

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszarów Nr IIA, IIB i IIC

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. 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.²

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 planu miejscowego, 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 obszarów Nr IIA, IIB i IIC*” (2022-2025 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.

W trakcie sporządzania projektu planu wszedł w życie *Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego*, przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Z tego względu Wójt Gminy Nadarzyn, na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tiret dziesiąte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedłożył projekt planu

¹ 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

² 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.

Zarządowi Województwa Mazowieckiego w celu uzgodnienia w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w/w audycie. Zarząd Województwa odmówił uzgodnienia projektu planu postanowieniem z dnia 3 września 2024 r. (znak: WAW-UO.431.64.W.2024.MP) orzekając, że:

„Przedłożony projekt planu miejscowego nie uwzględnia rekomendacji i wniosków dla krajobrazów oznaczonych kodami:

- 1. 14-318.83-036, typ krajobrazu: wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (krajobrazy pagórkowate),*
- 2. 14-318.76-113, typ krajobrazu: wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (krajobrazy równinne), do których należą, m.in.:*
 - prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,*
 - ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,*
 - utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,*
 - ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,*
 - ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,*
 - ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią.*

Przedmiotowy projekt planu miejscowego w przeważającej części zakłada przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (MNU), następnie pod tereny: zabudowy usługowej (U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług sportu (MNUS) oraz pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy (WS), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) i dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD). Projektowane przeznaczenie terenu nie jest zgodne z ww. rekomendacjami i wnioskami, ponieważ cały obszar projektu planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, całkowicie pomijając rolniczy obecnie charakter terenu, objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego. Ponadto przeważająca część obszaru planu położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

Wójt Gminy Nadarzyn wniósł zażalenie na w/w postanowienie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 12 listopada 2024 r. (znak KO A/4125/Ar/24) utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie.

Ponieważ uzyskanie pozytywnego uzgodnienia jest obligatoryjnym etapem procedury planistycznej, projekt planu miejscowego został zmieniony poprzez wyłączenie z obszaru opracowania części gruntów rolnych, w szczególności gruntów III klasy bonitacyjnej oraz części nieruchomości położonych w oddaleniu od dróg publicznych. Dla terenów nieobjętych niniejszym projektem planu będzie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Parole w gminie Nadarzyn³ oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn – etap II⁴. W/w plany ustalają przeznaczenie wyłączonych nieruchomości na cele upraw rolnych z zabudową siedliskową (symbol terenu R) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (na fragmentach działek nr ew. 78/1 i 78/2 obręb Młochów).

³ przyjęty uchwałą Nr XXXV/626/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r.; Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. nr 152, poz. 4746

⁴ przyjęty uchwałą Nr XLVII/481/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 3 września 2014 r. ; Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 8649

Zmieniony projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Zarządu Województwa Mazowieckiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

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 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 na cele nierolnicze.

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 obiektów i obszarów objętych ochroną zabytków oraz brak dóbr kultury współczesnej.

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 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i rowów melioracyjnych 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 § 15 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 § 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 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 było dnia 19 marca 2021 r. na tablicach ogłoszeń 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, które Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył częściowo pozytywnie.

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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do uzgodnienia i zaopiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 27 lutego 2025 r. do 21 marca 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 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nadarzyn, www.bip.nadarzyn.pl. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ukazało się w gazecie Przegląd Regionalny z dnia 19 lutego 2025 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 4 marca 2025 r. (godz. 14.00). W ustalonym terminie (do 7 kwietnia 2025 r.) wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie przez Wójta Gminy Nadarzyn.

W wyniku uwzględnienia uwagi projekt planu został zmieniony i ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się od 24 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r. Ogłoszenie

prasowe o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Przeglądzie Regionalnym z dnia 16 kwietnia 2025 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 o godz. 14:00 dnia 13 maja 2025 r. W trakcie jej trwania nie przybył żaden interesariusz. Podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie ich składania, tj. do dnia 2 czerwca 2025 r.

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 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 § 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, w tym także wniosków złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

o) wymagania ładu 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. ze zm.) i wniosków w sprawie zmiany obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami *Studium* obszary przeznaczone do zabudowy w projekcie planu położone są 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.⁵

Ponadto gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające cały obszar 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 planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn*.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania⁶

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 obszarów Nr IIA, IIB i IIC*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

⁵ 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.

⁶ 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