



**Biuro Planowania Rozwoju Warszawy
SPÓŁKA AKCYJNA**

02-591 Warszawa, ul. Batorego 16

Centrala +48 (22) 825-92-01

Konto Bank BPH S.A. O/Warszawa 77 1060 0076 0000 3200 0129 5530 KRS 000023272
REGON 010069633 NIP 522-000-13-75

Prezes Zarządu 825-43-21 Księgowość 825-44-65 Fax 825-47-60 E-mail
bprw@bprw.com.pl

SZ-~~14~~ /2015

Warszawa, dnia 5 października 2015.

Urząd Gminy Nadarzyn

ul. Mszczonowska
05-830 Nadarzyn

dot: ustaleń „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nadarzyn – obszar Komorowska I „ dla ewidencyjnych działek nr 2016, 2017, 2018, 2019 w Nadarzynie

Działki ewidencyjne nr 2016, 2017, 2018, 2019 położone są na terenie, który w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Nadarzyn – obszar Komorowska I ” uchwalonym uchwałą nr L/448/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 18 sierpnia 2010 r.(opublikowaną w Dz. Urz. Województwa. Mazowieckiego z 2010 r. nr 190 poz. 5177) jest przeznaczany pod zabudowę usługowo-produkcyjną UP. Są to tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem UP.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w § 37 ust. 1 ustalono:

- 1) *Na terenie UP można lokalizować usługi, nieuciążliwa produkcję w szczególności: przetwórstwo rolno- spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000m², usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługę komunikacji, biura, administrację, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo- handlowe, usługi hotelowe, gastronomię, centrum konferencyjno- wystawiennicze, centrum logistyczne.*
- 2) *Na terenie UP można lokalizować jako przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych oraz zieleni urządzonej.*
- 3) *Na terenie UP można lokalizować jako przeznaczenie dopuszczalne: napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV z możliwością zamiany na podziemną – kablową.”*

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w § 37 ust. 7 pkt 3 ustalono:

„zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie

*„zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, **składowisk opału i złomu**, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego”.*

Składowiska opału i złomu należą niewątpliwie do gospodarki odpadami.

Potwierdzeniem, braku możliwości realizacji na terenie UP obiektów związanych z gospodarką odpadami jest również ustalenie § 31 odnośnie usuwania odpadów w całym obszarze planu:

„Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) nakazuje się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności w obszarze planu, systemu zbierania i wywozu odpadów stałych,*
- 2) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,*
- 3) odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.”*

Z powyższych ustaleń „rozporządzenia” wynika, że *realizacja przedsięwzięcia przetwarzania i odzysku odpadów jest odmiennym przeznaczeniem niż zabudowa usługowo-produkcyjna.*

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że tereny zabudowy usługowo- produkcyjnej i zabudowy związanej z gospodarką odpadami wykluczają się wzajemnie.

Powyższa opinia uwzględnia nie tylko ustalenia ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale również aktualne orzecznictwo sądowo-administracyjne Wojewody mazowieckiego, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, a także Naczelnego Sądu Administracyjnego(Sygn. akt II OSK 3083/13). Zgodnie z tym orzecznictwem „dopuszczalne jest, z punktu obowiązującego prawa takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu, które umożliwiają realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach, pod jednym warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają”.

Przeznaczenie terenu w planie obowiązującym jest jednoznaczne.

Przeznaczenie terenu dla realizacji przedsięwzięcia przetwarzania i odzysku odpadów wymaga zmiany przeznaczenia terenu , czyli zmiany planu, którego ustalenia nie mogą z kolei naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przedstawione stanowisko jest wyrazem opinii fachowej zespołu autorskiego, który wykonał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sporządzającego plan Wójta Gminy Nadarzyn.

K I E R O W N I K
Pracowni Urbanistycznej Zachód

mgr inż.arch. Anna Markert