

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś gm. Nadarzyn sporządzony jest na podstawie uchwały Nr LXXIX.1064.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś gm. Nadarzyn.

Granice obszaru planu określono w ww. uchwale, a jego powierzchnia wynosi ok. 1,1 ha. Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest obecnie zagospodarowany i stanowi tereny trawiaste z zadrzewieniami. W sąsiedztwie obserwuje się liczne nowe inwestycje w postaci zabudowy jednorodzinnej. Przy południowej granicy opracowania znajduje się także niewielki teren zadrzewiony porośnięty sosnami. W północnej części objętej planem występują użytki klasy chronionej (PsIII), które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia w poprzedniej procedurze planistycznej.

Na terenie objętym sporządzanym planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego jeden w północnej i centralnej części z 2003 r., natomiast drugi w południowej z 2019 r. Północna i centralna część terenów przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami o układzie wolnostojącym i bliźniaczym (MU). Plan dopuszcza przeznaczenie uzupełniające w postaci wolno stojących budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m². Według treści planu zakazana jest „lokalizacja obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy, nowych siedlisk rolniczych (...), lokowania usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m². Minimalny wskaźnik PBC został określony na poziomie 50%, wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, natomiast dla zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji. Pozostałe dopuszczalne budynki gospodarcze i garaże mogą osiągnąć 1 kondygnację. Południowa część obszaru, w obowiązującym planie, została przeznaczona jako teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P). Dodatkowo na obszarze wspomnianego planu wyznaczono zieleń izolacyjną. Zapisy obowiązującego dokumentu zakazują sytuowania elektrowni wiatrowych. Dla budynków handlowych określono maksymalną powierzchnię sprzedaży na 1000 m². W planie ustalono również: minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej - 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej - 2,4; maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%; maksymalną wysokość budynków i budowli - 15,0 m.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. objęty planem określono, jako tereny M-2 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług) i AG-1 (tereny usług, produkcji i magazynów). Dodatkowo na terenie AG-1 Studium dopuszcza możliwość realizacji wbudowanej funkcji mieszkaniowej dla potrzeb własnych.

Przedmiotem planu jest uaktualnienie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w odniesieniu do zapisów Studium zwłaszcza w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej, dostosowania przeznaczenia, oraz wskaźników

zagospodarowania terenu w odniesieniu do otaczającej teren zabudowy oraz umożliwienie bardziej spójnego zagospodarowania przestrzeni.

W związku z powyższym w projekcie planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług i teren komunikacji wewnętrznej. Dostosowano także minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w trakcie konsultacji społecznych oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju** uwzględniono poprzez:
 - a) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy, a także stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jak również sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nadarzyn nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, kontynuowane są główne ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych,
- 3) wymaganiami **ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy takich jak: gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

- c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (pastwiska klasy III) jednakże zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano w poprzednich procedurach planistycznych,
 - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; obszar planu położony jest w jednostce 9b. Krajobrazy miejskie o podtypie miejscowości o charakterze współczesnym; w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski dla tej jednostki, w tym m.in. rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej, ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
 - g) w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;
- 4) wymaganiami **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony z zakresu ochrony zabytków, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymaganiami **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania, w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 6) uwzględnieniem **walorów ekonomicznych przestrzeni** – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono, funkcję zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej – mającej umożliwić racjonalne zagospodarowanie terenu;

- 7) uwzględnieniem **prawa własności** – działki objęte planem stanowią własność prywatną, a ich przeznaczenie nie narusza prawa własności sąsiednich nieruchomości;
- 8) uwzględnieniem **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; natomiast na podstawie art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych w związku z powyższym projekt planu umożliwia realizację takich obiektów;
- 9) uwzględnieniem **potrzeb interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem **potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy ogłoszeniem z dnia 15.05.2024 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; Wnioski można było składać w terminie do 07.06.2024 r.; projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, ponadto do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) **uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, gdyż nie przewiduje znacznych nowych terenów pod zainwestowanie – plan jest, w tym zakresie, w znacznej mierze kontynuacją obowiązujących dotychczas planów miejscowych;
- 14) **uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – sporządzony plan miejscowy zakazuje lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 15) **uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar położony w Starej Wsi, który od lat przeznaczony jest pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętej planem miejscowym oraz położonych w sąsiedztwie, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz zmiany następujące w okolicy projektu planu, a także wyniki analiz w zakresie ekonomicznych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu.

Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny Starej Wsi. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU 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 uchwalona uchwałą Nr XXXI/270/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r. W gminie Nadarzyn obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. zmienione Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.

W gminie Nadarzyn obowiązujące plany miejscowe obejmują prawie cały jej obszar. Zmiana obowiązujących planów oraz uchwalanie nowych dokumentów odbywa się systematycznie na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości lub zainteresowanych stron oraz zgodnie z obowiązującym Studium. W związku z powyższym, wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie miałyby wpływu na przeznaczenia oraz zapisy niniejszego planu, biorąc pod uwagę jego zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przedmiotem planu jest uaktualnienie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w odniesieniu do zapisów Studium, dostosowania przeznaczenia oraz wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do otaczającej teren zabudowy oraz umożliwienie bardziej spójnego zagospodarowania przestrzeni. Zmiany które zostały wprowadzone względem obowiązującego dokumentu nie będą miały znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Nadarzyn.

PODSUMOWANIE

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu realizuje wymogi

wynikające z art. 1 ust. 2-4 oraz jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. Ponadto uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Nadarzyn.