

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn – przy Placu Poniatowskiego**, sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XLV.548.2018 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn – przy Placu Poniatowskiego.

Celem sporządzonego planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie zmiany przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania oraz uaktualnienie ustaleń planu w stosunku do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz w dostosowaniu do ustaleń studium.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zm.), stwierdza się, że przewidywane w planie miejscowym funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. i Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. Zgodnie ze studium dla przedmiotowego obszaru wskazano kierunek przeznaczenia w postaci terenu zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna.

Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest jego usytuowanie w centrum wsi Nadarzyn, przy Pl. Poniatowskiego – w historycznym centrum tej miejscowości i w strefie ochrony konserwatorskiej.

Obszar objęty planem położony jest pomiędzy ul. Poświętną a Pl. Poniatowskiego. Przedmiotowy teren jest zabudowany. Od strony ul. Poświętnej (w części południowo-wschodniej) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a od strony placu (w części północno-zachodniej) - zabudowa usługowo-mieszkaniowa o wysokości 2 ½ kondygnacji. Od pozostałych stron obszar sąsiaduje z zagospodarowanymi działkami budowlanymi z zabudową o podobnym charakterze.

Przedmiotowy obszar obecnie objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r. W planie tym dla przeważającej części obszaru zaplanowano przeznaczenie w postaci zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej UM. W środkowej części obszaru wyznaczono drogę dojazdową KUD, łączącą teren placu Poniatowskiego z ulicą Poświętną. Od drogi wyznaczono linie zabudowy ograniczające zabudowę obszaru planu.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zm.), a w szczególności:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ teren planu bezpośrednio graniczy z obszarem przestrzeni publicznej (Plac Poniatowskiego) wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, to plan miejscowy ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej od strony placu;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie

- ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - c) w obszarze planu nie występują szczególne formy ochrony przyrody – zatem sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie, plan ustala natomiast zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,
 - d) w obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią - w związku z tym odstąpiono od ustaleń i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych dla takich terenów,
 - e) w obszarze planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych - w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) w obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
 - g) w obszarze planu występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – zatem sporządzony plan miejscowy określa ustalenia w tym zakresie;
- 4) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 5) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy nie narusza prawa własności i nie zmniejsza walorów ekonomicznych obszaru,
 - 6) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 7) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej;
 - 8) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 9) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
W trakcie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W początkowej fazie procedury zawiadomiono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, które można było składać do dnia 28.08.2018r., a na etapie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego istniała możliwość wnoszenia uwag do jego ustaleń. Wnioski i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
 - 10) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury.
W początkowej fazie procedury zostały zawiadomione właściwe instytucje o podjęciu przez Gminę procesu sporządzenia planu miejscowego oraz poinformowane o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Do planu wpłynęły wnioski właściwych organów, które zostały rozpatrzone na etapie przygotowania projektu planu. Następnie został przeprowadzony etap opiniowania i uzgodnień z właściwymi instytucjami.
 - 11) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia obszaru planu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu nie powodują konieczności realizacji infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, która mogłaby by wpływać na budżet gminy, ponieważ wyznaczony w planie obszar inwestycyjny stanowi działki w przewodzie prywatne uzbrojone w media i posiadające dostęp do istniejących systemów infrastruktury technicznej usytuowanych w terenach dróg publicznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu. W wyniku uchwalenia planu miejscowego, po realizacji jego ustaleń w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej, należy spodziewać się wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków.

Zmiana dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem m.in. uwzględnienia wniosku właściciela terenu złożonego do Gminy Nadarzyn.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z Uchwałą Nr XXXI/270/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której m.in. wskazano potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb ze strony potencjalnych inwestorów.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz. U. 2020 poz. 283 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Sporządziła:

Katarzyn Rutkowska-Dorn
autor projektu planu