

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I**

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 XIV.257.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I.

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 dla projektu zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I. Informacja o odstąpieniu wraz z uzasadnieniem została podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej urzędu: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl).

#### **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**

Przedmiotowa zmiana w części tekstowej planu miejscowego nie wpływa na weryfikację dotychczasowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. Zmiana dotyczy wyłącznie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, tym samym uwzględnia dotychczasowe wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### **b) potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Wprowadzone w tekście zmiany planu wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

##### **c) walory architektoniczne i krajobrazowe**

Sporządzona zmiana części tekstowej planu miejscowego nie wpływa na ustalone w obowiązującym planie zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, a tym samym nie narusza walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru objętego planem.

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

Sporządzona zmiana w części tekstowej planu nie wprowadza zmian zasad w zakresie ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z procedurą sporządzania zmiany planu określoną w art. 17 ust. 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, iż zmiana ta nie powoduje zmian na rysunku planu, co w konsekwencji nie powoduje zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenów objętych zmianą planu. W związku z powyższym nie występuje konieczność opracowywania wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i pozyskanie w tym zakresie stosownych zgód.

#### **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. Sporządzona zmiana w części tekstowej planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

#### **g) walory ekonomiczne przestrzeni**

Sporządzona zmiana części tekstowej planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, co umożliwi realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie szkoły wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia terenów określonego w obowiązującym planie miejscowym.

#### **h) prawo własności**

Opracowanie obejmuje działki ewidencyjne, stanowiące własność Gminy Nadarzyn, stanowiące mienie publiczne, przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego.

#### **i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Sporządzona zmiana w części tekstowej planu miejscowego nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Zatem z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w zmianie planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmianę części tekstowej planu.

#### **j) potrzeby interesu publicznego**

Przedmiotowa zmiana części tekstowej planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, co umożliwi realizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie szkoły wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej.

**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 328(8)) z dnia 03 września 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl). Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 03 września 2025 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn oraz tablicach sołeckich. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 26 września 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 w formie elektronicznej (poczty elektronicznej, e-Doręczeń 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**

Sporządzona zmiana w części tekstowej planu nie wprowadza zmian w zasadach dotyczących zapewnienia odpowiedniej jakości i ilości wody.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

Zmiana planu nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

**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)**

Przedmiotowa zmiana nie powoduje zmiany przeznaczenia terenów i nie narusza interesów publicznych i prywatnych określonych planem dotychczas uchwalonym w 2005 r. 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**

W przedmiotowej zmianie planu, wymogi dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz poprzez dopasowania wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb nowej zabudowy.

## **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 Walendów. 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 projektowania**

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 zmiany części tekstowej 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 na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wprowadzana przedmiotowa zmiana planu miejscowego w części tekstowej wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami jak i wydatkami. Realizacja ustaleń zmiany w części tekstowej planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej i społecznej. Będą to wydatki związane z budową infrastruktury oświatowej. Uchwalenie zmiany w części tekstowej planu nie będzie powodować konieczności wypłat rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów i koniecznością wykupu gruntu, ani nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenu objętego zmianą w części tekstowej planu miejscowego, będzie motorem

aktywizującym rozwój gminy. Do korzyści z uchwalenia zmiany w części tekstowej planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.