

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I

Przedmiotem uregulowania jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn, który obejmuje obszar oznaczony Nr I, o łącznej powierzchni ok. 1,55 ha. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostały zainicjowane na podstawie Uchwały Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn - obszary I – IV, a następnie zmienionej Uchwałą Nr LVI.698.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 maja 2022r. poprzez zmniejszenie zakresu opracowania, wskazanego w pierwotnej Uchwale Nr LVI.698.2022 w odniesieniu do obszaru Nr IV. Jednocześnie w toku prac nad projektem planu - z uwagi na grunty leśne, które wymagają uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w obszarze Nr I, zaistniała konieczność rozdzielenia prowadzonej procedury planistycznej i sporządzania projektu w dwóch etapach jako odrębnych opracowań, tj.: dla obszaru Nr I i dla obszarów Nr II - IV. Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z zapisami Uchwały intencyjnej Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019r., gdzie w §3 ustalono, że *plan dla poszczególnych obszarów może być sporządzany i przedkładany do uchwalenia etapowo, tj. oddzielnie dla poszczególnych obszarów albo łącznie dla kilku lub wszystkich obszarów.*

W związku z powyższym, niniejszym projektem planu objęto Obszar Nr I, który stanowi działka nr ewid. 327 położona przy ul. Spacerowej w Strzeniówce, gm, Nadarzyn.

W projekcie planu miejscowego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I wyznaczone zostały następujące tereny:

- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **ZL** – teren lasu;
- **Zn** – teren zieleni naturalnej;
- **WS** – teren wód powierzchniowych;
- **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

przy czym częściowo tereny 1Zn, 1MN i 1WS położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie sporządzanego planu miejscowego aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn (etap II) przyjęty Uchwałą Nr X/71/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2007 r. Nr 132, poz. 3478). Sporządzany plan będzie więc nowym planem miejscowym, obowiązującym w zakresie wskazanym na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Ustalenia sporządzanego projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą). Zgodnie z uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., 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. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, dla obszarów objętych sporządzanym planem miejscowym, w Studium przewidziano następujące kierunki przeznaczenia:

- Obszar Nr I – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym **M-4** oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług **M-3**. Wzdłuż zachodniej granicy Obszaru Nr I przebiega ważniejsza droga dojazdowa „D”. We wschodniej części działki wyznaczone zostało powiązanie przyrodnicze o znaczeniu lokalnym.

Stwierdza się, że przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń obowiązującego ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie przeznaczenia terenów, wyznaczenie ich przestrzenie za pomocą ustalenia linii rozgraniczających, a także ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie zasad zagospodarowania obejmujących wskaźniki i parametry zabudowy, kolorystkę elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych;

- **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia planu miejscowego uwzględniające walory architektoniczne obszaru objętego planem oraz dostosowujące zasady zagospodarowania terenów do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, a także wskazujące na konieczność uwzględnienia zasad wynikających z położenia całego obszaru objętego projektem planu miejscowego w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - w strefie ochrony urbanistycznej;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez stwierdzenie w oparciu o analizy, że w planie nie występują grunty rolne, które wymagają wprowadzenia ustaleń dotyczących ich ochrony, jako rolnej przestrzeni produkcyjnej, w tym poprzez:

- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w prawie ochrony środowiska,
- ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych
- ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie obejmuje inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej),
- wskazanie jako informacji o położeniu obszaru projektu planu miejscowego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - w strefie ochrony urbanistycznej,
- uzyskanie Decyzji Nr 88/2022 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 13 września 2022r., zezwalającej na przeznaczenie gruntu leśnego o pow. 0,0741 ha (w projekcie MPZP) pod drogę publiczną klasy dojazdowej (KDD) oraz drogę wewnętrzną (KDW),
- zachowanie lasów stanowiących fragment większego kompleksu leśnego, poprzez wyznaczenie terenu lasu ZL,
- wyznaczenie terenów zieleni naturalnej wzdłuż rowu Mrówka, zapewniających powiązania przyrodnicze na poziomie lokalnym oraz ustalenie nakazów wynikających z szczególnego zagrożenia przeciwpowodziowego, w tym obowiązek zapewnienia drożności i ciągłości przepływu wód,
- ustalenie zasad w zakresie ochrony wód, w tym nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie,

- wprowadzenie zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej
- określenie wymogów w zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej,
- dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych,

▪ **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
– brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego do wprowadzenia ww. ustaleń,

▪ **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez:

- ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zmierzający do ochrony budynków przed nadmiernym hałasem,
- ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie obejmuje inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej),
- wskazanie konieczności stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
- określenie zasad realizacji działalności z zakresu gospodarki odpadami oraz wykluczenie możliwości składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych,
- wprowadzenie informacji o przebiegu granicy obszaru o złożonych warunkach granatowo-wodnych, w celu dostosowania technologii budowy budynku do uwarunkowań geologicznych oraz wskazanie obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi (obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ),
- wprowadzenie obowiązku zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (należy stosować normy odpowiadające jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”),
- ustalono obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

▪ **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów z uwzględnieniem potrzeb społecznych i funkcjonalnych, przy czym:

- wskazano obszary rozwojowe – tj. teren na którym może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa kształtowany tak, aby przy maksymalnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni, jednocześnie uwzględniać istniejące walory przyrodnicze wsi Strzeniówka, w tym sąsiedztwo lasów i rowu Mrówka,
- uwzględniono ekonomiczne skutki realizacji ustaleń planu mających konsekwencje w przyszłych kosztach dotyczących wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek przeznaczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych w postaci części drogi publicznej klasy dojazdowej,
- wprowadzono zasady dotyczące wyglądu zabudowy (parametry zabudowy kolorystyka), które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości,

- **prawo własności** – poprzez określenie przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu struktury własności terenów i działek oraz stanu zagospodarowania nieruchomości, przy czym:

- w obszarze opracowania przewiduje się realizację fragmentu układu komunikacyjnego gminy Nadarzyn: ul. Spacerowej (1KDD), która będzie podlegać wykupowi gruntów pod realizację celu publicznego,

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa:

- dla potrzeb obrony cywilnej wprowadzono zapisy dotyczące nakaz zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, przeszkód lotniczych do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym zgodnie z przepisami odrębnymi,

- **potrzeby interesu publicznego** – poprzez przeznaczenie terenu na cele drogi publicznej klasy dojazdowej oraz określenie zasad zagospodarowania służących podniesieniu jakości zagospodarowania, a także ustalenia w zakresie ochrony środowiska, w tym bezpieczeństwa ludzi i mienia publicznego,

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanej dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag. Wójt Gminy Nadarzyn zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a w dalszej kolejności o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz obwieszczenie na stronie internetowej gminy Nadarzyn i w Biuletynie Informacji Publicznej. Uwagi do projektu planu miejscowego do wglądu publicznego, można składać pisemnie oraz w formie elektronicznej.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** było realizowane poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21 i 54 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, przy czym:

- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych, która podlega ocenie Wojewody pod względem zgodności z przepisami prawnymi,

- zgodnie z przepisami art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu umożliwienia dostępu do jednolitej i kompleksowej informacji o ustaleniach przedmiotowego planu, do uchwały dołączono załącznik nr 4, utworzony w postaci elektronicznej, zawierający dane przestrzenne utworzone dla tego planu, obejmujący następujący zakres:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

▪ **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez** określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej.

**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Na potrzeby projektu planu dokonano inwentaryzacji urbanistycznej, przeanalizowano własność terenu objętego projektem planu oraz sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I.

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Nadarzyn rozpatrzył wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej gminy oraz wnioski osób fizycznych. Instytucje i organy, w ślad za unormowaniami ustawowymi wносиły o ochronę interesu publicznego w zakresie swojej właściwości określonej ustawowo.

**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 z dnia 27 marca 2003r. 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, w tym wieś Strzeniówka ma obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. i uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn spełnia swoje zadania, a niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ponadto, Gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające praktycznie prawie cały teren wsi (obręb) Strzeniówka. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na podstawie obowiązującego Studium na wniosek właścicieli nieruchomości lub zainteresowanej strony.

**Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona do projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Nadarzyn. Wynika z niej, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I gmina poniesie koszty z tytułu wykupu gruntów pod poszerzenie ul. Spacerowej oraz nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją infrastruktury. Dochody gminy zwiększą się z tytułu tzw. opłaty planistycznej i podatków od nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie miało znaczących skutków finansowych dla gminy, jednak prognozuje się większe dochody niż wydatki w związku z realizacją zagospodarowania terenu zgodnie z założeniami planu miejscowego.

### **Konsultacje wymagane przepisami prawa**

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., po podjęciu przez Radę Gminy Nadarzyn uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I - IV, Wójt Gminy Nadarzyn w dniu 19 czerwca 2020 r. podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do 17 lipca 2020 r. W określonym terminie wpłynęło 6 pism od instytucji.

Zgodnie z art. 46 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, w trakcie sporządzania ww. planu przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie (pismo z 16 lipca 2020 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo z dnia 7 sierpnia 2020 r.). Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi organami i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia oraz uzyskał Decyzję Nr 88/2022 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 13 września 2022 r., wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych (w projekcie MPZP) pod drogę publiczną klasy dojazdowej (KDD) oraz drogę wewnętrzną (KDW).

Następnie, stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Wójt Gminy Nadarzyn w dniu 10.03.2023 r. podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 marca 2023 do dnia 14 kwietnia 2023r. Poinformował również o dacie dyskusji publicznej zaplanowanej na dzień 27 marca 2023 r. oraz możliwości składania uwag w terminie do dnia 28 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego projektu planu.