

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 3 czerwca 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXIII.319.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn.

Plan obejmuje dziewięć obszarów o łącznej powierzchni około 28 ha, zlokalizowanych we wsi Nadarzyn, w północnej części gminy Nadarzyn. Tereny te są objęte obowiązującymi planami miejscowymi:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 roku;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr LII/792/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2006 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Nadarzyn Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., na ww. obszarach przewiduje się następujące funkcje:

- 1) Obszar Nr I:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym – symbol M-4;
- 2) Obszar Nr II:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym – symbol M-4;
- 3) Obszar Nr III:
  - tereny parków leśnych – symbol ZPL,
  - tereny usług – symbol U,
  - tereny zieleni chronionej – symbol Z,
  - drogi lokalne – symbol L;
- 4) Obszar Nr IV:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
- 5) Obszar Nr V:
  - tereny zieleni urządzonej – symbol ZP,
  - ważniejsze wód powierzchniowych – symbol W
  - ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D;
- 6) Obszar Nr VI:
  - tereny usług – symbol U,

- drogi lokalne – symbol L;
- 7) Obszar Nr VII:
- tereny usług – symbol U,
  - tereny infrastruktury technicznej – symbol IT;
- 8) Obszar Nr VIII:
- tereny placów – symbol KP,
  - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna – symbol C-1;
- 9) Obszar Nr IX:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację fotograficzną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, obszar opracowania w większości znajduje się w krajobrazie miejskim – miejscowości o charakterze współczesnym (kod krajobrazu - 14-318.76-092), a część (obszar nr I, II i część III) w krajobrazie leśnym z przewagą siedlisk borowych (kod

krajobrazu - 14-318.72-106). Dla ww. krajobrazów w audycie określono szereg wniosków i rekomendacji, które zostały uwzględnione w planie stosownie do jego zakresu i specyfiki obszaru. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usług sportu i rekreacji, teren infrastruktury technicznej, teren ujęcia wody, teren zieleni urządzonej, teren parku leśnego, tereny zieleni w obszarze chronionego krajobrazu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren drogi publicznej klasy głównej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, teren placu publicznego i teren drogi wewnętrznej.

Część terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, drogi oraz park leśny wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzja Nr 78/2023 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 14.09.2023 r. znak RW-RM-II.7151.105.2023.KJ. Ponadto przeznaczenie części terenu pod zabudowę usług turystyki, zostało wskazane na podstawie obowiązującej na tym obszarze zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj.: decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.11.2004 r. Nr WŚR.VIII-6112-93/04.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, przeanalizowano także występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Nadarzyn ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności zasad zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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 uwzględnieniem 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 07.03.2024 r. do 29.03.2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 18.03.2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Nadarzyn.

W wyniku uwzględnienia uwag projekt przedłożono do ponownego uzgodnienia z właściwą instytucją.

Następnie projekt planu w dniach od 31.07.2024 r. do 22.08.2024 r. został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu 07.08.2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Nadarzyn.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28 stycznia 2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od października 2000 r. do grudnia 2008 r. stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktualne i mogą ulegać zmianie tylko w miarę potrzeb.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu wpłynie na budżet Gminy Nadarzyn na umiarkowanym poziomie, mając na uwadze prognozowane wydatki i zwiększony potencjał inwestycyjny.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 11 do niniejszej uchwały.