

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

| Lp. | Data wpłynęła uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|---------------------|---|--|--|---|---|------------------------|--|------------------------|--|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nie-uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nie-uwzględniona | |
| | 24-1-2020 | Osoba fizyczna | Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dz. nr 611/2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. | działka nr ew. 611/2, obr. Wolica | Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | Działka nr ew. 611/2 w stanie istniejącym jest zabudowana budynkiem usługowym zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2008 r. Plan ten dopuszcza lokalizację zabudowy usługowej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m ² (par. 16 pkt 1 i pkt 3 lit b planu miejscowym z 2008 r.). Wyłożony projekt planu umożliwia rozwój funkcji usługowej przy zachowaniu zasad ochrony środowiska ustalonych w par. 8 pkt 1, 2, 3 i 7, tj.: „1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych; 2) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej; 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; (...) 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU i U jako terenów mieszkaniowo-usługowych;”. Dodatkowo w celu zminimalizowania oddziaływania na sąsiednią zabudowę i krajobraz wprowadzono w projekcie planu (w par. 19 pkt 3 lit. d) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej. W obowiązującym planie z 2008 r. jak i w projekcie planu linia nieprzekraczalna zabudowy od ul. Zielonej wynosi 10 m, a od ul. Pingwinów 6 m. |

| | | | | | | | | | | |
|--|------------|----------------|---|-----------------------------------|---|--|-----------------|--|---|--|
| | 24-11-2020 | Osoba fizyczna | Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu dz. nr 611/2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. | działka nr ew. 611/2, obr. Wolica | Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Jak uwaga nr 1 |
| | 24-11-2020 | Osoba fizyczna | Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu dz. nr 611/2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. | działka nr ew. 611/2, obr. Wolica | Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Jak uwaga nr 1 |
| | 30-11-2020 | Osoba fizyczna | Wnosi o zmianę strefy od rowu i lasu na działce nr 1055. | działka nr ew. 1055, obr. Wolica | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.MNU. Ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od granicy (konturu) lasu położonego poza granicą obszaru objętego planem. | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z przepisami odrębnymi. Teren 6.MNU położony jest w sąsiedztwie lasu, znajdującego się poza granicą opracowania (gm. Raszyn). Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. „ <i>W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</i> ”. Jedną z zasad sporządzanego planu miejscowego jest jego sporządzenie zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 15 ust. 1). Przepisem odrębnym jest m.in. § 271 ust. 8 rozporządzenia ws. warunków technicznych. Zgodnie z tym paragrafem podstawowa odległość zabudowy od lasu wynosi 12 m. W związku z powyższym w projekcie planu wyznaczono strefę ograniczeń zabudowy wynikających nie z ustaleń projektu planu, ale z przepisów w/w rozporządzenia i ustawy Prawo budowlane. Od 1 stycznia 2018 r. obowiązuje pewne odstępstwo od tych wymagań (§ 271 ust. 8a). W wyniku rozpatrzenia uwagi uzupełniono w projekcie planu par. 13 pkt 2 o „ <i>w tym możliwość uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych</i> ”. |

| | | | | | | | | | | |
|--|------------|----------------|---|---|---|--|-----------------|--|---|--|
| | 30-11-2020 | Osoba fizyczna | Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dz. nr 611/2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. | działka nr ew. 611/2, obr. Wolica | Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Jak uwaga nr 1 |
| | 30-11-2020 | Osoba fizyczna | Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu dz. nr 611/2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. | działka nr ew. 611/2, obr. Wolica | Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Jak uwaga nr 1 |
| | 30-11-2020 | Osoba fizyczna | Wnosi: 1. dodanie zapisu: „Dopuszcza się obniżenie o 10% minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w przypadku jednej z działek powstałych w wyniku podziały danej nieruchomości”; | działki nr ew. 612/3, 612/4, 612/5, 612/14, 612/15 i 612/16 obr. Wolica | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MNU. | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p w planie ustala się „minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych”. Wskaźnik minimalnej powierzchni działki budowlanej winien być ustalony w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych oraz być niezależny od zdarzeń przyszłych i niepewnych. Ustalony w projekcie planu wskaźnik min. pow. działki budowlanej jest zgodny z ustaleniami Studium. Obniżenie tego wskaźnika naruszałoby ustalenia studium, z którym projekt planu musi być zgodny (art. 15 ust. 1 u o.z.p.). |
| | | | 2. dodanie zapisu: | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr | W projekcie planu nie wyznaczono poszerzenia dróg publicznych na działkach objętych uwagą. |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|-----------------|--|--|--|
| | | | „Dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych jeżeli jest ono związane z poszerzeniem lub wydzieleniem przyległych dróg publicznych”; | | | | XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | |
| | | | 3. par. 9 pkt 2b – postuluję się zmianę minimalnej szerokości frontu działki na: a) 10 lub 11 m w zabudowie bliźniaczej, b) 6 lub 7 m w zabudowie szeregowej; | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | W projekcie planu ustalono szerokość frontu działki dla nieruchomości podlegających procedurze scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Ustalony parametr nie dotyczy podziału nieruchomości na działki budowlane. |
| | | | 4. par. 10 pkt 3 – postuluję się zmianę szerokości drogi wewnętrznej do 6 m; | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | W projekcie planu przyjęto szerokość drogi wewnętrznej 8 m (par. 10 pkt.3). Szerokość ta stanowi przyjęty w planach miejscowych opracowywanych na terenie gminy Nadarzyn standard, który umożliwi w przyszłości właściwą obsługę w infrastrukturę techniczną planowanej zabudowy. |
| | | | 5. par. 10 pkt 5 – zwiększenie długości drogi nieprzelotowej bez konieczności placu manewrowego na końcu do 70 m; | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | W projekcie planu przyjęto zasadę lokalizacji placu do zawracania samochodów na końcu nieprzelotowej drogi wewnętrznej o długości większej niż 60 m (par. 10 pkt.5). Zasada ta stanowi przyjęty w planach miejscowych opracowywanych na terenie gminy Nadarzyn standard, który umożliwi w przyszłości właściwą obsługę w infrastrukturę techniczną planowanej zabudowy oraz ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|-----------------|--|--|--|
| | | | 6. Postuluje się doprecyzowanie zapisu „stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z <u>dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach</u> , w liczbie wynikającej z następujących wskaźników: (...); | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | W wyłożonym projekcie planu nie ma cytowanego zapisu (był we wcześniejszej wersji projektu). |
|--|--|--|---|--|--|-----------------|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-----------------|--|---|---|
| | | | 7. par. 11 pkt 4 – postuluje się dodanie do zapisów o możliwości tymczasowego stosowania szamb – dopuścić możliwość odprowadzenia ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej dopuścić możliwość realizacji zbiorników jako wspólnych dla dwóch budynków; | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Ul. Św. Pawła i Piotra jest wyposażona w przewody kanalizacyjne o średnicy DN 200. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. z 2019 r., poz. 2010 ze zm.) „ <i>Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez: (...) 2) przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej (...)</i> ”. |
| | | | 8. Postuluje się dodanie zapisu o możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych również do urządzeń infiltracyjnych, drenarskich, studni chłonnych; | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Odprowadzenie wód opadowych ustalone w wyłożonym projekcie planu jest zgodne z par. 28 rozporządzenia ws. warunków technicznych. |

| | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|-----------------|--|---|--|
| | | 9. par. 15 – stawka opłaty adiacenckiej 30% – postuluje się zmniejszenie; | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2005 r. i 2008 r. przedmiotowe działki zostały już przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Zgodnie z opracowaną „Prognozą skutków finansowych dla miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w gm. Nadarzyn – Obszary I, III-IX” dla terenu oznaczonego symbolem 2.MNU nie dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości po wejściu w życie projektu planu. W przypadku braku wzrostu wartości nieruchomości opłata ta nie będzie pobierana. |
| | | 10. par. 17 pkt 3b – zmiana ograniczenia ilości domów w jednym szeregu do min 15 domów lub więcej np. 20; | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Nie uwzględniono ze względu na zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Na sąsiednich nieruchomościach jest dopuszczona jedynie zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. |
| | | 11. par. 17 pkt 5a – zmniejszenie minimalnej powierzchni działki w zabudowie szeregowej do 200 m ² . | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona Uchwała Nr XXXII.420.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dn.27.01.2021r | Ustalony w projekcie planu wskaźnik min. pow. działki budowlanej jest zgodny z ustaleniami Studium. Obniżenie tego wskaźnika naruszałoby ustalenia studium, z którym projekt planu musi być zgodny (art. 15 ust. 1 u.o.z.p.). |

Wyjaśnienia:

1. Obowiązujący plan z 2008 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn (Uchwała Nr XXIII/182/2008 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r.)
2. Obowiązujący plan z 2005 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r.
3. studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn (Uchwała Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmieniona Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r.
4. ustawa o p.z.p – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
5. rozporządzenie ws. warunków technicznych – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.)