

**UCHWAŁA Nr LIX.749.2022**  
**Rady Gminy Nadarzyn**  
**z dnia 31 sierpnia 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany**  
**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 883, 1005, 1079) oraz art. 12 ust. 1, art. 27 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Nr VI.60.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn oraz Uchwałą Nr VIII.99.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VI.60.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lutego 2019 r., zmienionej Uchwałą Nr XVI.218.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 listopada 2019 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

**§ 1.**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, uchwalonym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. zmienia się załączniki 1-5, które otrzymują nowe brzmienie, zgodne z załącznikami do niniejszej uchwały:

- 1) Załącznik Nr 1 – ujednolicony tekst “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”: TOM I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
- 2) Załącznik Nr 2 – ujednolicony rysunek w skali 1: 10 000 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
- 3) Załącznik Nr 3 – ujednolicony tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”: TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
- 4) Załącznik Nr 4 - ujednolicony rysunek w skali 1 : 10 000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- 5) Załącznik Nr 5 - dane przestrzenne, obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego studium,

- przy czym w części tekstowej zmiany wyróżniono kolorem czerwonym, w części graficznej zmiany wyróżniono kolorem fioletowym.

**§ 2.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**  
**do UCHWAŁY Nr LIX.749.2022**  
**Rady Gminy Nadarzyn**  
**z dnia 31 sierpnia 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany**  
**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Nadarzyn**

Celem podjęcia niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn jest zmiana kierunku przeznaczenia dla 23 obszarów zlokalizowanych na terenie Gminy, których granice zostały oznaczone kolorem fioletowym na ujednoczonym rysunku studium, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Konieczność uwzględnienia zmiany przeznaczenia dla obszarów objętych przedmiotową zmianą wynika m. in. z aktualnej analizy potrzeb mieszkańców w zakresie zagospodarowania.

Zmiana studium obejmuje również zmiany redakcyjne, które zostały oznaczone kolorem czerwonym w projekcie tekstu Studium (w załączniku nr 1 i nr 3 do niniejszej Uchwały).

Procedura sporządzenia zmiany studium została przeprowadzona zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt studium został również poddany postępowaniu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od organów właściwych do opiniowania i uzgadniania, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu. W toku wyłożenia, do projektu Studium wpłynęła jedna uwaga, która następnie została wycofana. Nie nastąpiła więc konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag przez organy Gminy. Projekt Studium został zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX.496.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 maja 2021r., a następnie został przekazany wraz z dokumentacją prac planistycznych do Wojewody Mazowieckiego w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi.

W dniu 2 lipca 2021 r. Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem nadzorczym WNP-I.4131.137.2021.JF stwierdził nieważność w całości przedmiotowej uchwały, uzasadniając swoje stanowisko tym, że bilans sporządzony na potrzeby zmiany studium, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został wykonany z naruszeniem zasad określonych w art. 10 ust. 5 pkt 1, 3 i 4, co wpływa bezpośrednio na wszystkie projektowane kierunki przeznaczenia terenu.

W związku z powyższym, wykonana została „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn”, sporządzona przez firmę KANON Sp. z o.o. (grudzień 2021 r), którą następnie uwzględniono w zaktualizowanym projekcie studium. Bilans wykonany w ramach

„Analizy potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn” wykazał, że brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obowiązujących planach miejscowych. W związku z powyższym projektowane zmiany Studium nie zmienią dotychczasowego bilansu terenów inwestycyjnych wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Zmiany te ograniczają się jedynie do wymiany lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami oznaczonymi numerami od 1 do 23 oraz do lokalnych zmian w wybranych ustaleniach, z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni terenu.

Sporządzona „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn” zawierająca bilans stanowi wypełnienie ustawowego obowiązku i uzupełnienie braków wskazanych przez Wojewodę. Ponieważ do Studium nie wprowadzono zmian w odniesieniu do wcześniej projektowanych kierunków w zagospodarowaniu terenów dla Obszarów oznaczonych od 1 do 23, zatem nie zaistniała konieczność ponowienia wcześniej wykonanych czynności proceduralnych. Projekt Studium został więc przedłożony do ponownego uchwalenia, a następnie został zatwierdzony Uchwałą Nr LXIII.664.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 marca 2022 r. i przekazany wraz z dokumentacją prac planistycznych do Wojewody Mazowieckiego w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi.

W dniu 2 maja 2022 r. Wojewoda Mazowiecki kolejnym Rozstrzygnięciem nadzorczym WNP-I.4131.100.2022.JF stwierdził nieważność w całości przedmiotowej uchwały, uzasadniając swoje stanowisko tym, że bilans sporządzony na potrzeby zmiany Studium, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został wykonany niezgodnie z zasadami określonymi w przepisach – w szczególności w zakresie przedstawienia wariantowych scenariuszy dot. obliczeń, w tym w odniesieniu do prognozowanego maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę. Ponadto powodem uchylenia uchwały była niespójność dokumentu w zakresie prognozy demograficznej oraz nieujednolicona forma Studium.

W związku z powyższym skorygowano usterki, w tym zmieniono formę projektu, w szczególności w zakresie „połączenia” odrębnej wcześniej „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn” zawierającej bilans z tekstem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Tom I – Uwarunkowania. Ponieważ do Studium nie wprowadzono zmian w odniesieniu do wcześniej projektowanych kierunków w zagospodarowaniu terenów dla Obszarów oznaczonych od 1 do 23, zatem nie zaistniała konieczność ponowienia wcześniej wykonanych czynności proceduralnych, zatem projekt zostaje przedłożony do ponownego uchwalenia.

Mając powyższe na uwadze, uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn uznaje się za uzasadnione.

Treść załączników do niniejszej Uchwały została przygotowana przez zespół projektowy zmiany Studium, w składzie wyszczególnionym na stronach tytułowych określonych w Załączniku nr 1 i Załączniku nr 3.