

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów**

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 LXXII/454/23 z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów z późn. zm<sup>1</sup>.

Zgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, przed przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego opracowano dokument pn. *„Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów”* (2023 r.).

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem przepisów 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, która reguluje m.in. procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ramach tej procedury opracowano *„Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów”* (2023 r., aktualizacja: czerwiec 2025 r.), a także przeprowadzono wymagane czynności proceduralne.

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

##### **a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3 – obejmującym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów – określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym, treść projektu planu zawiera odpowiednie zapisy planistyczne, które mają na celu zapewnienie realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przy jednoczesnym poszanowaniu ładu przestrzennego, zasad urbanistyki i architektury.

##### **b) potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez dążenie do racjonalnego gospodarowania przestrzenią z poszanowaniem istniejących uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i środowiskowych.

W północnej części obszaru planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania przylegającego do drogi powiatowej. Z uwagi na bliskość intensywnie użytkowanej infrastruktury transportowej (droga ekspresowa S-7, Al. Krakowska), dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej nie był priorytetem w strukturze funkcjonalnej planu.

Większość terenu przeznaczono na cele produkcyjno-usługowe, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego S-7 „Tarczyn Południe”. Taki kierunek

---

<sup>1</sup> zmieniona uchwałą Nr XXV/147/25 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 24 września 2025 r.

zagospodarowania wpisuje się w potrzeby gospodarcze gminy oraz sprzyja rozwojowi lokalnych i regionalnych funkcji ekonomicznych, w tym logistyki, magazynowania i usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego. Jednocześnie plan przewiduje rozwiązania minimalizujące potencjalne oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe, m.in. poprzez odpowiednie parametry zabudowy, linie zabudowy i zieleń izolacyjną.

Przyjęte ustalenia planu służą zwiększeniu efektywności wykorzystania terenów o wysokiej dostępności transportowej, przy jednoczesnym zachowaniu przestrzennego rozdziału funkcji o odmiennym charakterze, co pozwala na ograniczenie konfliktów funkcjonalnych i środowiskowych. Plan wspiera zrównoważony rozwój przede wszystkim w wymiarze gospodarczym, z zachowaniem podstawowych warunków dla funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

### **c) walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast § 8 obejmuje ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3, zawierającym ustalenia szczegółowe dla terenów, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy.

Powyższe ustalenia umożliwiają uwzględnienie w planie miejscowym zarówno walorów architektonicznych, jak i krajobrazowych obszaru objętego planem. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich, a także przeznaczenia wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych.

W toku prac planistycznych zaistniała 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 rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 23 października 2024 r. (znak: DNI.tr.602.259.2023), odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej o łącznej powierzchni 25,9393 ha, pierwotnie przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną. Decyzja ta została podtrzymana decyzją z dnia 26 lutego 2025 r. (znak: DNI.tr.602.433.2024). Jednocześnie minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej o łącznej powierzchni 5,8808 ha. W związku z powyższym, Rada Miejska w Tarcynie podjęła uchwałę Nr XX/130/25 z dnia 19 maja 2025 r. w sprawie wyłączenia z opracowania tych terenów, które nie uzyskały wymaganej zgody.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zidentyfikowano występowania złóż kopalin, które podlegałyby ochronie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

**e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawiera ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków ani dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich obiektów w granicach obszaru objętego planem.

**f) 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 wprowadza nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 i 2 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, których celem jest m.in. zapewnienie odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni oraz ochrona przed zagrożeniami wynikającymi z sąsiedztwa infrastruktury drogowej.

W § 8 projektu planu zawarto dodatkowe ustalenia służące ochronie zdrowia oraz bezpieczeństwa:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 1),
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (pkt 2),
- nakaz zamknięcia w granicach działki budowlanej ewentualnych uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (pkt 3),
- kwalifikację terenów budowlanych ze względu na dopuszczalny poziom hałasu (pkt 5).

Dodatkowo, przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Dla tej infrastruktury określono niezbędny pas technologiczny, którego celem jest zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacyjnego oraz ochrona zdrowia i życia ludzi przed oddziaływaniem infrastruktury elektroenergetycznej.

**g) walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez odpowiednie ustalenie przeznaczenia terenów (§ 6), a także określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, zawartych w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów).

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają efektywne wykorzystanie przestrzeni, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań funkcjonalnych, dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz potencjału inwestycyjnego obszaru.

W § 15 planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego z uchwalenia planu miejscowego, w wysokości 30%.

#### **h) prawo własności**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z poszanowaniem prawa własności, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości, złożonymi przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Ustalenia planu uwzględniają interes właścicieli, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz zgodności z polityką przestrzenną gminy.

#### **i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W toku procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków ani uwag ze strony organów właściwych w sprawach wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, co potwierdza zgodność ustaleń planu z wymaganiami w tym zakresie.

#### **j) potrzeby interesu publicznego**

W projekcie planu ustalono poszerzenia dróg publicznych do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Działanie to służy zaspokojeniu potrzeb interesu publicznego, w tym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego.

#### **k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

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

Ustalenia zawarte w powyższych paragrafach uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym nowoczesnych systemów łączności i nie stanowią ograniczenia dla rozwoju sieci szerokopasmowych. Plan stwarza możliwość realizacji inwestycji z zakresu telekomunikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz potrzebami lokalnej społeczności.

#### **l) 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 29 września 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu [tarczyn.pl](http://tarczyn.pl) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej [bip.tarczyn.pl](http://bip.tarczyn.pl). Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone było dnia 29 września 2023 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 23 października 2023 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Tarczyna zawiadomiła na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu 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 6 października 2025 r. do 28 października 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 26 września 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [bip.tarczyn.pl](http://bip.tarczyn.pl), na stronie internetowej: [tarczyn.pl](http://tarczyn.pl) oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarcynie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbędzie się 21 października 2025 r. o godz. 10:00. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu można składać do 12 listopada 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.

#### **m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Jawność i przejrzystość procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zapewniona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Całość procesu planistycznego prowadzona jest w sposób transparentny, umożliwiającą udział społeczeństwa oraz wgląd w dokumentację planistyczną na każdym etapie procedury. Sposób dokumentowania prac planistycznych pozostaje zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje jednolitość, kompletność i przejrzystość opracowania planu.

#### **n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §11 pkt 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzeby mieszkańców oraz standardy techniczne i sanitarne. Ustalenia te służą zapewnieniu odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Na obszarze gminy Tarczyn nie występują zakłady stwarzające duże ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu, w §8 pkt 2 uchwały, wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, co zapobiega zagrożeniom dla zdrowia ludzi i środowiska.

#### **p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

W ramach prac planistycznych uwzględniono potrzeby związane z zachowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Projekt miejscowego planu został ograniczony o grunty rolne klasy

III, dla których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Pomniejszenie obszaru planu o tereny o wysokiej bonitacji glebowej umożliwia zachowanie ich rolniczego charakteru oraz sprzyja dalszemu rozwojowi produkcji rolniczej na tym obszarze.

**q) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag)**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i zabudowy, Burmistrz Tarczyna kierowała się zasadą zachowania równowagi pomiędzy interesem publicznym a interesami prywatnymi. Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**r) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje zmianę przeznaczenia terenów na cele budowlane, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r., z późn. zm.) oraz na podstawie złożonych wniosków właścicieli nieruchomości.

Dopuszczenie nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, stanowi realizację zasad ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią, umożliwiając racjonalne wykorzystanie terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Przyjęte rozwiązania przyczyniają się do podniesienia funkcjonalności przestrzeni oraz zwiększenia jej atrakcyjności inwestycyjnej, co jednocześnie sprzyja wykorzystaniu walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

**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. oraz uchwałą Nr LXX/443/23 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 projektowania<sup>2</sup>**

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, minimalne wymagania w zakresie dostępności obejmują: dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie możliwym do ujęcia w planie miejscowym, uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez stworzenie warunków do realizacji zabudowy i infrastruktury publicznej z uwzględnieniem wymogów dostępności architektonicznej, m.in. poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące parametrów zagospodarowania terenu, minimalnych szerokości dróg publicznych czy dostępności miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnością.

Dostępność cyfrowa i informacyjno-komunikacyjna została zapewniona poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tarczynie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, umożliwiając tym samym zapoznanie się z dokumentami planistycznymi osobom ze szczególnymi potrzebami, także z wykorzystaniem narzędzi wspomagających.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rembertów*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

---

<sup>2</sup> 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