

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zainicjowała je Uchwała Nr LXXIV.985.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn zmieniona uchwałą Nr VI.116.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 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 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 Młochów w Gminie Nadarzyn*” (2025 r.).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ład 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych klas przeznaczenia terenów na rysunkach planu zapewnia zachowanie obszarów o najcenniejszych walorach przyrodniczych, stanowiących grunty leśne. Ponadto wzdłuż rowów melioracyjnych wyznaczono pasy terenów o szerokości od 6 m do 20 m z zakazem lokalizacji nowych budynków. Na terenach przydatnych do zabudowy ustalono możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej i zagrodowej. W/w ustalenia oraz wprowadzone w tekście planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby zrównoważonego rozwoju.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ład 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.

W granicach opracowania nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Część obszaru Nr I oraz cały obszar Nr II znajdują się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują przepisy odrębne.

W granicach obszaru Nr I znajduje się pomnik przyrody – szpaler drzew a wzdłuż południowo-wschodniej granicy przebiega aleja drzew uznana za pomnik przyrody. Dla pomników przyrody na rysunku planu wskazano strefę ochronną w odległości 15 m, w granicach której 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 nierolnicze lub nieleśne.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin.

Gmina Nadarzyn nie jest zobligowana do opracowania i przyjęcia miejskiego planu adaptacji. Projekt planu zawiera ustalenia w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz wskaźniki zabudowy takie jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej, które mają się przyczynić do zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru Nr I znajdują się poniższe zabytki:

- teren ogrodu i sadu w zespole folwarcznym (1890-95 r., pocz. XX w.) ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego projekt planu ustala ochronę poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-64/1, dla którego projekt planu ustala ochronę poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
- Dla terenu ogrodu i sadu w zespole folwarcznym projekt planu w par. 9 pkt 3 ustala:
- a) *„utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć z blachy w tonacji szarości lub grafitu,*
 - b) *ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,*
 - c) *utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli lub szarości z możliwością zastosowania okładzin z materiałów wysokogatunkowych, charakteryzujących się dużą odpornością na działanie procesów starzenia takich jak np. drewno twarde, szkło, metal, ceramika w tym cegła klinkierowa lub licowa, beton architektoniczny, w ich naturalnej kolorystyce”.*

Dla zabytków archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym o czym jest mowa w par. 9 pkt 4 i 5 projektu uchwały.

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach planu w/w obiektów i obszarów.

f) 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. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Ponadto w § 8 ustalono:

- w pkt 7 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem dopuszczonych planem dróg i związanych z nimi urządzeń, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- w pkt 8 nakaz zamknięcia w granicach działki budowlanej ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności,
- w pkt 9 zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

g) 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 terenu) uwzględni walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 16 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U,
- 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,
- 0% dla pozostałych terenów.

h) prawo własności

Opracowanie obejmuje działki ewidencyjne, które stanowią w większości własność prywatną. Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami ich właścicieli przed wszczęciem procedury planistycznej.

Mienie komunalne stanowią działki drogowe.

i) 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.

j) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu ustala poniższe tereny na cele publiczne o znaczeniu:

- powiatowym – tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- gminnym – tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 11 i § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia w/w paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej.

l) 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 (wydanie 264) z dnia 27 marca 2024 r.

W tych samych dniach umieszczono ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej: www.nadarzyn.pl. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 27 marca 2024 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie od 27 marca 2024 r. do 19 kwietnia 2024 r. wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony częściowo pozytywnie przez Wójta Gminy Nadarzyn.

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.

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. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z 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.

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 12 pkt 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na terenie gminy Nadarzyn nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu wprowadza w § 8 pkt 9 uchwały zakaz lokalizacji takich przedsięwzięć.

p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W granicach obszaru Nr I nie występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej, które podlegają ochronie ze względu na potrzebę kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Grunty rolne III klasy bonitacyjnej, występujące w granicach obszaru Nr II, uzyskały prawo do zabudowy obowiązującym planem miejscowym.

q) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag)

Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Nadarzyn zważył interes publiczny i interesy prywatne.

r) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu miejscowego uwzględnia ustalenia „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.¹) i wnioski właścicieli nieruchomości złożone przed wszczęciem procedury planistycznej.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów, infrastruktury komunikacyjnej i 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. z późn. zm.

Ponadto gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające prawie cały obręb geodezyjny Młochów. 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*.

¹ 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.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania²

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

W kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu może wpłynąć dodatnio na budżet gminy.

Plan nie wpłynie na ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, jak również wartość nieruchomości nie ulegnie obniżeniu.

Nie przewiduje się budowy nowych gminnych dróg publicznych ani poszerzenia już istniejących względem dróg zaplanowanych w obowiązujących planach miejscowych. Plan nie wywoła konieczności budowy nowej infrastruktury technicznej.

Dla nowych terenów budowlanych projekt planu ustala stawkę procentową tzw. rentę planistyczną, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu. Opłatę tą można pobrać w okresie 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.

Na terenach budowlanych, po ich faktycznej zabudowie lub zagospodarowaniu, wzrosną wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

² 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