

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica 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<sup>1</sup>. Zainicjowała je Uchwała Nr LXIII.812.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica 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 części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn*” (2023 r.)<sup>2</sup>.

#### **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 wskazanych do zabudowy. 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 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. Obszar opracowania znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, który znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

<sup>1</sup> w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

<sup>2</sup> zaktualizowana w sierpniu 2024 r.

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 w/w obiektów i obszarów.

**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 i 2 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 ustalono:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 3),
- nakaz zamknięcia w granicach działki budowlanej ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności (pkt 4),
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (pkt 5).

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (arkusz: N-34-238-D-a-4) w granicach planu znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utrata:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.
- W projekcie planu zamieszczono informację dotyczącą występowania w/w obszarów oraz ustalono w jego granicach:

- zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy zbiorników retencyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej i parkingów,
- w przypadku lokalizacji parkingów zakaz lokalizowania separatorów ropopochodnych (par. 13 pkt 2 lit b i c projektu uchwały).

**f) walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu 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 15%.

**g) prawo własności**

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonym wnioskiem właściciela 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**

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2023 r. wyznaczono w projekcie planu teren drogi głównej (oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG) stanowiący rezerwę terenu dla projektowanej drogi wojewódzkiej, tzw. „Paszkowianki”.

**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 dnia 8 marca 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl). 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., nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 w/w ustawy.

Wójt Gminy Nadarzyn zawiadomił 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 przedłożony do uzgodnienia i zaopiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 19 września 2024 r. do 11 października 2024 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w urzędzie Gminy Nadarzyn oraz w formie elektronicznej na stronie internetowej Gminy Nadarzyn [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nadarzyn, [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl). Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ukazało się w gazecie Przegląd Regionalny z dnia 11 września 2024 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 została zaplanowana na 30 września 2024 r. (godz. 14.00). W czasie jej trwania nie pojawiła się żadna osoba zainteresowana udziałem. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do Wójta Gminy Nadarzyn w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 października 2024 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył uwagę w dniu 08 listopada 2024 r. O sposobie rozstrzygnięcia

poinformował poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl).

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 oraz elektronicznej skrzynki podawczej), 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.

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

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenu wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.<sup>3</sup>).

Zgodnie z ustaleniami *Studium* obszar objęty opracowaniem położony jest na terenie przeznaczonym na usługi, produkcję, magazyny i działalność związaną z logistyką (oznaczone symbolem AG-3). Przez środek obszaru przebiega rezerwa terenu umożliwiająca lokalizację drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”. W zakresie kierunku przeznaczenia terenów, określonego w *Studium*, w ramach terenów AG-3 można lokalizować funkcje:

**1) dominujące:**

a) zabudowa usługowa, produkcja nieuciążliwa, magazyny oraz tereny i obiekty działalności związanej z logistyką, a także parki technologiczne oraz centra kongresowo-wystawiennicze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.

b) zabudowa związana z obsługą pojazdów i transportem,

**2) uzupełniające – inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.**

Zgodnie z ustaleniami *Studium* projekt planu zmienia przeznaczenie objętych nim nieruchomości z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U), ustalonego obowiązującymi planami miejscowymi, na tereny usług lub produkcji (U-P).

<sup>3</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.

## **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. z późn. zm.

Ponadto gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające prawie cały jej obszar. 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>4</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 części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

KIEROWNIK REFERATU  
Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

  
Anna Rodkiewicz

---

<sup>4</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

