i przebudowywana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi gabarytami, skalą, kolorystyką i detalem do otaczającej zabudowy historycznej;
- wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych, w tym wzdłuż dróg i linii kolejowej oraz obiektów usługowo-produkcyjnych.

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. 2pkt. 3).

Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) 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 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 przypadku otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego także obostrzeń wynikających z obowiązującego Planu ochrony Parku, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

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

- użytkowanie nieruchomości oraz magazynowanie 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, ze zmianami) wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W planie zachodzi jednak konieczność zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z cytowaną ustawą sporządzono wniosek skierowany 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 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).

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W obszarze opracowania nie stwierdza się występowania innych utrudnień inwestycyjnych czy urzędzeń i zjawisk zagrażających bezpieczeństwu ludzi.

Największe ograniczenia w zagospodarowaniu dla obszaru planu wynikają ze strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynoszące 20 m licząc od granicy terenów kolejowych. Zgodnie z planem w strefie obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz dla budynków mieszkalnych, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z planem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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 2020 r. poz. 470, ze zmianami) oraz dla usług i handlu 1 miejsce na każde wymagane 6 miejsc do parkowania, przy czym w przypadku mniejszej liczby miejsc obowiązuje nakaz zapewnienia minimalnie 1 miejsca do parkowania zaopatrzonego w kartę parkingową. 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. Dotyczy to również udogodnień wynikających przepisów Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). W związku z tą ustawą w planie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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 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 oraz 10% dla terenów MN. 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 oraz innych częściach gminy 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 upzp).

Obszary objęte granicami planu w całości stanowią własność osób prywatnych. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia konieczne będzie pozyskanie gruntów osób fizycznych. Dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie. 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 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 komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturę wodno – kanalizacyjną. 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.

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 KDD oraz drogi publiczne graniczące z obszarem planu. Drogi te oprócz połączeń z innymi częściami gminy, mają również służyć bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych. 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 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.

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 mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. 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) 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).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDD oraz drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu 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.

Obszar opracowania przylega bezpośrednio do ulicy po której kursują autobusy komunikacji zbiorowej. Alternatywnym połączeniem w zakresie transportu zbiorowego jest linia kolejowa obsługująca gminę Celestynów. Niewielki obszar opracowania nie uzasadnia konieczności wprowadzania ustaleń w zakresie realizacji transportu zbiorowego w jego granicach.

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. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach 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 i zwartego układu urbanistycznego obrębu 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 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,

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 2021 r. poz. 1327) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm).