

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.). Zainicjowała je Uchwała Nr LXVII.875.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn zmieniona Uchwałą Nr VI.115.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r. oraz Uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r.

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 ww. ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn*” (2024-2025 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 wskaźników zagospodarowania terenów wskazanych do zabudowy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu obejmuje działki przeznaczone do zabudowy na podstawie trzech obowiązujących planów miejscowych:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XLIX/497/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 października 2002 r.;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XIV/351/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 21 sierpnia 2003 r.;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I przyjętego uchwałą Nr XIII.158.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 sierpnia 2019 r.

W związku z powyższym przyjęcie planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy na tereny otwarte, pełniące w chwili obecnej funkcje przyrodnicze. Dodatkowo wprowadzone w tekście planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby ładu przestrzennego.

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 wskaźników 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 granicach opracowania nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszary Nr I, II i VIII znajdują się częściowo w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują przepisy odrębne. Pozostałe obszary położone są poza formami ochrony przyrody.

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

W ramach sporządzania projektu 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 leśnych na cele nieleśne.

Dnia 25 września 2025 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał decyzję Nr 98/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia w planie na cele nieleśne 0,0111 ha gruntów leśnych oraz nie wyraził zgody dla gruntów leśnych o powierzchni 0,0548 ha. W konsekwencji skorygowano granice opracowania planu uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r. Z obszaru planu wyłączono działkę ew. nr 368/5 w obrębie Rusiec, dla której zgody nie uzyskano.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin.

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

W granicach obszarów Nr I, II, III i VIII znajdują się fragmenty nieruchomych zabytków (stanowisk) archeologicznych nr ew. AZP 60-64/34, 60-64/45 i 60-64/47, dla których ustalono ochronę, w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych.

§ 9 pkt 2 projektu planu zawiera poniższe ustalenia dla ww. stref:

„w granicach stref (...) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym”.

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach planu ww. obiektów i obszarów.

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. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Ponadto w § 8 ustalono:

- w pkt 3 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w pkt 4 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem dopuszczonych planem (dróg i związanych z nimi urządzeń, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P, zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu),
- w pkt 5 nakaz zamknięcia w granicach działki budowlanej ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności,
- w pkt 6 zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- w pkt 8 nakaz przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji podziemnych urządzeń melioracji wodnych (drenowania) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

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

W § 16 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U,
- 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i U-P,
- 0% dla pozostałych terenów.

g) prawo własności

Opracowanie obejmuje działki ewidencyjne, które stanowią własność prywatną. Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami ich właścicieli 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

Projekt planu ustala przeznaczenie na cele publiczne o znaczeniu gminnym:

- teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL (poszerzenie ul. Osiedlowej),
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD (poszerzenie ul. Cichej) i 2KDD (poszerzenie ul. Słowiczej).

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

Projekt planu miejscowego w § 11 i § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia ww. 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 dwukrotnie w gazecie:

- Przegląd Regionalny (wydanie 216) z dnia 8 marca 2023 r. oraz
- Przegląd Regionalny (wydanie 228) z dnia 7 czerwca 2023 r.

W tych samych dniach umieszczono ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej: www.nadarzyn.pl. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 8 marca 2023 r. i 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 od 8 marca 2023 r., do 3 kwietnia 2023 r. wpłynęło 8 wniosków, które zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie przez Wójta Gminy Nadarzyn.

W drugim terminie od 7 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ww. ustawy.

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 13 listopada 2025 r. do 5 grudnia 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 5 listopada 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 18 listopada 2025 r. (godz. 14:00). Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na

środowisko można było składać do Wójta Gminy Nadarzyn w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 grudnia 2025 r. W wyznaczonym czasie wpłynęły trzy uwagi, które Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył negatywnie, ponieważ projektowane rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn i nie naruszają ustalonych kierunków przeznaczenia. Jednocześnie projekt planu wprowadza ograniczenia w zakresie funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy, które służą zachowaniu charakteru terenów mieszkaniowych, ochronie ładu przestrzennego oraz ograniczeniu potencjalnych uciążliwości. Sposób rozstrzygnięcia został podany do publicznej wiadomości 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 oraz elektronicznej skrzynki podawczej), zgodnie z art. 8c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed wejściem w życie zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.).

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z 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 § 12 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 (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag)

Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Nadarzyn zważył interes publiczny i interesy prywatne.

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

Projekt planu miejscowego uwzględnia ustalenia „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.¹) i wnioski właścicieli nieruchomości złożone przed wszczęciem procedury planistycznej.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

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. 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 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 prawie cały obręb geodezyjny Rusiec i Młochów. 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

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia projektu planu miejscowego wskazuje, że przyjęte rozwiązania przestrzenne są ekonomicznie uzasadnione i nie powodują nadmiernych obciążeń dla budżetu gminy.

Plan nie ogranicza sposobu korzystania z nieruchomości ani ich części w dotychczasowy sposób, a wartość nieruchomości nie ulegnie obniżeniu.

Zaplanowane poszerzenia ulic Cichej i Słowiczej, będących gminnymi drogami publicznymi, wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie stanowią nowych obciążeń finansowych.

Projekt planu wprowadza natomiast poszerzenie drogi gminnej – ul. Osiedlowej (teren 1KDL) w granicach obszaru Nr X w Młochowie. Powierzchnia poszerzenia wynosi 247 m². Realizacja tego celu publicznego będzie wymagała wydzielenia i nabycia odpowiedniej części nieruchomości prywatnej.

Plan nie przewiduje budowy nowych dróg gminnych ani nowych elementów infrastruktury technicznej, a więc nie generuje dodatkowych zadań inwestycyjnych po stronie gminy.

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

Projekt planu ustala stawki tzw. renty planistycznej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości od 5% do 20% dla nowych terenów budowlanych. Opłata ta może być naliczona w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, zgodnie z decyzją administracyjną wydawaną po każdej transakcji sprzedaży nieruchomości.

Na terenach przeznaczonych do zabudowy, po ich rzeczywistym zagospodarowaniu, nastąpi wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, co w dłuższej perspektywie zrekompensuje poniesione wcześniej wydatki.