

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec

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 XLIX/330/21 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec.

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 Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec” (2022 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 w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec” (2022 r.-2023 r.).

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 znajduje się gminne ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania i wieżowym zbiornikiem wody. Decyzją z dnia 21 marca 2019 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (znak WA.ZUZ.6.4100.111.2019.MG) w granicach działki ew. nr 412/64 (na której jest zlokalizowana studnia nr 1) i 412/4 wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody. Nie ustanowiono natomiast strefy ochrony pośredniej. Projekt planu w części tekstowej (par. 11 pkt 3 lit c) oraz graficznej (na rysunku planu) wskazuje strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody. W granicach strefy obowiązują nakazy i zakazy określone w w/w decyzji.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania projektu planu miejscowego nie 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 ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta Tarczyna.

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 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od istniejących dróg publicznych, służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 pkt 2 wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W pkt 3 wprowadzono obowiązek zamknięcia ewentualnego oddziaływania w granicach działki budowlanej.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

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

W § 14 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

Projekt planu nie wyznacza granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W granicach opracowania nie zaszła konieczność poszerzenia istniejących dróg publicznych, ani wytyczenia nowych dróg kategorii gminnej.

Na działkach ew. nr 412/10, 412/13 i 412/66, stanowiących mienie komunalne, ustalono przeznaczenie na cele usług bezpieczeństwa i porządku publicznego co zapewni możliwość lokalizacji siedziby straży pożarnej.

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 4 marca 2022 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu <https://www.tarczyn.pl/> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <https://www.bip.tarczyn.pl/public/>. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone było dnia 4 marca 2022 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 28 marca 2022 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych 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 uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 13 marca 2023 r. do 4 kwietnia 2023 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 3 marca 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://www.bip.tarczyn.pl/public/>, na stronie internetowej: <https://www.tarczyn.pl/> oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami została zaplanowana na 21 marca 2023 r. na godz. 10.00. Uwagi można składać do dnia 19 kwietnia 2023 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 zmiany 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 Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 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.

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

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r. ze zm.).

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. oraz 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 <https://www.tarczyn.pl/> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <https://www.bip.tarczyn.pl/public/>. Umożliwiono również składanie wniosków i uwag do planu w formie elektronicznej.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn, rejon ograniczony ulicą: Władysława Gawarskiego, Warszawską, Szarych Szeregów oraz Zawilec*” 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