

## 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](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://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](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 5 listopada 2025 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 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](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 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.<sup>1</sup>) 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.

---

<sup>1</sup> 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 projektowania<sup>2</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**

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 m<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>2</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

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.

KIEROWNICZKA BIURO  
Geodezji i Gospodarki Przestrzennej  
*JK*  
Anna Rodkiewicz

