

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II – IV

Przedmiotem uregulowania jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn, który obejmuje obszary oznaczone numerami: II, III i IV o łącznej powierzchni ok. 3,95 ha. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostały zainicjowane na podstawie Uchwały Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn - obszary I – IV, a następnie zmienionej Uchwałą Nr LVI.698.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 maja 2022r. poprzez zmniejszenie zakresu opracowania, wskazanego w pierwotnej Uchwale Nr LVI.698.2022 w odniesieniu do obszaru Nr IV. Jednocześnie w toku prac nad projektem planu - z uwagi na grunty leśne, które wymagają uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w obszarze Nr I - zaistniała konieczność rozdzielenia prowadzonej procedury planistycznej i sporządzania projektu w dwóch etapach jako odrębnych opracowań, tj.: dla obszaru Nr I i dla obszarów Nr II - IV. Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z zapisami Uchwały intencyjnej Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019r., gdzie w paragrafie 3 ustalono, że *plan dla poszczególnych obszarów może być sporządzany i przedkładany do uchwalenia etapowo, tj. oddzielnie dla poszczególnych obszarów albo łącznie dla kilku lub wszystkich obszarów.*

W związku z powyższym, niniejszym projektem planu objęto:

- Obszar Nr II – działki nr ewid. 373/11, 373/12 i 373/13, które powstały w wyniku podziału działki nr ewid. 373/10, położonej przy ul. Pruszkowskiej,
- Obszar Nr III – działki nr ewid. od 515/7 do 515/11 przy ul. Komorowskiej,
- Obszar Nr IV – działka nr ewid. 59/1 (powstała w wyniku podziału działki nr ew. 59) oraz działki nr ew. 58/13 i 58/18 przy ul. Pruszkowskiej.

W projekcie planu miejscowego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II – IV wyznaczone zostały następujące tereny:

- **Obszar II**
  - U - teren zabudowy usługowej,
  - **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- **Obszar III**
  - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **Obszar IV**
  - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - Zn – teren zieleni naturalnej;
  - WS – teren wód powierzchniowych,częściowo położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Obecnie na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn (etap II), przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/650/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r. w odniesieniu do Obszaru Nr IV oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn (etap II) przyjęty Uchwałą Nr X/71/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. w odniesieniu do obszarów Nr II i III. Sporządzany plan będzie więc nowym planem miejscowym, obowiązującym w zakresie wskazanym na załącznikach graficznych, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej Uchwały.

Ustalenia sporządzanego projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą). Zgodnie z uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. oraz uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r., w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”, dla obszarów objętych sporządzanym planem miejscowym, w Studium przewidziano następujące kierunki przeznaczenia:

- Obszar Nr II - tereny usług. Wzdłuż zachodniej granicy Obszaru przebiega droga zbiorcza, oznaczona na rysunku Studium „*kierunki zagospodarowania przestrzennego*” symbolem Z. Obszar Nr II otoczony jest od północy i południa terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną i usługi M-3. Od wschodu został wskazany obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz powiązania przyrodnicze o znaczeniu lokalnym.
- Obszar Nr III - tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i usług **M- 3**. Wzdłuż wschodniej granicy przebiega droga lokalna, oznaczona na rysunku Studium symbolem L. Obszar Nr III graniczy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną i usługi M-3 (od północy) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M.
- Obszar Nr IV - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **M**. Wschodnia granica Obszaru przylega do drogi zbiorczej o symbolu Z. Fragment Obszaru znajduje się w zasięgu *centrum obszaru*, wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast wzdłuż zachodniej granicy obszaru znajduje się strefa zieleni wolnej od zabudowy wzdłuż rzeki, która służy kształtowaniu powiązań przyrodniczo-krajobrazowych.

Stwierdza się, że przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń obowiązującego ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II – IV uwzględniono:

▪ **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie przeznaczenia terenów i ich linii rozgraniczających oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym:

- określenie dopuszczonej kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- ujednoczenie zasad zagospodarowania w ramach poszczególnych przeznaczeń terenu,

▪ **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia planu miejscowego uwzględniające walory architektoniczne obszaru objętego planem oraz dostosowujące zasady zagospodarowania terenów do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, w tym;

- określenie zakazu lokalizacji obiektów ingerujących w krajobraz, takich jak: komisje samochodowe, stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, złomowiska, punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych, składowisk opału i odpadów, zakładów utylizacji odpadów,

▪ **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez stwierdzenie w oparciu o analizy, że w planie nie występują grunty rolne, które wymagają wprowadzenia ustaleń dotyczących ich ochrony, jako rolnej przestrzeni produkcyjnej, w tym poprzez:

– ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

– informowanie o położeniu obszarów planu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej,

– wyznaczenie terenów zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Zimna Woda oraz ustalenie nakazów wynikających ze szczególnego zagrożenia przeciwpowodziowego,

– określenie wymogów w zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej,

▪ **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego do wprowadzenia ww. ustaleń,

▪ **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez:

– ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zmierzający do ochrony budynków przed nadmiernym hałasem i drganiami,

– ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

– ustalono zasady realizacji działalności z zakresu gospodarki odpadami oraz ustalono zakaz składowania odpadów niebezpiecznych,

– wprowadzenie informacji o przebiegu granicy obszaru o złożonych warunkach granatowo-wodnych, w celu dostosowania technologii budowy budynku do uwarunkowań geologicznych,

– ustalono obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

– ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

▪ **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów z uwzględnieniem potrzeb społecznych i funkcjonalnych, przy czym;

– wskazano obszary rozwojowe – tj. tereny na których może powstać nowa zabudowa lub budynki usługowe i mieszkaniowe kształtowane tak, aby przy maksymalnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni, jednocześnie uwzględniać istniejące walory przyrodnicze wsi Strzeniówka,

– uwzględniono ekonomiczne skutki realizacji ustaleń planu mających konsekwencje w przyszłych kosztach dotyczących wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek przeznaczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych,

– zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy (zapisy dotyczące estetyki), które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości,

▪ **prawo własności** – poprzez określenie przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu struktury własności terenów i działek oraz stanu zagospodarowania nieruchomości, przy czym:

– w obszarze opracowania przewiduje się realizację fragmentu układu komunikacyjnego gminy Nadarzyn: ul. Pruszkowska (IKDZ)

▪ **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa:

– dla potrzeb obrony cywilnej wprowadzono zapisy dotyczące nakaz zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, przeszkód lotniczych do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym zgodnie z przepisami odrębnymi,

▪ **potrzeby interesu publicznego** – poprzez przeznaczenie terenu na cele drogi publicznej klasy zbiorczej oraz określenie zasad zagospodarowania służących podniesieniu jakości zagospodarowania,

▪ **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

▪ **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanej dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag. Wójt Gminy Nadarzyn zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a w dalszej kolejności o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz obwieszczenie na stronie internetowej gminy Nadarzyn i w Biuletynie Informacji Publicznej. Uwagi do projektu planu miejscowego można było składać pisemnie oraz w formie elektronicznej.

▪ **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** było realizowane poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowiska i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy czym:

– zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych, która podlega ocenie Wojewody pod względem zgodności z przepisami prawnymi,

– zgodnie z przepisami art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu umożliwienia dostępu do jednolitej i kompleksowej informacji o ustaleniach przedmiotowego planu, do uchwały dołączono załącznik nr 6 - w postaci elektronicznej, zawierający dane przestrzenne utworzone dla tego planu, obejmujący następujący zakres:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

▪ **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez** określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej.

**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Na potrzeby projektu planu dokonano analizy struktury własności oraz sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II – IV.

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz instytucje współpracujące przy sporządzaniu MPZP oraz wnioski osób fizycznych. Ww. instytucje i organy wносиły o ochronę interesu publicznego w zakresie swojej właściwości oraz potrzebę rozwoju infrastruktury technicznej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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, w tym wieś Strzeniówka ma obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. i uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn spełnia swoje zadania a niniejszy MPZP spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ponadto, Gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające praktycznie prawie cały teren wsi (obręb) Strzeniówka. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na podstawie obowiązującego Studium na wniosek właścicieli nieruchomości lub zainteresowanej strony.

### **Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona do projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Wynika z niej, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II-IV gmina nie poniesie kosztów z tytułu wykupu gruntów oraz realizacji infrastruktury. Nie zwiększą się też dochody gminy z tytułu tzw. opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej i podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie miało znaczących skutków finansowych dla gminy.

### **Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)**

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., po podjęciu przez Radę Gminy Nadarzyn uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I - IV, Wójt Gminy Nadarzyn w dniu 19 czerwca 2020 r. podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do 17 lipca 2020 r. W określonym terminie wpłynęło 6 pism od instytucji.

Zgodnie z art. 46 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, w trakcie sporządzania ww. planu przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie (pismo z 16 lipca 2020 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo z dnia 7 sierpnia 2020 r.). Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II - IV poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi organami i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Następnie, stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Wójt Gminy Nadarzyn w dniu 22 lipca 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II - IV wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 sierpnia 2022 do dnia 26 sierpnia 2022r. Poinformował również o dacie dyskusji publicznej zaplanowanej na 8 sierpnia 2022 r. oraz możliwości składania uwag w terminie do dnia 12 września 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi do projektu planu.

W dniu 28 września 2022 r. Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył zgłoszone uwagi, które nie zostały uwzględnione, a następnie zgodnie z obowiązującą procedurą przekazał do rozpatrzenia przez Radę Gminy Nadarzyn.