

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 80/21, 81/3 i 739 położonych 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 2026 r. poz. 538), 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 sporządzenia planu zainicjowała uchwała Nr XXI.442.2026 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 80/21, 81/3 i 739 położonych we wsi Młochów, gm. Nadarzyn.

Projekt planu miejscowego sporządzono z uwzględnieniem przepisów 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 określa m.in. zasady przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego, w tym obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

W toku prowadzonej procedury planistycznej wykonano czynności wymagane przepisami prawa, stosownie do zakresu i etapu postępowania. Na potrzeby projektu planu sporządzono również „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 80/21, 81/3 i 739 położonych we wsi Młochów, gm. Nadarzyn” (2026 r.), stanowiącą element dokumentacji prac planistycznych.

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 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W ustaleniach szczegółowych dla terenu objętego planem określono również zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia publiczny, sportowo-edukacyjny charakter planowanego zagospodarowania oraz możliwość realizacji boisk, placów, dojazdów i innych nawierzchni utwardzonych, w tym nawierzchni nieprzepuszczalnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury szkolnej i sportowej.

Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają charakter obszaru objętego opracowaniem oraz jego przeznaczenie związane z rozwojem funkcji publicznych w zakresie bazy sportowej i edukacyjnej przy Szkole Podstawowej w Młochowie. Tym samym projekt planu zawiera ustalenia służące zapewnieniu ładu przestrzennego oraz realizacji wymagań w zakresie urbanistyki i architektury.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu dotyczy obszaru położonego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz terenów pełniących funkcje publiczne, związane z działalnością Szkoły Podstawowej w Młochowie. Celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków przestrzennych dla rozbudowy bazy sportowej i edukacyjnej. Dopuszczenie usług kultury i rozrywki ma charakter uzupełniający wobec publicznej funkcji edukacyjno-sportowej terenu i umożliwia

organizację wydarzeń oraz aktywności społecznych związanych z funkcjonowaniem szkoły i infrastruktury sportowej. Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.) obszar objęty planem położony jest w strefie M-2, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie powodują rozpraszania zabudowy na tereny otwarte, lecz stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości. Ustalenia planu umożliwiają realizację inwestycji służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt planu uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, łącząc rozwój funkcji publicznych z zachowaniem ładu przestrzennego oraz poszanowaniem uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W ustaleniach szczegółowych dla terenu objętego planem określono ponadto zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Powyższe ustalenia pozwalają na uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru objętego planem. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz funkcji terenów sąsiednich, w szczególności zabudowy związanej z funkcjami publicznymi i oświatowymi. Przyjęte rozwiązania mają na celu harmonijne wpisanie planowanego zagospodarowania w istniejącą strukturę przestrzenną miejscowości.

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

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu. Ustalenia te mają na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych oddziaływań planowanego zagospodarowania na środowisko oraz zapewnienie właściwych warunków funkcjonowania terenów przeznaczonych pod rozwój bazy sportowej i edukacyjnej.

Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują również strefy ochronne ujęć wód ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas I-III, w związku z czym realizacja ustaleń planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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 tych 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 uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Ustalenia planu zostały dostosowane do funkcji publicznych związanych z rozbudową bazy sportowej i edukacyjnej.

W projekcie planu uwzględniono również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez ustalenie wymagań w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

g) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania i zabudowy w sposób odpowiadający położeniu obszaru objętego planem oraz jego powiązaniu z istniejącą szkołą i terenami pełniącymi funkcje publiczne. Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenu oraz jego dostosowanie do potrzeb rozwoju bazy sportowej i edukacyjnej.

Ustalenia planu zostały sformułowane z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych otoczenia, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i ogranicza potrzebę wprowadzania rozproszonych inwestycji publicznych w innych lokalizacjach.

h) prawo własności

Obszar objęty projektem planu stanowi mienie komunalne. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono stan własnościowy terenu oraz planowane przeznaczenie obszaru na cele publiczne związane z rozbudową bazy sportowej i edukacyjnej przy Szkole Podstawowej w Młochowie.

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W toku procedury planistycznej właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa nie zgłosiły uwag wpływających na ustalenia projektu planu.

j) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie rozbudowy bazy sportowej i edukacyjnej przy Szkole Podstawowej w Młochowie. Przyjęte rozwiązania planistyczne służą realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz poprawie warunków korzystania z infrastruktury publicznej przez mieszkańców.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalania planu nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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 351) z dnia 4 marca 2026 r. Tego samego dnia ogłoszenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej www.nadarzyn.pl.

Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały również zamieszczone w dniu 4 marca 2026 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. W ogłoszeniach i obwieszczeniach określono formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 3 kwietnia 2026 r., nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ww. 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.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uzgodnień i zaopiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 17 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r. projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko zostanie poddany konsultacjom społecznym. Ogłoszenie prasowe o rozpoczęciu konsultacji ukaże się w gazecie Przegląd Regionalny z dnia 17 czerwca 2026 r. Tego samego dnia ogłoszenie zostanie umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej bip.nadarzyn.pl, na stronie internetowej Gminy Nadarzyn www.nadarzyn.pl a obwieszczenia zostaną wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn.

Sposoby prowadzenia konsultacji społecznych:

- 1) **zbieranie uwag** do projektu planu w terminie od 17 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r.,
- 2) **spotkanie otwarte**, które odbędzie się dnia 8 lipca 2026 r. o godz. 16:00 w Urzędzie Gminy Nadarzyn, ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn, w pok. nr 220 (sala konferencyjna),
- 3) **dyżur projektanta**, który odbędzie się 9 lipca 2026 r. w godz. 16:00-17:00 w Urzędzie Gminy Nadarzyn, ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn, w pok. nr 220 (sala konferencyjna).

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, 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 realizowane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób dokumentowania prac planistycznych prowadzony jest zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie tej ustawy, określającymi wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które mają na celu zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Projekt planu w § 7 wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, czym uwzględnia potrzeby zapobiegania poważnym awariom oraz ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne podlegające ochronie ze względu na potrzebę kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w związku z czym ustalenia planu nie naruszają tych potrzeb.

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 terenu oraz sposób jego zagospodarowania i korzystania, wyważono interes publiczny oraz interesy prywatne. Przyjęte rozwiązania planistyczne służą realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań prawnych i przestrzennych obszaru objętego planem.

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

Projekt planu miejscowego przewiduje możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” oraz z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i funkcji terenów sąsiednich.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z 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 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.¹ Projekt planu pozostaje zgodny z ustaleniami Studium, w szczególności z kierunkiem zagospodarowania dla obszaru objętego planem.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia planu pozostają zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn*.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania²

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

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, gdyż umożliwi realizację inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie bazy sportowej i edukacyjnej przy Szkole Podstawowej w Młochowie.

Z uwagi na to, że obszar objęty planem stanowi mienie komunalne, uchwalenie planu nie będzie skutkowało powstaniem roszczeń odszkodowawczych związanych z obniżeniem wartości nieruchomości ani ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Projekt planu nie przewiduje również wyznaczenia nowych dróg publicznych, których realizacja wiązałaby się z dodatkowymi wydatkami z budżetu gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne będzie zatem wynikał przede wszystkim z realizacji inwestycji gminnej w zakresie infrastruktury społecznej, należącej do zadań własnych gminy.

¹ 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.

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