

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska 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.) 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, z późn. zm.). Zainicjowała je uchwała Rady Gminy Nadarzyn Nr IX.178.2025 z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska 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 projektów planów miejscowych. Na wniosek Wójta Gminy Nadarzyn uzyskano zgodę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Informacja o w/w odstąpieniu dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn wraz z uzasadnieniem została podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej urzędu: www.nadarzyn.pl.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Projekt planu dotyczy części działki o powierzchni ok. 1,96 ha, która wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska¹ została podzielona na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: pas terenu o szerokości ok. 65 m wyznaczony wzdłuż gminnej drogi publicznej (ul. Transportowej) przeznaczony został na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zalesiony fragment działki na tereny leśne, pozostała część działki na tereny upraw rolnych z zabudową siedliskową. Projekt planu wprowadzi zmianę przeznaczenia terenów z funkcji rolniczej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz określi sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. W *Studium uwarunkowań i kierunków*

¹ Uchwała Nr XXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w gminie Nadarzyn

zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn teren działki przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny leśne.

W związku z powyższym przyjęcie planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy na tereny otwarte, które mają pełnić funkcje przyrodnicze. Dodatkowo 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 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 obowiązującym planie miejscowym.

d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego 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 i nieleśne.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin.

e) 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.

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 od dróg służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 ustalono:

- nakaz zamknięcia w granicach działki budowlanej ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności (pkt 3),
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (pkt 4),
- kwalifikację terenu przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na dopuszczalny poziom hałasu (pkt 6).

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) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 15 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 5% dla terenu oznaczonego symbolem MN,
- 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDD i L.

h) prawo własności

Opracowanie obejmuje jedną działkę ewidencyjną, która stanowi własność prywatną. Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonym wnioskiem jej właściciela przed wszczęciem procedury planistycznej.

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 poszerzenie gminnej drogi publicznej ul. Transportowej do szerokości 11,5 m w liniach rozgraniczających (w granicach planu poszerzenie o szerokości 2 m).

k) 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.

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 312(8)) dnia 16 kwietnia 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej: www.nadarzyn.pl. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 16 kwietnia 2025 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 9 maja 2025 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.

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 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.

n) 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.

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 4 uchwały zakaz lokalizacji takich przedsięwzięć.

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

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

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.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

r) wymagania ładu 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.²) i wniosków właściciela działki.

² 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.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 Wola Krakowiańska. 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 projektowania³

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 nieznacznie 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.

Zaplanowane poszerzenie ul. Transportowej, gminnej drogi publicznej, wynika z obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r. Projekt planu nie przewiduje budowy nowych gminnych dróg publicznych. Plan nie wywoła konieczności budowy nowej infrastruktury technicznej.

³ 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

Dla nowego terenu budowlanego projekt planu ustala stawkę procentową tzw. rentę planistyczną, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 5%. Opłatę tą można pobrać w okresie 5 lat od uchwalenia planu miejscowego przez Radę Gminy.

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