

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin 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 przestrzennym¹. Zainicjowała je Uchwała Nr XLVII.608.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin 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 części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn*” (2024 r.).

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 terenu) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wskazanego do zabudowy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) 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 terenu) 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.

c) 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. Obszar opracowania znajduje się w granicach strefy „ochrony urbanistycznej” lub „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach WOCK obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

¹ 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.)

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-III klasy bonitacyjnej na cele nierolne. Zaszła jednak konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, którą wydał Marszałek Województwa Mazowieckiego. Decyzją nr 81/2025 z dnia 12 sierpnia 2025 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,4768 ha.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin.

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

W granicach opracowania znajduje się czynny cmentarz rzymskokatolicki położony w miejscowości Kostowiec (datowany na 1895 r.), który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Z tego względu w projekcie planu ustalono jego ochronę poprzez:

- wyznaczenie na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej,
- ustalenie zasad ochrony, zawartych w par. 9 uchwały.

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 służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto w celu ochrony przeciwpożarowej wyznaczono na rysunku planu strefę ograniczeń zabudowy w odległości 12 m od granicy (konturu) lasów. W granicach w/w strefy obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Ponadto w § 8 ustalono:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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),
- kwalifikację terenu przeznaczonego do zabudowy ze względu na dopuszczalny poziom hałasu (pkt 7).

Ze względu na lokalizację w granicach opracowania czynnego cmentarza parafialnego na rysunku planu wskazano dwie strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od granic terenu ICC. Ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie w ich zasięgu wynikają z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 r. nr 52 poz. 315).

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 terenu) uwzględnia 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.

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

Projekt planu ustala przeznaczenie na cele publiczne:

- o znaczeniu krajowym – teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS,
- o znaczeniu powiatowym – teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW,
- o znaczeniu gminnym:
 - tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW (tzw. drogi zbierająco-rozprowadzające wzdłuż drogi ekspresowej),
 - tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-UK,
 - teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKO.

j) 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.

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 WPR24.pl dnia 18 marca 2022 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 18 marca 2022 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn.

Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 11 kwietnia 2022 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.

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 18 września 2025 r. do 10 października 2025 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 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nadarzyn, www.bip.nadarzyn.pl. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ukazało się w gazecie Przegląd Regionalny z dnia 10 września 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl, na stronie internetowej: www.nadarzyn.pl oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 7 października 2025 r. (godz. 14.00). Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do Wójta Gminy Nadarzyn w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 października 2025 r. W wyznaczonym czasie wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył negatywnie ze względu na naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Sposób rozstrzygnięcia został podany do publicznej wiadomości poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej: 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 (pocztą elektroniczną 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 26 sierpnia 2003 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 § 12 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.

W granicach opracowania znajduje się duży kompleks leśny stanowiący własność związków wyznaniowych oraz własność prywatną. Ze względu na znaczenie lasu jako ważnego ciągu przyrodniczego nie dopuszczono do zmiany jego przeznaczenia na inne cele. Tereny leśne stanowią ok 35% obszaru opracowania.

Tereny przeznaczone do zabudowy, stanowiące ok. 45% powierzchni opracowania, stanowią własność prywatną (z wyjątkiem terenu usług 1U, terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki 1US-UK oraz działki, na której jest zlokalizowana oczyszczalnia ścieków 1IKO). Do obsługi komunikacyjnej wyznaczono układ dróg publicznych, który wraz z drogą ekspresową zajmuje ok. 19,7% opracowania. Ustalona liniami rozgraniczającymi szerokość dróg spełnia wymogi stawiane drogom publicznym danej klasy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

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.²) i wniosków Urzędu Gminy Nadarzyn.

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 cały obręb geodezyjny Kostowiec i Rozalin. 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

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.

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

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

Projekt planu utrzymuje dotychczasowy kierunek zagospodarowania i nie generuje nowych, znaczących wydatków inwestycyjnych. Jednym z kluczowych celów uchwalenia planu jest uporządkowanie układu komunikacyjnego poprzez poszerzenie ul. Grzybowej oraz formalne zapewnienie dojazdu do cmentarza (2KDD) jako celu publicznego. Jednorazowy wydatek na wykup gruntu pod poszerzenie ul. Grzybowej obciąży wynik w roku realizacji. W ujęciu wieloletnim bilans pozostaje ujemny, natomiast wpływy z podatku od nieruchomości mają charakter powtarzalny i powinny stopniowo poprawiać wynik w kolejnych latach. Przy bezkosztowym uregulowaniu dojazdu do cmentarza skutki finansowe uchwalenia planu można ocenić jako akceptowalne z perspektywy budżetu gminy w dłuższym horyzoncie.