

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 124/7 położonej we wsi Młochów, gm. 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.).

Procedurę planistyczną zainicjowała uchwała Nr LXXIX.1062.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 124/7 położonej we wsi Młochów, gm. Nadarzyn, z późn. zm.¹

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy 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 m.in. zasady przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego, w tym obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

W ramach prowadzonego postępowania wykonano stosowne czynności proceduralne zgodnie z ww. ustawą, w tym uzyskano wymagane opinie i dokonano konsultacji społecznych. Sporządzono również dokument pt. *„Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 124/7 położonej we wsi Młochów, gm. Nadarzyn”* (2025 r.), stanowiący integralny element dokumentacji planistycznej.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3, obejmującym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod zabudowę.

W związku z powyższym, treść projektu planu zawiera odpowiednie zapisy planistyczne, które mają na celu zapewnienie realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przy jednoczesnym poszanowaniu ładu przestrzennego, zasad urbanistyki i architektury.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Ustalenia planu dopuszczają lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, elektrowni słonecznych, co stanowi istotny element realizacji celów polityki energetycznej państwa oraz polityki zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania są zgodne z dokumentami strategicznymi na poziomie krajowym i unijnym, wspierając transformację energetyczną, redukcję emisji gazów cieplarnianych oraz wzrost udziału energii ze źródeł odnawialnych w ogólnym bilansie energetycznym.

¹ uchwała Nr LXXIX.1062.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. zmieniona uchwałą Nr IX.176.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2025 r. oraz uchwałą Nr XVI.347.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 września 2025 r.

Elektrownie słoneczne przyczyniają się do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, zmniejszenia presji na środowisko naturalne oraz generowania długofalowych korzyści dla lokalnych społeczności.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast §8 obejmuje ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3, zawierającym ustalenia szczegółowe dla terenów, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy.

Powyższe ustalenia umożliwiają uwzględnienie w planie miejscowym zarówno walorów architektonicznych, jak i krajobrazowych obszaru objętego planem. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich, a także przeznaczenia wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych.

W toku prac planistycznych 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 lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zidentyfikowano występowania złóż kopalin, które podlegałyby ochronie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

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 miejscowego 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 szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, jak również uwzględnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W treści planu wprowadzono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, które mają na celu m.in. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni oraz ochronę mienia.

Dodatkowo, w § 8 planu miejscowego wprowadzono następujące ustalenia:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyjątkiem dopuszczonych planem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - §8 pkt 1),
- nakaz ograniczenia ewentualnych uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej (§ 8 pkt 2),
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (§ 8 pkt 3).

g) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów), uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, sprzyjając racjonalnemu i efektywnemu wykorzystaniu gruntów.

W § 14 projektu uchwały ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającej z uchwalenia planu miejscowego, w następującej wysokości:

- 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PEF,
- 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

Ustalenie zróżnicowanych stawek odpowiada przewidywanemu wzrostowi wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia oraz umożliwia realizację celów gospodarki przestrzennej zgodnych z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

h) prawo własności

Opracowanie planu miejscowego obejmuje działkę stanowiącą mienie komunalne, co ułatwia wdrażanie planu i realizację inwestycji.

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W toku procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków ani uwag ze strony organów właściwych w sprawach wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, co potwierdza zgodność ustaleń planu z wymaganiami w tym zakresie.

j) potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu ustalono poszerzenia dróg publicznych do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Działanie to służy zaspokojeniu potrzeb interesu publicznego, w tym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 10 i § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ustalenia zawarte w powyższych paragrafach uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym nowoczesnych systemów łączności i nie stanowią ograniczenia dla rozwoju sieci szerokopasmowych. Plan stwarza możliwość realizacji

inwestycji z zakresu telekomunikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz potrzebami lokalnej społeczności.

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 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało opublikowane w prasie lokalnej pn. „Przegląd Regionalny” (wydanie nr 270(7)) w dniu 15 maja 2024 r. Równocześnie, w tym samym dniu, ogłoszenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nadarzyn (www.bip.nadarzyn.pl), na stronie internetowej Urzędu Gminy (www.nadarzyn.pl), a także obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. W ww. ogłoszeniach określono formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 7 czerwca 2024 r., nie wpłynęły żadne wnioski w tym trybie.

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

Udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zgodnie z art. 8g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag zarówno do projektu planu, jak i do prognozy oddziaływania na środowisko, za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz elektronicznej skrzynki podawczej.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zapewniona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Całość procesu planistycznego prowadzona jest w sposób transparentny, umożliwiając udział społeczeństwa oraz wgląd w dokumentację planistyczną na każdym etapie procedury. Sposób dokumentowania prac planistycznych pozostaje zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje jednolitość, kompletność i przejrzystość opracowania planu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §11 pkt 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzeby mieszkańców oraz standardy techniczne i sanitarne. Ustalenia te służą zapewnieniu odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

Na obszarze gminy Nadarzyn nie występują zakłady stwarzające duże ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu, w §8 pkt 3 uchwały, wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, co zapobiega zagrożeniom dla zdrowia ludzi i środowiska.

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

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują grunty rolne o wysokiej przydatności rolniczej, które podlegałyby szczególnej ochronie ze względu na potrzebę zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ustalenia planu nie naruszają zatem interesów gospodarki rolnej.

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 oraz określając zasady ich zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Nadarzyn kierował się zasadą zachowania równowagi pomiędzy interesem publicznym a interesami prywatnymi. Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele związane z lokalizacją elektrowni słonecznych nastąpiła w odniesieniu do terenów charakteryzujących się średnimi klasami bonitacyjnymi oraz ograniczonym potencjałem produkcyjnym, co ogranicza negatywny wpływ na rolniczą przestrzeń produkcyjną. Tego rodzaju wykorzystanie przestrzeni stanowi przykład efektywnego gospodarowania zasobami gruntowymi w skali lokalnej, umożliwiając zagospodarowanie terenów rolnych w sposób generujący trwałe korzyści ekonomiczne (m.in. dochody z dzierżawy, wpływy podatkowe, rozwój lokalnego rynku usług technicznych) oraz środowiskowe (produkcja czystej energii, brak emisji hałasu czy zanieczyszczeń powietrza).

Ponadto, planowana lokalizacja elektrowni słonecznych została skoordynowana z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną, co sprzyja ograniczeniu kosztów inwestycyjnych oraz minimalizuje konieczność ingerencji w tereny o wysokiej wartości przyrodniczej lub społecznej. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają zachowanie zasad ład przestrzennego, umożliwiając harmonijne powiązanie nowych funkcji z istniejącą strukturą zagospodarowania, przy jednoczesnym respektowaniu interesu publicznego i prywatnego.

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. i przyjęta uchwałą 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.

Na terenie gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące niemal cały obręb geodezyjny Młochów. Zmiany obowiązujących planów są prowadzone sukcesywnie na podstawie obowiązującego Studium, głównie w odpowiedzi na wnioski właścicieli nieruchomości lub zainteresowanych stron.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie mają istotnego wpływu na ustalenia niniejszego projektu planu miejscowego. Plan pozostaje w zgodzie z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium, z wyjątkiem wskazania lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), których przeznaczenie nie zostało bezpośrednio uwzględnione w Studium, jednakże znajduje uzasadnienie w celach publicznych i polityce zrównoważonego rozwoju.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania²

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, minimalne wymagania w zakresie dostępności obejmują: dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie możliwym do ujęcia w planie miejscowym, uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez stworzenie warunków do realizacji zabudowy i infrastruktury publicznej z uwzględnieniem wymogów dostępności architektonicznej, m.in. poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące parametrów zagospodarowania terenu, minimalnych szerokości dróg publicznych czy dostępności miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnością.

Dostępność cyfrowa i informacyjno-komunikacyjna została zapewniona poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, umożliwiając tym samym zapoznanie się z dokumentami planistycznymi osobom ze szczególnymi potrzebami, także z wykorzystaniem narzędzi wspomagających.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty stanowiące własność gminy, w większości przeznaczone pod lokalizację elektrowni słonecznych może wywrzeć korzystny wpływ na finanse publiczne, w szczególności w perspektywie średnio- i długoterminowej.

Przede wszystkim, uchwalenie planu określającego jednoznaczne przeznaczenie terenów na cele związane z odnawialnymi źródłami energii (OZE) zwiększa atrakcyjność inwestycyjną tych nieruchomości, umożliwiając ich:

- dzierżawę pod inwestycje w zakresie fotowoltaiki, co generuje stałe dochody budżetowe z tytułu czynszów dzierżawnych lub
- zbycie w drodze przetargu, co może przynieść dochody majątkowe.

W wyniku realizacji planu oraz zagospodarowania działek zgodnie z jego ustaleniami nastąpi wzrost wpływów z podatku od nieruchomości. Ponadto można się spodziewać oddziaływania pośredniego na rozwój lokalnego rynku usług i zatrudnienia (np. obsługa techniczna, konserwacja), co również może przełożyć się na dochody gminy.

Warto także podkreślić, że planowana funkcja nie wymaga wysokich nakładów inwestycyjnych ze strony gminy na uzbrojenie terenu lub jego przekształcenie, co ogranicza wydatki z budżetu gminy. Elektrownie słoneczne są inwestycjami o niskiej intensywności użytkowania infrastruktury publicznej (np. dróg, mediów), co minimalizuje koszty eksploatacyjne po stronie samorządu.

Z uwagi na fakt, że działka objęta planem stanowi mienie komunalne, nie powstanie obowiązek naliczania i pobierania opłaty planistycznej (tzw. renty planistycznej) w przypadku ich sprzedaży przez gminę.

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