

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Borowiec, Jeżewice i Suchostruga w rejonie drogi wojewódzkiej – etap II

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowała je uchwała Nr XXXVII/263/21 z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Borowiec, Jeżewice i Suchostruga w rejonie drogi wojewódzkiej. Plan obejmuje obszar, którego granice zostały wyznaczone jako granice terenów stanowiących etap II na załączniku graficznym do w/w uchwały.

W związku z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przed przystąpieniem do prac nad planem miejscowym, sporządzono „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Borowiec, Jeżewice i Suchostruga w rejonie drogi wojewódzkiej” (2021 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Borowiec, Jeżewice i Suchostruga w rejonie drogi wojewódzkiej – etap II”.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Plan uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów przyległych oraz przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania projektu planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolne i nieleśne.

Dnia 25 października 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał decyzję (znak sprawy DNI.tr.602.302.2024) w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy o łącznej powierzchni 4,8522 ha oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy o łącznej powierzchni 12,9722 ha. W związku z powyższą odmową Burmistrz Tarczyna złożyła wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Dnia 24 lutego 2025 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi podtrzymał w/w decyzję (decyzja znak sprawy DNI.tr.602.432.2024). Wobec powyższego dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, które nie uzyskały zgody, zmieniono w projekcie planu przeznaczenie na tereny rolnicze (oznaczone symbolem R) lub tereny zabudowy zagrodowej (RM).

Dnia 27 marca 2024 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał decyzję Nr 31/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne 1,7786 ha gruntów leśnych oraz nie wyraził zgody dla gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,2135 ha. W związku z powyższym projekt planu został zmieniony, dla gruntów leśnych które nie uzyskały w/w zgody ustalono przeznaczenie na tereny lasów (oznaczone symbolem ZL).

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Obszar objęty projektem planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto wprowadzono nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 i 2 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone od istniejących dróg i obszaru kolejowego, służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 pkt 3 wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a w pkt 5 zakwalifikowano tereny budowlane ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 15 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, UMN, RM i PU.

g) prawo własności

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości przed wszczęciem procedury planistycznej.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski ani uwagi właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu wyznaczono, w niezbędnym zakresie, poszerzenia istniejących dróg publicznych do wymaganej szerokości określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

Zarząd Województwa Mazowieckiego odmówił uzgodnienia projektu planu postanowieniem z dnia 16 października 2023 r. (znak I-1.465.378.2023.1.AG) z uwagi na skutki dla zarządcy drogi wskazując jednocześnie na konieczność usunięcia terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 876 z przedłożonego projektu miejscowego planu. Projekt planu został zmieniony i ponownie przedłożony do uzgodnienia.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 10 i § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia w/w paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 9 kwietnia 2021 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone było dnia 9 kwietnia 2021 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarcynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 11 maja 2021 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Właściciele objętych planem nieruchomości złożyli wnioski przed wszczęciem procedury planistycznej.

Burmistrz Tarczyna zawiadomiła na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projekt planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do uzgodnień i zaopiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 28 kwietnia 2025 r. do 23 maja 2025 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 18 kwietnia 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: bip.tarczyn.pl, na stronie internetowej: tarczyn.pl oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbędzie się 20 maja 2025 r. o godz. 10:00. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu można składać do 9 czerwca 2025 r.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 8c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 11 pkt 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

n) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Burmistrz Tarczyna zważyła interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkowała się do zgłoszonych wniosków i uwag, w tym także do wniosków złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

o) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenów na cele budowlane wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r. ze zm.) i wniosków właścicieli nieruchomości.

Ponadto dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2005 r. (uchwała Nr XLIX/312/06 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 lutego 2006 r.). W oparciu o wyniki w/w oceny przystąpiono do zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*”. Obecnie obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą Nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. (zmienione uchwałą Nr XLI/334/17 z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwałą Nr XL/277/21 z dnia 20 maja 2021 r. i uchwałą Nr LXX/443/23 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 1 marca 2023 r.). Ponadto gmina Tarczyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające jej powierzchnię w granicach administracyjnych (niecałe 1% gminy nie ma obowiązującego planu miejscowego). Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie, na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony, na podstawie obowiązującego Studium.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*”.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania¹

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Borowiec, Jeżewice i Suchostruga w rejonie drogi wojewódzkiej – etap II*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

¹ Uniwersalne projektowanie - należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami