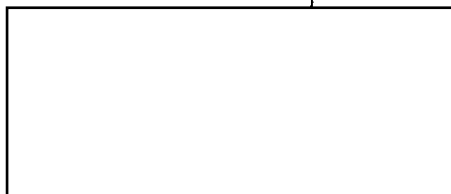


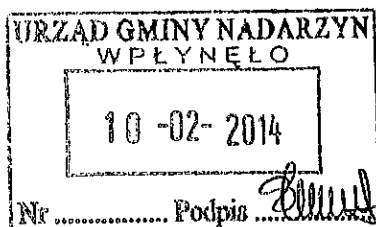
adres korespondencyjny



Nadarzyn, dnia 10 lutego 2014 r.

Mieszkańcy Gminy Nadarzyn

Wójt Gminy Nadarzyn



ul. Mszczonowska 24

05-830 Nadarzyn

UWAGI I WNIOSKI

do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Nadarzyn

My, niżej podpisani Mieszkańcy Gminy Nadarzyn w odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Nadarzyn o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poniżej składamy uwagi do projektu studium oraz wnosimy o:

1. **zmianę przeznaczenia terenów** położonych w granicy z **Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (WOCHK)** oraz na **obszarach zagrożenia powodzią** (w szczególności tereny w sołectwie Nadarzyn, Wolica, Kajetany i Szamoty), oznaczonych w projekcie studium jako AG – 1 - **na tereny U**,
2. **zmianę opisu przeznaczenia terenów** oznaczonych w projekcie studium (tom II – kierunki zagospodarowania przestrzennego) jako **U**, w sposób przedstawiony w niniejszym piśmie;

3. zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jako IT w północnej części sołectwa Nadarzyn na tereny U (tj. z wyłączeniem terenów IT, na których położona jest oczyszczalnia) - na tereny U;
4. ewentualnie, wprowadzenie zmian do projektu studium, dla terenów położonych w granicy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (WOCHK) oraz na obszarach zagrożenia powodzią (w szczególności tereny w sołectwie Nadarzyn, Wolica, Kajetany i Szamoty), poprzez wprowadzenie następujących ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, handlu giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży materiałów budowlanych, obiektów dla funkcji produkcji i uciążliwego rzemiosła,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (potencjalnie oraz zawsze) oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania,
 - c) zakaz lokalizacji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - d) zakaz realizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami, w tym zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem, konfekcjonowaniem, spalaniem oraz transportem odpadów.

Wnosimy ponadto o przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.



Uzasadnienie

1. Sprzeczność projektowanego studium z obowiązującymi przepisami oraz konieczność zmiany przeznaczenia terenów AG – 1

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż zgodnie z projektem studium, tereny położone w sąsiedztwie obszarów WOCHK oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zostały oznaczone jako AG – 1. Tereny, o których mowa powyżej, zlokalizowane są w szczególności w sołectwie Nadarzyn, w zachodniej części Wolicy, w północnej części Kajetan oraz w południowo-wschodniej części Szamot.

Dominującym kierunkiem przeznaczenia terenów AG – 1 w nowym projekcie studium są usługi oraz produkcja nieuciążliwa i magazyny. W pkt 3 projektu studium, zatytułowanym: „ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów”, zezwala się na:

- realizację przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko,
- realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli dotyczy to inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych,
- lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii dla nowych oraz istniejących obiektów, w tym zmian w zakładach istniejących,
- lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Planowane przeznaczenie terenów oznaczonych jako AG-1, położonych w sąsiedztwie WOCHK, stoi w sprzeczności z treścią bezwzględnie obowiązujących przepisów, tj. z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (dalej: „**Rozporządzenie**”). W granicach WOCHK, na podstawie Rozporządzenia wydzielono trzy strefy:

- a) strefę szczególnej ochrony ekologicznej, obejmującą tereny o decydującym potencjale biotycznym oraz o dużym znaczeniu dla rozprzestrzeniania się organizmów;

- b) strefę ochrony urbanistycznej obejmującą tereny miast i wsi oraz grunty o dużej presji urbanizacyjnej, mające szczególne wartości przyrodnicze;
- c) strefę zwykłą obejmującą pozostałe obszary.

Odnosząc się do powyższego podziału, należy zauważyć, iż tereny AG – 1 usytuowano w styczności z w/w strefami. Sytuacja taka jest niezgodna z przepisami prawa, bowiem na podstawie § 4 ust. 1 pkt 2, § 5 ust. 1 pkt 2 oraz § 6 ust. 1 pkt Rozporządzenia, **w każdej ze stref obowiązują następujące zakazy:**

- a) **bezwzględny zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,**
- b) **lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m (w strefach szczególnej ochrony), 20 m (w strefach ochrony urbanistycznej oraz zwykłych) od linii brzegów rzek,**
- c) **wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.**

W świetle powyższych faktów, stwierdzić należy, iż projekt studium pozostaje w sprzeczności z powszechnie obowiązującymi przepisami Rozporządzenia, które zakazuje realizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko (zarówno potencjalnie jak i zawsze). Ponadto należy uwzględnić wyrażony w Rozporządzeniu zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 100 m lub 20 m od linii brzegowej, który to zostaje pogwałcony w projekcie studium. Tereny AG – 1, zwłaszcza w zachodniej Wolicy, usytuowane są bowiem w bezpośredniej granicy z rzeką Zimna Woda.

Zaproponowana w projekcie studium lokalizacja terenów AG – 1, dopuszczająca realizację inwestycji oddziałujących na środowisko oraz możliwość zabudowy w bezpośredniej granicy z terenami zagrożonymi powodzią oraz na obszarze stref ochronnych WOCHK, pozostaje w sprzeczności również z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „ustawa mpzp”).

Zgodnie z treścią art. 10 ustawy mpzp, w **studium** uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W obliczu sfinalizowania projektu studium i wejścia dokumentu w życie, dojdzie do naruszenia zasad wyrażonych w ustawie mpzp, poprzez zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców a także równowagi w ekosystemie naturalnym, w związku z możliwością lokalizacji uciążliwych dla środowiska inwestycji na terenach zagrożonych powodzią, na obszarze WOCHK oraz w sąsiedztwie budynków mieszkalnych.

W związku z powyższym, wnosimy o zmianę przeznaczenia terenów AG – 1 położonych w sąsiedztwie obszarów WOCHK oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w sołectwie Nadarzyn, w zachodniej części Wolicy, w północnej części Kajetan oraz w południowo-wschodniej części Szamot, na tereny, na których nie jest możliwe realizowanie przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, zgodnie z przepisami Rozporządzenia i ustawy mpzp.

W ocenie Wnioskodawców wyżej wskazane tereny powinny zyskać inne przeznaczenie niż AG – 1. Posługując się nomenklaturą zawartą w projekcie studium, wnosimy o nadanie tym terenem oznaczenia U, z zastrzeżeniem punktu poniżej.



2. Zmiana opisu przeznaczenie w projekcie studium terenów usług - U

W związku z argumentacją zawartą w pkt 1, wnosimy o zmianę opisu przeznaczenia terenu oznaczonego w części opisowej studium (tom II), jako U.

Zgodnie z opisem terenu U w projekcie, dominującym kierunkiem przeznaczenia terenów są usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej. W pkt 3, wskazującym na ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenów, wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wnioskując *a contrario*, należy wywieść konkluzję, iż na terenach oznaczonych symbolem „U” **dopuszcza się realizację przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko.**

Mając na uwadze bezwzględny zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wyrażony w Rozporządzeniu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku zmiany przeznaczenia terenów z AG – 1 na U, **należałoby również dokonać zmiany w części opisowej studium oraz wprowadzić na terenach U zakaz realizacji wszelkich przedsięwzięć oddziałujących na środowisko (zarówno oddziałujących zawsze jak i potencjalnie).**

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż tereny usług – U, rozproszone są po całej gminie Nadarzyn, granicząc bezpośrednio z zabudową mieszkaniową. Powyższe przemawia również za tym, aby w opisie przeznaczenia terenów usług uwzględnić zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a nie tylko zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. Powyższe pozostaje w zgodzie z art. 10 ustawy mpzp, co zostało udowodnione w pkt. 1 niniejszego pisma.

W związku z powyższym, w opisie terenów U w tomie II studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego, winien zostać zawarty zakaz lokalizacji inwestycji oddziałujących na środowisko oraz inwestycji związanych z gospodarką odpadami.

3. Zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako IT w północnej części sołectwa Nadarzyn na tereny U (tj. z wyłączeniem terenów IT, na których położona jest oczyszczalnia)

Zgodnie z projektem studium, dominującym kierunkiem przeznaczenia terenów oznaczonych jako „IT” są obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, energii cieplnej, gazownictwa, telekomunikacji i gospodarki odpadami.

W północnej części sołectwa Nadarzyn zlokalizowany jest teren oznaczony jako IT, w bezpośredniej granicy z obszarem WOCHK oraz z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Powyższe jest niezgodne z postanowieniami Rozporządzenia, które zabrania lokalizowania przedsięwzięć oddziałujących na środowisko oraz zabudowy w odległości 100 m od linii brzegów rzek i jezior.

Obszar oznaczony jako IT położony jest w bliskiej odległości od rzeki Zimna Woda oraz na obszarze zagrożenia powodziowego. Tymczasem zgodnie z opisem przeznaczenia terenów IT, możliwe jest powstawanie zabudowy, hal produkcyjnych oraz magazynów. Ponadto w opisie terenów IT nie zawarto ograniczeń w realizowaniu przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, co stoi w sprzeczności z przepisami Rozporządzenia oraz ustawy mpzp.

Mając na uwadze powyższe, zasadna jest zmiana oznaczenia terenu IT w północnej części sołectwa Nadarzyn na teren U, przy jednoczesnym uwzględnieniu wniosku zawartego w pkt 2 niniejszego pisma.

4. Alternatywny wariant zmiany studium

Wnioskodawcy wskazują, iż celem złożenia wyżej wymienionych wniosków jest doprowadzenie do takiego sposobu ukształtowania przeznaczenia terenu, w którym **dla obszarów położonych w granicy z WOCHK oraz na terenach zagrożenia powodzią (w szczególności terenów w sołectwie Nadarzyn, Wolica, Kajetany i Szamoty), wyłączona będzie możliwość realizacji przedsięwzięć wpływających negatywnie zarówno na środowisko jak i na komfort życia mieszkańców, w szczególności przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.**

Z uwagi na powyższe wskazujemy, iż możliwym jest utworzenie przez organ odrębnej, nowej nomenklatury dla przeznaczenia w/w obszarów, uwzględniającej jednak wnioski i zakazy wyrażone w punktach powyżej.

5. Pozostałe zarzuty

Niezależnie o powyższych wniosków i uwag, dodatkowo wskazujemy na następujące nieprawidłowości w zakresie projektu studium:

- studium zostało opracowane na bazie nieaktualnej mapy topograficznej,
- zbyt ogólnie wskazano w tomie I studium – Uwarunkowania, wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej, z których nie wynikają żadne wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów,

- pozorne działania organu mające na celu poprawę jakości życia w gminie, w rzeczywistości zmierzają do umożliwienia lokowania uciążliwych dla zdrowia i środowiska inwestycji, w bezpośredniej granicy z budynkami mieszkalnymi, obszarem WOCH, rzekami oraz terenami zagrożonymi powodzią,
- analiza części graficznej studium sugeruje minimalne zmiany w strukturze przestrzennej gminy Nadarzyn, natomiast głębsza analiza treści studium ukazuje radykalną zmianę, polegającą na przyzwoleniu lokowania m.in. inwestycji oddziałujących na środowisko, a także zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- zatwierdzenie projektu studium pozwoli na wprowadzenie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ustanowienie terenów (obecnie oznaczonych w planach jako UP, NO), na których dozwolona będzie działalność zakładów i hal produkcyjnych, szkodliwych dla otoczenia. Tereny, oznaczone obecnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako UP oraz NO, zostaną wówczas zmienione na terenie AG lub IT, co skutkować będzie przeznaczeniem terenu w sposób naruszający zasady ochrony środowiska oraz jakości życia mieszkańców, w tym ich zdrowia.

Podsumowanie

Podsumowując powyższe wnioski i stwierdzenia, należy wywieść konkluzję, iż zmiana studium niesie za sobą realne zagrożenie pogorszenia życia i zdrowia mieszkańców oraz środowiska naturalnego.

 Pomimo tego, iż gmina przeżywa okres rozwoju oraz koniecznym jest dopasowanie studium do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, przy tworzeniu dokumentów planistycznych należy mieć na względzie przede wszystkim **zgodność planowanym zmian z obowiązującymi przepisami**. Równie istotnym elementem jest komfort życia mieszkańców, zapewnienie

ochrony naturalnych ekosystemów, a uciążliwe usługi powinny być lokowane na terenach oddalonych od zabudowy mieszkaniowej jak i terenów o cennych walorach przyrodniczych.

Projekt studium nie spełnia powyższych wymagań oraz zmierza do destrukcji środowiska naturalnego i pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie ulega wątpliwości, iż określona w studium polityka przestrzenna pozostaje także w niezgodzie z przepisami prawa, w tym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z treścią Rozporządzenia.

Zważywszy ponadto na wagę studium jako dokumentu planistycznego oraz jego wpływ na tworzenie się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uważamy, że uchwalenie studium winno być poprzedzone społeczną debatą. W związku z powyższym, wnosimy o przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy jak na wstępie.

Podpisy:

Załączono 18 kart, na których jest złożonych 196 podpisów

prośba o uwzględnienie również dwuszyjki

	ADRES + 4 podpisy	IMIE I NAZWISKO	PODPIS
1			
2	<i>200 podpisów + 10 podpisów 210</i>		
3			
4	<i>oludac 1 karta</i>	<i>= równa nr</i>	<i>19 karta</i>
5	<i>2 karty</i>	<i>= równa nr</i>	<i>21 karta</i>
6			
7			
8			
10			
12			
13			
14			