

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany oraz dla Obszarów Nr III i V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 30 września 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXVIII.372.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany i dla Obszarów Nr III – V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn, a następnie w dniu 27 stycznia 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXII.421.2021 zmieniającą Uchwałę Nr XXVIII.372.2020 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany i dla Obszarów Nr III – V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Plan obejmuje cztery z ww. obszarów o łącznej powierzchni około 144 ha położone w południowo- zachodniej części gminy. Na podstawie § 4 ww. uchwały przedmiotowym planem nie objęto Obszaru Nr IV.

Obszary I i II oraz III i V są objęte następującymi planami miejscowymi:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 roku,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krakowiany w Gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVII/278/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2012 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/315/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 stycznia 2013 roku,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVII/279/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2012 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/316/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 stycznia 2013 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Nadarzyn: Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. na przedmiotowych obszarach przewiduje się następujące funkcje:

- 1) Obszar Nr I:
 - tereny usług – symbol U;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
 - tereny leśne – symbol ZL;
 - tereny wskazane do zalesień – symbol ZLL;
 - drogę zbiorczą – symbol Z;
 - drogę lokalną – symbol L;
 - ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D;

- 2) Obszar Nr II:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
- 3) Obszar Nr III:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
- 4) Obszar Nr V:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2,
 - ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D.

W północnym rejonie Obszaru Nr III znajduje się fragment stanowiska archeologicznego. Ponadto wszystkie obszary znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację zdjęciową stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Nadarzyn ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności zasad zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

Marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr 82/2022 z dnia 12.08.2022 r. (znak RW-RM-II.7151.95.2022.RŁ) udzielił zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,0626 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Ww. grunt przewidziano pod drogę publiczną klasy dojazdowej na Obszarze I we wsi Krakowiany.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 12.12.2022 r. do 05.01.2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 14 grudnia 2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 16 uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28.01.2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Zgodnie z *Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od X.2000 r. do XII. 2008 r.* oraz *Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn oraz planów miejscowych* stanowiącą załącznik do ww. uchwały, miejscowe plany wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska przyjęte w 2005 r. i 2007 r. nie spełniają wszystkich wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wg stanu na 2008 r.).

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu wpłynie na wzrost wartości części nieruchomości, a tym samym na możliwość wzrostu dochodów z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości. W sporządzonym projekcie planu wyznaczono drogi publiczne, które w znacznej mierze znajdują się w granicach istniejących dróg lub terenów wyznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych. Tym samym ich realizacja nie ulega zasadniczej zmianie. Niemniej w prognozie skutków finansowych uwzględniono realizację dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 6 do niniejszej uchwały.