

Warszawa, dnia 07.03.2016 r.

L. dz. GN/01/03/2016

**OPINIA DO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI NADARZYN W GMINIE NADARZYN DLA DZ. EW. NR 422/2-8, 424, 426, 460, 465/2, 465/3**

Dz. ew. nr 422/2-8, 424, 426, 460, 465/2, 465/3 położone są w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r., opublikowanego w Dzienniku urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 295 poz. 8065 z dnia 3 grudnia 2004 r. Przedmiotowe działki położone są w granicach terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu o symbolu UP z terenami zieleni o symbolu Z/UP, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu MU z siedliskami rolniczymi o symbolu MU/MR oraz terenów komunikacji o symbolach 3KUD, KD.

Dla terenów UP, Z/UP plan ustala:

- *przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-produkcyjna o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 18 ww. planu, tj. siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona;*
- *przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, zbiorniki wodne; urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych; pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki; sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z Trasą Katowicką i miejsca postojowe zlokalizowane w pasie terenu UP pomiędzy granicą pasa drogowego Trasy a nieprzekraczalną linią zabudowy od Trasy;*
- *przeznaczenie dopuszczalne – plan zachowuje przejściowo zabudowę mieszkaniową; w wyjątkowych przypadkach na terenie UP, poza wyznaczonym zasięgiem oddziaływania Trasy Katowickiej plan dopuszcza lokowanie siedlisk rolniczych odpowiednio, zgodnie z warunkami, o których mowa w terenach R; maszty telekomunikacyjne na działkach powyżej 4,0 ha.*

Dla terenów MU, MU/MR plan ustala:

- *przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym; usługi towarzyszące dla działek położonych w W.O.CH.K., a dla działek położonych poza W.O.CH.K. usługi towarzyszące i usługi,*

o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 i 17 ww. planu, tj. usługi towarzyszące w obszarze chronionego krajobrazu i w terenach mieszkaniowych (usługi z wykorzystaniem urzędzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka i sport, obsługa nieruchomości, wynajem) oraz usługi bez przesądzenia profilu (obiekty usługowe wolno stojące lub lokale usługowe wbudowane służące szeroko rozumianej funkcji usługowej w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 800 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych i piekarni z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);

- przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²; budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR; infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu KD, dojścia, miejsca postojowe, zieleń;
- przeznaczenie dopuszczalne – na działkach o powierzchni, co najmniej 3000 m² położonych w W.O.CH.K. plan dopuszcza przekształcenie terenu MU wyłącznie pod usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 ww. planu, a poza W.O.CH.K. pod usługi, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 i 17 ww. planu; plan dopuszcza zachowanie funkcji usługowych na zainwestowanych terenach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21 ww. planu, tj. działkach lub terenach z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane; plan dopuszcza przejściowo zachowanie siedlisk rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR.

W zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn w terenach UP, Z/UP oraz MU, MU/MR dokładnie wskazano więc przeznaczenie i wymieniono funkcje budynków, jakie mogą być lokalizowane w danym terenie w ramach przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego. W katalogu wymienionych funkcji żadna nie zakłada możliwości realizacji obiektów związanych z gospodarką odpadami. W związku z czym należy uznać, że taka funkcja obiektów w terenach UP, Z/UP oraz MU, MU/MR nie jest dopuszczona. Ponadto w § 42 ust. 1 pkt 8: *plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu:*

- a) *ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,*
- b) *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,*
- c) *odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.*

W przytoczonym zapisie jednoznacznie wskazano, że działania z zakresu gospodarki odpadami odbywać się muszą poza obszarem planu, co potwierdza brak możliwości lokalizacji w obszarze planu, w tym na terenach UP, Z/UP, MU, MU/MR obiektów związanych z gospodarką odpadami.

Tereny pod lokalizację funkcji związanych z gospodarką odpadami powinny być oznaczone w planie innym symbolem – jako tereny infrastruktury technicznej, z przeznaczeniem na cele gospodarki odpadami. W przedmiotowym planie wyznaczono jedynie tereny infrastruktury technicznej związane ze stacjami elektroenergetycznymi 15/0,4 kV, ujęciami wody i stacją uzdatniania, oczyszczalnią ścieków i przepompownią ścieków. Przedmiotowy plan dopuszcza więc realizację na wskazanych obszarach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzaniem ścieków. Nie dopuszcza natomiast możliwości realizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., na podstawie której sporządzono przedmiotowy plan: *w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się (...) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (...)*. Zgodnie z powyższym zapisem przeznaczenie terenu musi być jednoznaczne i precyzyjne, a w ramach tego samego terenu nie może się wzajemnie wykluczać. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania muszą być wydzielone liniami rozgraniczającymi. Powyższe znajduje potwierdzenie w aktualnych rozstrzygnięciach nadzorczych Wojewody Mazowieckiego (m.in. LEX-I.4131.270.2015.MO, LEX-I.4131.295.2015.MO) oraz w orzecznictwie sądowym (m.in. wyrok NSA sygn. akt II OSK 1334/12). Obiekty związane z gospodarką odpadami stanowią niewątpliwie odmienne przeznaczenie niż zabudowa usługowo-produkcyjna, funkcje te wzajemnie się wykluczają. Ich lokalizacja wymaga ustalenia jednoznacznego przeznaczenia terenu z konkretnym dopuszczeniem obiektów związanych z gospodarką odpadami.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne. Gospodarowanie odpadami nie jest zabudową usługową, ani produkcyjną, nie mieści się więc w definicji zabudowy usługowo-produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, dopuszczonej w terenie UP, Z/UP, ani zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dopuszczonej w terenie MU, MU/MR. Natomiast wskazane w planie tereny infrastruktury technicznej nie przewidują lokalizacji obiektów z zakresu gospodarowania odpadami.

Podsumowując, zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn w granicach dz. ew. nr 422/2-8, 424, 426, 460, 465/2, 465/3 nie dopuszczają lokalizacji obiektów związanych z gospodarką odpadami.

Anna Lucyna Ołomska - Matusiak
mgr inż. arch.