

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Józefowice część 3

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 XXXII/229/20 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Józefowice część 3.

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 wsi Józefowice część 3” (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 w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Józefowice część 3” (2021 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.

Dla działek, w granicach których znajdują się użytki leśne (Ls), uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (Decyzja Nr 105/2016 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2016 r. znak RW-RM-II.7151.131.2016.LK).

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 6 zakwalifikowano tereny budowlane ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

Przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Departament Specjalistyczny z dnia 13 września 2022 r. (znak L.dz. /GR/GS/21090/2022) przedmiotowa linia relacji Piaseczno-Tarczyn przewidziana jest do poprowadzenia po innej trasie. Wobec powyższego, zdaniem PGE Dystrybucja S.A. nie jest zasadne ustalenie strefy ochronnej dla linii, która docelowo ma być zdemontowana.

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 MN, MNU i PU.

g) prawo własności

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości.

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 wojсковых, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu wyznaczono poszerzenia istniejących dróg publicznych do szerokości zgodnych z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zarząd Województwa Mazowieckiego odmówił uzgodnienia projektu planu postanowieniem z dnia 24 października 2022 r. (znak I-1.465.297.2022.1.AW) w zakresie wpływu na ruch drogowy oraz drogę wojewódzką nr 876 z uwagi na skutki dla zarządcy drogi. Zarząd Województwa podał warunki, po spełnieniu których projekt planu może zostać uzgodniony:

1. *„Obowiązując przepisy techniczno-budowlane dotyczących dróg publicznych nie wskazują minimalnej szerokości pasa drogowego. W związku z powyższym Zarząd Województwa wskazuje na konieczność usunięcia terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi wojewódzkiej z projektu miejscowego planu.*
2. *Zarząd Województwa wskazuje, iż ustalenia przedłożonego projektu planu mogą skutkować odpowiedzialnością finansową samorządu województwa wynikającą z art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021 poz. 1899 z późn. zm.) poprzez konieczność wykupu gruntów, które zostaną przeznaczone pod poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 876 mimo braku planów związanych z rozbudową przedmiotowej drogi, która wymagałaby poszerzenia pasa drogowego.*
3. *Warunkiem uzgodnienia projektu planu jest usunięcie terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 876”.*

Projekt planu został zmieniony i ponownie przedłożony do uzgodnienia z zarządcą drogi wojewódzkiej.

Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego odmówił uzgodnienia projektu planu postanowieniem z dnia 28 października 2022 r. (znak WGM.0722.24.2021.KK) w zakresie jego zgodności z zadaniami rządowymi i samorządowymi Powiatu Piaseczyńskiego. W uzasadnieniu do w/w postanowienia wniósł o:

- ustalenie linii rozgraniczającej dla drogi powiatowej 2847W – ul. Piaseczyńskiej zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania terenu tj. zgodnie z istniejącą szerokością pasa drogowego, z ewentualnym rozszerzeniem linii rozgraniczającej do maksymalnie 12,00 m (w granicach projektu planu – 2 m szerokości);
- ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 8,00 m od linii rozgraniczającej.

Projekt planu został zmieniony, tj. ustalono poszerzenie drogi powiatowej o pas terenu szerokości 2,0 m i ponownie przedłożono do uzgodnienia z zarządcą drogi powiatowej.

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 16 lipca 2021 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu tarczyn.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.tarczyn.pl/public/. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone

było dnia 16 lipca 2021 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 9 sierpnia 2021 r.). W wyznaczonym terminie złożono 4 wnioski 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 6 lutego 2023 r. do 28 lutego 2023 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 27 stycznia 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 odbyła się 14 lutego 2023 r. o godz. 10:00. W ustalonym terminie (do 17 marca 2023 r.) wpłynęły cztery uwagi. Złożone uwagi zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie przez Burmistrza Tarczyna a projekt planu zmieniony.

Ze względu na charakter zmian dotyczący większości nieruchomości projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu zostało zaplanowane od 11 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. Ogłoszenie prasowe o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Kurierze Południowym z dnia 1 grudnia 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: bip.tarczyn.pl i na stronie internetowej: tarczyn.pl oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarczynie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami została zaplanowana na godz. 10:00 dnia 12 grudnia 2023 r. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 17 stycznia 2024 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.

o) wymagania ładu 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.

4. 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. oraz uchwałą Nr XL/277/21 z dnia 20 maja 2021 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*”.

5. 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.

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Józefowice część 3*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.