

## UZASADNIENIE

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn** sporządzony jest na podstawie uchwały Nr III.47.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn.

Obszar objęty projektem planu obejmuje część obrębu Wolica. Jest to obszar położony w pobliżu ulicy Ogrodniczej, Długiej i Alei Katowickiej. Na wschód od granicy analizowanego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na południu przebiega droga ekspresowa S8, przy której zlokalizowane są usługi z zakresu motoryzacji oraz fragment Lasów Sękocińskich. Na północ od granicy planu znajdują się usługi w postaci budynku biurowego oraz hali. Tereny na zachodzie obejmują ogródki działkowe.

Powierzchnia objęta projektem planu wynosi ok. 4,5 ha. Obecnie znaczna część obszaru opracowania to tereny niezainwestowane. Znajdują się tam pojedyncze budynki gospodarcze i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynek usługowy (sklep). Pozostałe tereny porastają trawy i zadrzewienia. W północnej części znajduje się także parking dla pojazdów ciężarowych będący częścią powstającego kompleksu usługowego. Według konturów klasyfikacyjnych większość terenu stanowią grunty orne klasy IVb (gleby orne średniej jakości, gorsze) oraz V (gleby orne słabe). Pod względem właściwości gruntu na całym obszarze opracowania planu panują korzystne warunki podłoża budowlanego.

Na całym analizowanym terenie obowiązuje plan miejscowy podjęty Uchwałą Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Nadarzyn (zmieniony Uchwałą XXXIX/661/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lipca 2005 r.). W granicy opracowania obowiązujący plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej „MU” wraz z siedliskami rolniczymi „MU/MR” w centralnej części, tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej „UP” wraz z siedliskami rolniczymi „UP/MR” na północy i południu oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „M” stanowiący niewielki fragment w północnej części

Na terenie „MU”, „MU/MR” obowiązujący plan miejscowy ustala m.in.:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, usługi towarzyszące oraz usługi.
- przeznaczenie uzupełniające: wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych (...) MU/MR”, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń.
- przeznaczenie dopuszczalne: zachowanie siedlisk rolniczych (...) MU/MR.
- przeznaczenia zakazane: stacje paliw, obiekty prowizoryczne z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy oraz nowych siedlisk rolniczych, usługi handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 500 m<sup>2</sup>.
- wskaźniki zabudowy: co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie „M” obowiązujący plan miejscowy ustala m.in.:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- przeznaczenie uzupełniające: wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, podjazdu, miejsca postojowe, zieleń.
- przeznaczenie dopuszczalne: w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie wbudowanych usług towarzyszących, (...) pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych, oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego,
- przeznaczenia zakazane: handel hurtowy, place składowe, obsługa techniczna pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacje paliw, lokalizacja obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy, usługi handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 50 m<sup>2</sup>,
- wskaźniki zabudowy: co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie „UP”, UP/MR” obowiązujący plan miejscowy ustala m.in.:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna o wielofunkcyjnym przeznaczeniu,
- przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki, budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych (...) UP/MR.
- przeznaczenie dopuszczalne: zachowanie siedlisk rolniczych (...) UP/MR, maszty telekomunikacyjne na działkach powyżej 4,0 ha.
- przeznaczenia zakazane: lokowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, lokalizacja nowych siedlisk rolniczych, lokalizacja usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>.
- wskaźniki zabudowy: co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią a także jako powierzchnie wodne.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym 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. obszar objęty planem określono, jako tereny M-2 (Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych oraz usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej) i AG-1 (usługi oraz produkcja nieuciążliwa i magazyny).

Dla terenów oznaczonych symbolem „M-2” dominujący kierunek przeznaczenia w Studium to:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych,
- usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej.

Uzupełniający kierunek przeznaczenia to:

- zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże,
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.

Wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowanie terenów zależą od wybranego rodzaju zabudowy:

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% dla zabudowy usługowej, nie mniej niż 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
- powierzchnia zabudowy i utwardzeń: nie więcej niż 80% dla zabudowy usługowej, nie więcej niż 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, z możliwością zastosowania lokalnych dominant na terenach usługowych i zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach,
- parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>, a dla wbudowanych usług nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>.
- powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach.

W ramach ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów Studium ustala:

- zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym, a w WOCHK usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
- możliwość lokalizacji usług handlu hurtowego oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych poza WOCHK,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Dla terenów oznaczonych symbolem „AG-1” dominujący kierunek przeznaczenia w Studium to:

- usługi,
- produkcja nieuciążliwa i magazyny.

Uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów:

- budowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych,
- zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże,
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni.

Parametry i wskaźniki zagospodarowanie terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20%,
- powierzchnia zabudowy i utwardzeń: nie więcej niż 80%,
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 20 m, z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych,
- parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

W ramach ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Celem projektu planu jest uaktualnienie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w odniesieniu do zapisów Studium oraz dostosowanie przeznaczenia terenów do zgłoszonych wniosków. Wnioskowano o zmianę przeznaczenia obszarów położonych w centralnej i zachodniej części opracowania, dotychczas przeznaczonych na funkcje mieszkaniowo-usługowe, na funkcje usługowo-produkcyjne lub usługowe. Właściciele znacznej części obszaru objętego planem wnioskowali również o zmianę wskaźników zagospodarowania terenów położonych w centralnej części opracowania na 20% minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz 80% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wnioski odnoszące się do części wschodniej dotyczyły zachowania jak największego udziału dotychczasowej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W związku z powyższym w projekcie planu wyznaczono, w części północnej i południowej, tereny usług lub składów i magazynów (podobnie jak w obowiązującym planie miejscowym). W części wschodniej wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast w części zachodniej i centralnej wprowadzono tereny o funkcjach usługowych, zwiększono tutaj również intensywność zabudowy i zmniejszono wskaźniki dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie wyznaczono dodatkowo strefę zieleni izolacyjnej a także strefę ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe oraz tereny składów i magazynów w celu ograniczenia uciążliwości dla istniejącej i planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu w trakcie konsultacji społecznych oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju** uwzględniono poprzez:
  - a) określenie przeznaczenia terenów oraz zasad i wskaźników zagospodarowania, w tym zasad kształtowania zabudowy, a także stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jak również zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
  - b) ponieważ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nadarzyn nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – realizacja sporządzanego planu miejscowy wpłynie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, jednak kontynuowane są tutaj główne ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych,
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:**
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy takich jak: gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
  - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczności uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; obszar planu położony jest w jednostkach: 6c krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, 7b. krajobrazy mozaikowe podmiejskie oraz 14a krajobrazy komunikacyjne - Węzły komunikacyjne i transportowe; w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski dla ww. krajobrazów w tym m.in. zrównoważony rozwój zainwestowanych struktur przestrzennych poprzez dążenie do koncentracji zabudowy, zachowanie różnorodności fizjonomii krajobrazu, ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochronę jakości krajobrazu

poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,

- g) w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające; wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;
- 4) wymaganiami **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony z zakresu ochrony zabytków, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymaganiami **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania, w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 6) uwzględnieniem **walorów ekonomicznych przestrzeni** – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono, funkcje związane z realizacją zabudowy: magazynów i usług, a także zabudowy mieszkaniowej – mającej umożliwić racjonalne zagospodarowanie terenu;
- 7) uwzględnieniem **prawa własności** – działki objęte planem stanowią własność prywatną, a ich przeznaczenie nie narusza prawa własności sąsiednich nieruchomości;
- 8) uwzględnieniem **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; natomiast na podstawie art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych w związku z powyższym projekt planu umożliwia realizację takich obiektów;
- 9) uwzględnieniem **potrzeb interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem **potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

- 11) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; Wnioski można było składać w terminie od 5 marca do 28 marca 2025 r.; projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, ponadto do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) **uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, gdyż nie przewiduje znacznych nowych terenów pod zainwestowanie – plan jest, w tym zakresie, w znacznej mierze kontynuacją obowiązujących dotychczas planów miejscowych;
- 14) **uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – sporządzony plan miejscowy zakazuje lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 15) **uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar położony w Wolicy, który od lat przeznaczony jest pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętej planem miejscowym oraz położonych w sąsiedztwie, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz zmiany następujące w okolicy projektu planu, a także wyniki analiz w zakresie ekonomicznych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu.

Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny miejscowości Wolica. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

## **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 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 uchwalona uchwałą Nr XXXI/270/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r. W gminie Nadarzyn obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. 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.

W gminie Nadarzyn obowiązujące plany miejscowe obejmują prawie cały jej obszar. Zmiana obowiązujących planów oraz uchwalanie nowych dokumentów odbywa się systematycznie na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości lub zainteresowanych stron oraz zgodnie z obowiązującym Studium. W związku z powyższym, wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy nie miałyby wpływu na przeznaczenia oraz zapisy niniejszego planu, biorąc pod uwagę jego zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn.

## **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Przedmiotem planu jest uaktualnienie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w odniesieniu do zapisów Studium, dostosowanie przeznaczenia oraz wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do otaczającej teren zabudowy oraz umożliwienie bardziej spójnego zagospodarowania przestrzeni. Zmiany które zostały wprowadzone względem obowiązującego dokumentu nie będą miały znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Nadarzyn.

## **PODSUMOWANIE**

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 oraz jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. Ponadto uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Nadarzyn.