

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru 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 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). Zainicjowała je uchwała Nr XXXII.422.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn z późn. zm.<sup>1</sup>

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 w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I*” (2022-2024 r.).

#### **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 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.

Plan uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów przyległych oraz przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych.

---

<sup>1</sup> Uchwała Nr XXXII.422.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn zmieniona uchwałą Nr XLIV.560.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 września 2021 r., uchwałą Nr VI.117.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r. oraz Uchwałą Nr IX.177.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2025 r.

**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. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym. W granicach WOCK obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

W związku z położeniem części obszaru w granicach WOCK Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wyraził negatywną opinię o projekcie planu pismem z dnia 17 czerwca 2024 r. (znak: WOOŚ-III.410.620.2022.JD.2) w zakresie możliwego naruszenia zakazu „*lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (...)*”. Poddany opiniowaniu projekt planu wyznaczał nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od cieku Dopływ spod Młochowa na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4.MN i 5.MN. Wójt Gminy Nadarzyn podjął próbę ustalenia czy Dopływ spod Młochowa jest ciekim wodnym czy też rowem melioracyjnym. Wobec braku jednoznacznego stanowiska wprowadzono zmianę projektu planu i zwiększono odległość w/w linii zabudowy do 20 m. Obowiązujący od 2005 r. plan miejscowy dla tego obszaru ustala również nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od Dopływu spod Młochowa.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania planu miejscowego 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 na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał dnia 21 listopada 2023 r. decyzję odmowną w tym zakresie (znak sprawy: DNI.tr.602.259.2023), którą podtrzymał decyzją z dnia 5 lutego 2024. (znak sprawy: DNI.602.390.2023). Wobec powyższego Rada Gminy Nadarzyn podjęła 30 października 2024 r. uchwałę Nr VI.117.2024 w sprawie wyłączenia z opracowania działki nr ew. 139. Dla pozostałych gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej zmieniono w projekcie planu przeznaczenie na tereny rolnicze (oznaczone symbolem R).

**d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu w par. 9 pkt 1-3 zawiera ustalenia z zakresu ochrony zabytków archeologicznych, dla których wyznaczono na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej. W granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Na rysunku planu wskazano dwie kapliczki przydrożne jako obiekty dóbr kultury współczesnej. W par. 9 pkt 5 projektu uchwały zawarto ustalenia z zakresu ich ochrony, której podlega forma i detal wykończenia. Projekt planu umożliwia zmianę miejsca posadowienia kapliczek w ramach terenów 1.KDL lub 4.MNU, w granicach których są zlokalizowane.

**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 wprowadza nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 i 2 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i rowów służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8 pkt 5 wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a w pkt 9 zakwalifikowano tereny budowlane ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

**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 § 17 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

**g) prawo własności**

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości przed wszczęciem procedury planistycznej jak i w trakcie jej trwania.

**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, w niezbędnym zakresie, poszerzenia istniejących dróg publicznych do wymaganej szerokości określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

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

Projekt planu miejscowego w § 12 i § 13 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 WPR24.pl dnia 19 marca 2021 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 19 marca 2021 r. na tablicach Urzędu Gminy Nadarzyn. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 12 kwietnia 2021 r., złożono cztery wnioski w trybie art. 17 pkt 1 (tylko dwa złożone wnioski dotyczyły nieruchomości położonych w obszarze I opracowania planu).

Wójt Gminy Nadarzyn zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projekt planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane uzgodnienia i został zaopiniowany stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 19 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w urzędzie Gminy Nadarzyn oraz w formie elektronicznej na stronie internetowej Gminy Nadarzyn [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nadarzyn, [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl). Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ukazało się w gazecie Przegląd Regionalny z dnia 11 grudnia 2024 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl), na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl) oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 7 stycznia 2025 r. o godz. 14.00. W dyskusji wzięło udział ośmiu interesariuszy. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do Wójta Gminy Nadarzyn w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 stycznia 2025 r.

Do projektu planu wpłynęło 18 uwag, które zostały rozpatrzone negatywnie przez Wójta Gminy Nadarzyn. Sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem został podany do publicznej wiadomości poprzez publikację na w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://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 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).

#### **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 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). Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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 § 13 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, w tym także wniosków złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

**o) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów 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. z późn. zm.<sup>2</sup>) i wniosków w sprawie zmiany obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami *Studium* większość obszarów przeznaczonych do zabudowy w projekcie planu położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (M-2). W zakresie kierunku przeznaczenia określonego w *Studium* w ramach terenów M-2 można realizować obie wymienione wyżej funkcje jednocześnie lub każdą z osobna.

Zgodnie ze złożonymi wnioskami oraz ustaleniami *Studium* projekt planu wprowadza nowe tereny przeznaczone do zabudowy oraz modyfikuje wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, w sposób zwiększający potencjał inwestycyjny obrębu Parole. 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. z późn. zm.

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

---

<sup>2</sup> zmienione Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.

planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn*.

### **3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania<sup>3</sup>**

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 wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

---

<sup>3</sup> 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