

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn**

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 LXIII.811.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn.

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 Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn*” (2023 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 terenów. 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 terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Plan uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów przyległych oraz przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Urzut w gminie Nadarzyn (uchwała Nr XLIV/410/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2002 r.).

##### **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. Obszar Nr I opracowania znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody. Natomiast południowa część obszaru Nr II położona jest w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym. W granicach Warszawskiego

Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne 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 powyższej problematyki.

#### **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 miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oraz lasu służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 wprowadzono poniższe ustalenia:

- w pkt 3 „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych”,
- w pkt 4 „uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej”,
- w pkt 5 „zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”,
- w pkt 7 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%.

#### **g) prawo własności**

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości przed wszczęciem procedury planistycznej.

#### **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**

W projekcie planu wyznaczono układ dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej, będących inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Drogi te oraz przyległe do obszaru opracowania inne drogi publiczne zapewnią dostęp komunikacyjny dla terenów przeznaczonych do zabudowy.

#### **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 gazecie Przegląd Regionalny Nr 216 (6) z dnia 8 marca 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 8 marca 2023 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 3 kwietnia 2023 r., złożono jeden wniosek (podpisany przez 11 osób) w trybie art. 17 pkt 1.

Wójt Gminy Nadarzyn zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony organom właściwym do uzgadniania i opiniowania.

W dniach od 27 listopada 2023 r. do 19 grudnia 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 gazecie WPR24.pl (Nr 574) z dnia 17 listopada 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl), na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl) oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbędzie się 5 grudnia 2023 r. o godz. 14.00. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 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 formie elektronicznej (poczty 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 17 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 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 terenów, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Nadarzyn zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

### **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 zabudowy wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.) i wniosków w sprawie zmiany obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami *Studium*:

- obszar Nr I położony jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (M-2),
- obszar Nr II położony jest na terenie przeznaczonym pod usługi, produkcję i magazyny (AG-1).

W zakresie kierunków przeznaczenia terenów określonych w *Studium* w ramach terenów M-2 i AG-1 można realizować wszystkie wymienione wyżej funkcje jednocześnie lub każdą z osobna.

Zgodnie ze złożonymi wnioskami oraz ustaleniami *Studium* projekt planu modyfikuje wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w sposób zwiększający potencjał inwestycyjny objętych planem terenów jak również dostosowuje przebieg dróg do istniejących podziałów geodezyjnych oraz do aktualnych potrzeb. Dopuszczona ustaleniami planu zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni i infrastruktury technicznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

## **2. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2008 r. (Uchwała Nr XXXI/270/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r.).

Gmina Nadarzyn ma obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.<sup>1</sup>

Ponadto gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające cały obręb geodezyjny Urzut. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na podstawie obowiązującego *Studium* na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony.

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 Nadarzyn*.

### **3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania<sup>2</sup>**

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 uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

---

<sup>1</sup> zmienione Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.

<sup>2</sup> 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