

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty 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 przestrzennym. Zainicjowała je Uchwała Nr LXVIII.894.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty 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 dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn*” (2023 r.).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) 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.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszary Nr I i IV opracowania znajdują się poza obszarami objętymi ochroną przyrody. Natomiast fragmenty obszarów Nr II i III, położone wzdłuż rzeki Utrata, znajdują się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano na rysunkach planu. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

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 leśnych na cele nierolne i nieleśne.

d) 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 powyższej problematyki.

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 i 2 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, rowów oraz rzeki Utraty służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 wprowadzono poniższe ustalenia:

- w pkt 3: „zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych”,
- w pkt 4: „uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej”,
- w pkt 5 „zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”,
- w pkt 9 zakwalifikowano tereny budowlane ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

Część obszarów Nr II i III znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią z podziałem na:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia zabudowy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego o czym jest mowa w par. 13 pkt 2 projektu uchwały. Dodatkowo w celu ochrony przed powodzią wprowadzono w par. 13 pkt 3 poniższe ustalenia:

„a) zakaz gromadzenia ścieków,

b) wysokość usytuowania poziomu posadzki najniższej kondygnacji obiektu budowlanego nie mniejszą niż 113,7 m n.p.m”.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 15 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD, WS i ZN.

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

W projekcie planu wyznaczono układ dróg publicznych klasy zbiorczej (drogi powiatowe ul. Nadarzyńska i ul. Wschodnia) i dojazdowej (ul. Sportowa), będących inwestycjami celu publicznego. Drogi te zapewnią dostęp komunikacyjny dla terenów przeznaczonych do zabudowy.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 i § 11 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 Przegląd Regionalny Nr 228 (6) z dnia 7 czerwca 2023 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 7 czerwca 2023 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 30 czerwca 2023 r., nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 27 listopada 2023 r. do 19 grudnia 2023 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w gazecie WPR24.pl (Nr 574) z dnia 17 listopada 2023 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 5 grudnia 2023 r. o godz. 15.00. W czasie jej trwania nie pojawiła się żadna osoba zainteresowana udziałem. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 3 stycznia 2024 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył uwagę w dniu 22 stycznia 2024 r. O sposobie rozstrzygnięcia poinformował 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 (poczty elektronicznej), 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 17 grudnia 2021 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 § 11 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 oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

o) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz watorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenów na cele zabudowy wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.) i wniosków w sprawie zmiany obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami *Studium*:

- obszary Nr I, II i IV położone są w całości na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (M-2),
- przewarżająca część obszaru Nr III położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (M-2) a zachodnia część wzdłuż rzeki Utrata na zielen chronioną (Z).

W zakresie kierunków przeznaczenia terenów określonych w *Studium* w ramach terenów M-2 można realizować wszystkie wymienione wyżej funkcje jednocześnie lub każdą z osobna.

Zgodnie ze złożonymi wnioskami oraz ustaleniami *Studium* projekt planu wprowadza nowe tereny przeznaczone do zabudowy zwiększając potencjał inwestycyjny obrębu Szamoty. Dopuszczona ustaleniami planu zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego

wykorzystania przestrzeni i infrastruktury 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.¹

Ponadto gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające cały obręb geodezyjny Szamoty. 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 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

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet 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