

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowała je uchwała Nr LXII/405/22 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki.

Zmiana planu nie obejmuje pełnego zakresu ustaleń, określonego w par. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z w/w uchwałą dotyczy jedynie ustaleń tekstowych w zakresie miejsc do parkowania dla terenu przeznaczonego do zabudowy produkcyjnej i usługowej (oznaczonego symbolem 1.PU), zawartych w par. 10 pkt 4 lit g.

W związku z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska zostało sporządzone „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki” (2015 r.).

Zmiana miejscowego planu 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 lub jego zmiany, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki” (2023 r.).

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

Plan miejscowy dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki (uchwała Nr LX/468/18 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 26 września 2018 r.) 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

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt zmiany planu miejscowego poprzez zmianę wskaźnika miejsc postojowych dla terenu przeznaczonego do zabudowy produkcyjnej i usługowej (1.PU) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i przyczyni się do bardziej racjonalnego jej wykorzystania.

g) prawo własności

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wnioskiem właściciela terenu.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

i) potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu nie wpłynie na realizację inwestycji celu publicznego.

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

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

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 zmiany planu miejscowego ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 9 grudnia 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 zmiany planu zamieszczone było dnia 9 grudnia 2022 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu zmiany planu (do 11 stycznia 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 zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Sporządzony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony instytucjom i organom

właściwym do uzgadniania i opiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 5 czerwca 2023 r. do 27 czerwca 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 26 maja 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 13 czerwca 2023 r. na godz. 10.00. Uwagi można składać do dnia 12 lipca 2023 r.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do zmiany 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 ustawy 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

Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Zmiana planu nie wprowadza zmian w przeznaczeniu terenów.

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

Zmiana wskaźnika miejsc do parkowania dla terenu 1.PU 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 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 niniejszej zmiany planu, zwłaszcza, że jest ona zgodna 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 wszelkich materiałów związanych ze zmianą planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej urzędu: tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej: bip.tarczyn.pl.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń zmiany planu nie będzie miała wpływu 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