

## PROTOKÓŁ

### **z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Protokół sporządzono w dniu 05 grudnia 2023r. w siedzibie Urzędu Gminy Nadarzyn przez Łucję Dolecką – referenta ds. gospodarki przestrzennej.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j . Dz. U. z 2023r., poz. 977 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) w dniu 05 grudnia 2023r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.**

*Dyskusja publiczna rozpoczęła się o godzinie wyznaczonej w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu tj. 14.00. W pierwszej kolejności uczestnicy dyskusji wpisali się na listę obecności. Następnie Pani Karolina Laszuk przywitała przybyłe osoby i poinformowała, że spotkanie jest nagrywane oraz, że udział w dyskusji jest dobrowolny i równoznaczny z wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych. W dalszej kolejności wskazała, że klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych dostępna jest do zapoznania się w formie papierowej przy liście obecności oraz została zawarta w ogłoszeniu Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 17 listopada 2023r. o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu. Przypomniała, że wyłożenie projektu zmiany planu do wglądu publicznego potrwa do 19 grudnia 2023r., oraz że każdy może złożyć uwagę w nieprzekraczalnym terminie do 3 stycznia 2023r. Wyjaśniła, że z dyskusji sporządzany jest protokół, więc przed zabraniem głosu należy przedstawić się i określić, czy zadaje się pytanie, czy wnosi uwagę. Osoby, które będą wносиły uwagi zostały poinformowane, że muszą wpisać się na odrębną listę podając swoje dane osobowe.*

*Następnie głos zabrała Pani Anna Pugacewicz – autorka projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn. Na wstępie zapytała, którym obszarem planu uczestnicy są zainteresowani. Zebrani jednogłośnie wskazali na Obszar II, więc przedstawiła prezentację tylko o tym obszarze.*

#### **I. Głos w dyskusji zabrali:**

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- 1) Pani Iwona Frankiewicz zapytała, kto sporządził i zatwierdził projekt Studium dla Obszaru II? Poruszyła również zagadnienia dotyczące sposobu umieszczania ogłoszenia wskazując, że jest ono mało dostępne dla mieszkańców.

Odpowiedź: Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła, że Studium sporządza Wójt, a zatwierdza Rada Gminy. Poinformowała również, że w chwili obecnej trudno powiedzieć kto był w zespole projektowym, który przygotowywał projekt Studium. Niemniej jednak dokument ten został na końcu przyjęty przez Radę Gminy Nadarzyn w dniu 26 marca 2014r. Następnie omówiła procedurę uchwalania Studium. Odnośnie drugiego pytania dot. informowania mieszkańców, odniosła się do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która ściśle określa sposoby umieszczania ogłoszeń i obwieszczeń tj. lokalna prasa, tablica ogłoszeń oraz Biuletyn Informacji Publicznej.

- 2) Pani Iwona Frankiewicz zadała pytanie, gdzie zakończy się teraz droga Wiklinowa, jaką będzie miała szerokość oraz dlaczego w projekcie planu jest jako droga „ślepa”?

Pani Anna Pugacewicz poinformowała, że zmiana planu nastąpiła na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy byli zainteresowani zagospodarowaniem tego terenu bez tej drogi. Ulica Wiklinowa w obowiązującym planie dzieli obszar II na część północną i południową i nie jest ona potrzebna pod względem funkcji komunikacyjnej tego terenu. Droga ta ma się zakończyć na granicy projektowanego planu, czyli dokładnie tak jak kończy się teraz w terenie. Intencją jest, aby przy terenach z funkcją mieszkaniową z towarzyszącymi usługami nie był poprowadzony ciężki transport. Późniejsza dyskusja dotyczyła odcinka ul. Wiklinowej nie objętego projektowaną zmianą planu.

- 3) Pani Iwona Frankiewicz zapytała, co ma powstać na dużej działce, która nie zostanie przedzielona?

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła, że mogą tam powstać obiekty usługowe, produkcyjne, składy oraz magazyny, czyli dokładnie to na co pozwala obecnie obowiązujący plan. Następnie omówiła ustalenia przeznaczenia Z/UP obowiązujące w aktualnym planie, które zawierają nieścisłości i mogą być różnie interpretowane.

- 4) Pani Danuta Lewandowska zapytała, czy możemy spodziewać się na tym terenie jakiejś dużej inwestycji?

Pani Anna Pugacewicz odpowiedziała, że trudno powiedzieć, czy powstanie tam jeden duży obiekt, czy też kilka mniejszych obiektów, ponieważ zależy to od inwestora. Plan nie reguluje konkretnego zagospodarowania danego terenu, jednak współczynniki zawarte w planie takie jak m.in. intensywność zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna muszą być spełnione w obydwu przypadkach.

- 5) Pani Magdalena Latoszek porównała aktualny plan pod względem drogi dojazdowej, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej z projektowanym planem. Następnie zadała pytanie: „*W aktualnym planie wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 70% - 80%, a powierzchni biologicznie czynnej 20% i jest równomiernie rozłożona na kilka mniejszych działek, a teraz będzie jedna, wielka, scalona działka, gdzie cała powierzchnia biologicznie czynna to będzie tylko kawałek lasu koło siedliska jednej z osób, która jest właścicielem działek, a cała reszta terenu będzie zabudowana? Jaka jest powierzchnia tej działki, która ma być zabudowana?*”

Pani Anna Pugacewicz odpowiedziała, że zabudowane może być 80% terenu przeznaczenia 1U-P, a przeznaczenia lasu 1L oraz pasa zieleni 1ZN nie bierze się do bilansu powierzchni biologicznie czynnej. Nadmieniła, że na dzień dzisiejszy nie wie, czy to będzie jeden właściciel (jedna działka), czy więcej. Cały obszar II projektowanego planu wynosi 16, 179ha.

- 6) Pani Magdalena Latoszek zapytała, co stoi na przeszkodzie, aby pas zieleni (100m) uwzględnić zgodnie z wnioskiem z dnia 03.04.2023r?

Pani Anna Pugacewicz poinformowała, że linie zabudowy 6 m od drogi przebiegającej prostopadle od trasy szybkiego ruchu, pozostawiono z obowiązującego planu miejscowego. Każde pogorszenie warunków zagospodarowania dla nieruchomości objętych planem wiąże się z kosztami dla gminy, ponieważ właściciele mogą żądać odszkodowań. Jeżeli będzie pas zieleni 100m, to powierzchnia biologicznie czynna nie rozłoży się na wszystkie działki w granicach terenu 1U-P, jeżeli nie dojdzie do połączenia nieruchomości i wybudowania tam jednego obiektu.

- 7) Pani Magdalena Latoszek zaproponowała, żeby najpierw połączyć nieruchomości, a dopiero później zmieniać plan oraz podjął dalszą dyskusję dotyczącą nieprzekraczalnej linii zabudowy (§ 3. pkt. 2. ) i strefy zieleni izolacyjnej (§ 18. pkt. 2 lit. f).

Pani Anna Pugacewicz w odpowiedzi odniosła się do argumentów przedstawionych powyżej oraz poinformowała o możliwości złożenia uwag.

- 8) Pani Magdalena Latoszek przytoczyła § 8. pkt 4. *„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;”* i poprosił o wskazanie o jakich przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz o jakiej emisji substancji lub energii mowa w tym punkcie.

Pani Anna Pugacewicz przybliżyła pojęcie emisji substancji oraz poinformowała, że przepisami odrębnymi są Prawo Ochrony Środowiska oraz rozporządzenia wykonawcze.

- 9) Pani Magdalena Latoszek zapytała, kto będzie mierzył, czy są przekroczone emisje substancji?

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła, że plan miejscowy tego nie reguluje, dlatego w planie są przywołane przepisy odrębne. Jednocześnie wskazała instytucje, które odpowiadają za takie pomiary.

- 10) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 8. pkt. 6 *„w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych - drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego”* i rozpoczął dyskusję na temat likwidacji melioracji wodnych.

Pani Anna Pugacewicz poinformowała, że procedurę likwidacji lub przebudowy melioracji prowadzą Wody Polskie. Na przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego. Zdaniem wykonawcy planu zapis ten jest niezbędny i jest zapisem informacyjnym.

- 11) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 8. pkt. 8 *„ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:*

- a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U i 2MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.” i zapytała jakie są normy hałasu dla terenu 1U-P?

Pani Anna Pugacewicz poinformowała, że obiektem chronionym akustycznie nie jest hala tylko tereny zabudowy mieszkaniowej, szpitale, szkoły itp., dlatego inwestor musi wziąć pod uwagę, żeby prowadzić swoją działalność tak, aby nie oddziaływać i nie przekraczać norm zawartych w rozporządzeniu do Prawa Ochrony Środowiska. Dodała, że odpowiedzialnym za kontrolowanie, żeby normy te nie były przekroczone jest WIOŚ.

- 12) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 11. pkt. 4 „w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:

- a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
- b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie:
  - na obszarze Nr I tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków,
  - na obszarze Nr II budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, nie dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, (...)” i zapytała jak należy rozumieć pojęcie lokalna oczyszczalnia ścieków?

Pani Anna Pugacewicz odpowiedziała, że przez stwierdzenie lokalna oczyszczalnia ścieków należy rozumieć prywatną inwestycję inwestora na danym terenie.

- 13) Pani Magdalena Latoszek przytoczyła § 11. pkt. 9 „w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;” i zapytała jakie obiekty mogą być łącznością publiczną?

Pani Anna Pugacewicz odpowiedziała, że określają to przepisy wyższego rzędu. Następnie wyjaśniła, że sieci bazowe telefonii komórkowej mogą być lokalizowane na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy, również w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o ile nadajnik nie emituje pola przekraczającego normy i MPZP obecnie nie może zakazać ich umieszczania.

- 14) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 11. pkt. 8 lit. d „dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;” oraz § 11. pkt. 6 b „dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej” i poprosiła o wyjaśnienie pojęć kogeneracja i trigeneracja.

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła powyższe pojęcia.

- 15) Pani Magdalena Latoszek wniosła uwagę, aby dopisać w projekcie planu całkowity zakaz lokalizacji instalacji wiatrowych.

Pani Anna Pugacewicz odpowiedziała, że nie można zmienić tego zapisu w zakresie ustalenia zakazu lokalizacji mikroinstalacji, ponieważ takie urządzenia zostały dopuszczone w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jest przepisem wyższego rzędu niż plan miejscowy.

Mimo wyjaśnień Pani Magdalena Latoszek podtrzymała swoje stanowisko i poprosiła o wpisanie uwagi formalnej.

- 16) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 11. pkt 8 lit. a „w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się: zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej” i zapytała, czy nie można nakazać ogrzewania gazem lub olejem lekkim, a zakazać paliwami stałymi?

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła, że nie można wprowadzić takiego zapisu w planie miejscowym, ponieważ jedynie Sejmik Województwa Mazowieckiego może zakazać używania pewnych rodzajów paliw.

- 19) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 11 pkt 10 „w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi” i zapytała, czy można gromadzić i selektywnie zbierać odpady?

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła, że jest to możliwe, jeżeli: jest to zgodne z innymi zapisami planu, jeżeli nie oddziałuje na nieruchomość sąsiednią oraz jeżeli nie jest to przedsięwzięcie zawsze negatywnie oddziałujące na środowisko.

- 20) Pani Iwona Frankiewicz zapytała, czy jest już jakiś inwestor i czy wiadomo, kto jest właścicielem tych działek?

Pani Anna Pugacewicz odpowiedziała, że nie wie czy jest już jakiś inwestor, a kto jest właścicielem jest daną chronioną, do której nie ma dostępu.

- 21) Pani Magdalena Latoszek przywołała § 18 pkt 3 lit. b „maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 20 m z wyjątkiem wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość nie większą niż 8 m” i rozpoczęła rozmowę na temat wiat.

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła, że zapis ten był wprowadzony, żeby ograniczyć wysokość wiat.

- 22) Pani Magdalena Latoszek zapytała co oznacza intensywność 2,0?

Pani Anna Pugacewicz wyjaśniła pojęcie intensywności zabudowy.

- 23) Pani Magdalena Latoszek rozpoczęła rozmowę na temat prognozy oddziaływania na środowisko, w trakcie której przedstawiła swoje stanowisko i wniosła uwagi.

Pani Anna Pugacewicz odniosła się do spostrzeżeń uczestnika dyskusji na temat prognozy.

## II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Do projektu planu:

Pani Iwona Frankiewicz:

- 1) Ograniczenie wysokości hal do 12m oraz ograniczenie oświetlenia na tym terenie w nocy.
- 2) Dodanie zapisu o zakazie likwidacji melioracji.

Pani Magdalena Latoszek:

- 3) Dopisanie w § 11 pkt 4 lit b tir. drugie, że oczyszczalnia dla obiektów w Obszarze II (dla użytku własnego inwestora) ma być zlokalizowana w południowo-zachodniej części obszaru.
- 4) Wprowadzenie zakazu lokalizacji anten, masztów, kominów, wiatraków itp.
- 5) Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- 6) Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii tylko na potrzeby własne przedsiębiorstwa.
- 7) Dopisanie w § 11 pkt 10, żeby selekcja i gromadzenie odpadów dotyczyła tylko odpadów na potrzeby zakładu oraz zapis z jaką częstotliwością mają być wywożone i utylizowane.
- 8) Wykluczenie możliwości stawiania wiat na Obszarze II.
- 9) Podtrzymanie wniosku z dnia 3 kwietnia 2023r , dot. ustanowienia strefy zieleni izolacyjnej.

Do prognozy oddziaływania na środowisko:

Pani Magdalena Latoszek:

- 1) Zakwestionowanie, że jedynym źródłem hałasu opisanym w prognozie jest droga.
- 2) Zakwestionowanie, że nie ma opisanego negatywnego wpływu przyszłej zabudowy Obszaru II na mieszkańców sąsiednich nieruchomości oraz na środowisko przyrodnicze.
- 3) Zakwestionowanie braku analizy zanieczyszczeń pyłowych oraz hałasu samochodowego.

## III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość: *nie dotyczy*

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Nadarzyn, dnia 05 grudnia 2023 r.

REFERENT  
ds.gospodarki przestrzennej

  
Lucja Dolecka

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT GMINY

  
Dariusz Zwoliński

.....  
(podpis Wójta)