

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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Nadarzyn uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Nadarzyn		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	

1.	17.12.2025 r.	Osoba fizyczna	dz. ew. nr 423/2 i 424 obręb Rusiec		uwaga nieuwzględniona			<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.) określa dla przedmiotowych działek kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2). Projekt planu, w ramach ustalonego kierunku, dopuszcza zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (3MN-U).</p> <p>W projekcie planu dopuszczono wyłącznie usługi nieuciążliwe, przy jednoczesnym wprowadzeniu parametrów i ograniczeń zagospodarowania (w tym w zakresie skali zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych) oraz zakazu lokalizacji: handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, składowania odpadów i złomowisk, usług motoryzacyjnych i naprawy pojazdów mechanicznych. Ponadto ustalono ograniczenie powierzchni prowadzenia działalności handlowej.</p>
----	---------------	----------------	--	--	--------------------------	--	--	--

2.	21.12.2025 r.	Osoba fizyczna	tereny 1MN i 2MN		uwaga nieuwzględniona			<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.) określa dla przedmiotowych terenów kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2). Projekt planu realizuje ten kierunek, ustalając przeznaczenie terenów 1MN i 2MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dopuszczając budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, co jest zgodne z ustalonym w Studium kierunkiem. Skala przyszłego zagospodarowania została ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi przyjętymi w jednakowych wartościach niezależnie od formy zabudowy (wolnostojąca czy bliźniacza), a wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy zostały określone procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co zapewnia proporcjonalne ograniczenie skali zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%) odpowiada wartości przyjętej w obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru.</p>
----	---------------	----------------	------------------	--	-----------------------	--	--	---

				uwaga nieuwzględniona			Projekt planu nie ustala przeznaczenia usługowego dla terenów 1MN i 2MN. Możliwość wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym wynika z przepisów odrębnych – Prawa budowlanego, które dopuszcza w budynku jednorodzinym wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, przy czym lokal użytkowy nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają nowej funkcji usługowej, lecz wprowadzają dodatkowe ograniczenia skali i rodzaju dopuszczalnej działalności: określają maksymalną powierzchnię sprzedaży dla lokalu handlowego w budynku mieszkalnym oraz wykluczają usługi związane z motoryzacją i naprawą pojazdów. Rozwiązanie to ma na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości i ochronę charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich.
				uwaga nieuwzględniona			Maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej została przyjęta tak, aby umożliwić realizację typowych obiektów obsługujących funkcję mieszkaniową (garaże, budynki gospodarcze, wiaty). Jednocześnie ich skala jest dodatkowo ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi, w szczególności maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, intensywnością zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, co zabezpiecza ład przestrzenny i ogranicza ryzyko powstania zabudowy o nadmiernych gabarytach.

3.	22.12.2025 r.	Osoba fizyczna	tereny 1MN i 2MN		uwaga nieuwzględniona			<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.) określa dla przedmiotowych terenów kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2). Projekt planu realizuje ten kierunek, ustalając przeznaczenie terenów 1MN i 2MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dopuszczając budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, co jest zgodne z ustalonym w Studium kierunkiem. Skala przyszłego zagospodarowania została ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi przyjętymi w jednakowych wartościach niezależnie od formy zabudowy (wolnostojąca czy bliźniacza), a wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy zostały określone procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co zapewnia proporcjonalne ograniczenie skali zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%) odpowiada wartości przyjętej w obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru.</p>
----	---------------	----------------	------------------	--	-----------------------	--	--	---

				uwaga nieuwzględniona		Projekt planu nie ustala przeznaczenia usługowego dla terenów 1MN i 2MN. Możliwość wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym wynika z przepisów odrębnych – Prawa budowlanego, które dopuszcza w budynku jednorodzinym wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, przy czym lokal użytkowy nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają nowej funkcji usługowej, lecz wprowadzają dodatkowe ograniczenia skali i rodzaju dopuszczalnej działalności: określają maksymalną powierzchnię sprzedaży dla lokalu handlowego w budynku mieszkalnym oraz wykluczają usługi związane z motoryzacją i naprawą pojazdów. Rozwiązanie to ma na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości i ochronę charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich.
				uwaga nieuwzględniona		Maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej została przyjęta tak, aby umożliwić realizację typowych obiektów obsługujących funkcję mieszkaniową (garaże, budynki gospodarcze, wiaty). Jednocześnie ich skala jest dodatkowo ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi, w szczególności maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, intensywnością zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, co zabezpiecza ład przestrzenny i ogranicza ryzyko powstania zabudowy o nadmiernych gabarytach.