

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 263/18, obręb Tarczyn

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 LII/350/22 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 21 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 263/18, obręb Tarczyn.

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 działek nr ew. 263/18, 263/19 i 263/10 obręb Tarczyn”* (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 z w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano *„Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 263/18, obręb Tarczyn”* (2022 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 obowiązujących planach miejscowych.

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 nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 ze względu na brak w granicach planu takich obiektów.

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 ulic, 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, a w pkt 4 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 terenu przeznaczonych do zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami U.

g) prawo własności

Projekt planu został sporządzony zgodnie z podpisanym listem intencyjnym w sprawie budowy liceum ogólnokształcącego w Tarczynie. Stronami dokumentu są Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego, burmistrz Tarczyna oraz właścicielka działki, na której ma powstać budynek dla istniejącego Zespołu Szkół im. Ireny Sendlerowej w Tarczynie.

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

Zgodnie z podpisanym listem intencyjnym na obszarze planu ma zostać wybudowany budynek liceum ogólnokształcącego wraz z zapleczem sportowym.

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 8 kwietnia 2022 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 8 kwietnia 2022 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 29 kwietnia 2022 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 uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 4 maja 2023 r. do 26 maja 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 21 kwietnia 2023 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 została zaplanowana na 16 maja 2023 r. na godz. 10.00. Uwagi można składać do dnia 12 czerwca 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 4 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. Zarząd Powiatu Pruszkowskiego w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do planu pismem z dnia 25 maja 2022 r. zawniósł o ustalenie przeznaczenia działki nr ew. 263/18 obr. Tarczyn pod zabudowę usługową, w tym usługi oświaty.

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 usługowe wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn*” (2012 r. ze zm.) i wniosków Zarządu Powiatu Pruszkowskiego.

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

1. 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*”.

2. 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

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

oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona *„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 263/18, obręb Tarczyn”* wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.