

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN

TOM I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 26 marca 2014 r.

**Uchwały Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 31 sierpnia 2016 r.**

**i Uchwały Nr LIII.664.2022 Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 30 marca 2022 r.**



**KAD Architekci Sp. z o.o.  
Warszawa 2014 / 2016 / 2022**

Skład zespołu:

mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski – Nr uprawnień: 1153/90

mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

mgr inż. arch. Dorota Fronczyk



## **SPIS TREŚCI:**

<b>I. WSTĘP</b> .....	4
<b>I.1. WPROWADZENIE</b> .....	4
<b>I.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE</b> .....	4
<b>II. UWARUNKOWANIA</b> .....	5
<b>II.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE</b> .....	5
<b>II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE</b> .....	5
II.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy .....	5
II.2.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru gminy .....	14
<b>II.3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY</b> .....	14
<b>II.4. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b> ...	15
II.4.1. Położenie fizjograficzne .....	15
II.4.2. Powiązania przyrodnicze .....	16
II.4.3. Budowa geologiczna. Rzeźba terenu. Krajobraz .....	16
II.4.4. Warunki geologiczno-gruntowe .....	17
II.4.5. Gleby .....	18
II.4.6. Powietrze, klimat i warunki akustyczne .....	19
II.4.7. Szata roślinna i świat zwierząt .....	19
II.4.8. Wody powierzchniowe .....	20
II.4.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	21
II.4.9.1. Charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	21
II.4.9.2. Ocena uwarunkowań rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	22
II.4.10. Leśna przestrzeń produkcyjna .....	22
II.4.10.1. Charakterystyka leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	22
II.4.10.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych .....	23
II.4.10.2.1. Rezerваты przyrody .....	23
II.4.10.2.2. Obszary chronionego krajobrazu .....	23
II.4.10.2.3. Pomniki przyrody .....	23
<b>II.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> .....	25
II.5.1. Charakterystyka uwarunkowań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	25
II.5.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych .....	26
II.5.2.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków .....	26
II.5.2.2. Gminna ewidencja zabytków – zabytki budownictwa i architektury (nieruchome) .....	26
II.5.2.3. Gminna ewidencja zabytków – zabytki archeologiczne .....	28
<b>II.6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA</b> .....	32
II.6.1. Uwarunkowania społeczne – struktura demograficzna i wykształcenie .....	32
II.6.2. Warunki zamieszkania .....	34
II.6.3. Gospodarka i rynek pracy .....	34
II.6.4. Oświata i kultura .....	35
II.6.5. Sport, rekreacja i turystyka .....	35
II.6.6. Ochrona zdrowia i opieka społeczna .....	36
<b>II.7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA</b> .....	37



<b>II.8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.</b>	<b>37</b>
II.8.1 Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej.....	37
II.8.2 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	38
II.8.2.1 Bilans istniejącej zabudowy.....	38
II.8.2.2 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	39
II.8.2.3 Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących MPZP.....	39
II.8.2.4 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	39
II.8.2.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę wyznaczonego w projekcie studium z aktualnymi możliwościami inwestycyjnymi terenów budowlanych, ustalonych na mocy obowiązujących planów miejscowych.....	40
II.8.2.6. Możliwości finansowania przez gminę realizacji infrastruktury dla potrzeb lokalizacji nowej zabudowy.....	40
II.8.3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w granicach, dla których nie obowiązuje uchwała XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. ....	41
II.8.3.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla potrzeb projektowanej zmiany studium, zatwierdzonej Uchwałą LIII.664.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 marca 2022 r.....	50
<b>II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW.</b>	<b>67</b>
<b>II.10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.</b>	<b>67</b>
<b>II.11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹRÓDŁ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.</b>	<b>67</b>
II.11.1. Złóża kopalin.....	67
II.11.2. Zasoby wód podziemnych.....	67
<b>II.12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....</b>	<b>68</b>
<b>II.13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.</b>	<b>68</b>
II.13.1. System komunikacji .....	68
II.13.1.1. Układ drogowy .....	68
II.13.1.2. Układ komunikacji zbiorowej .....	69
II.13.2. System infrastruktury technicznej .....	69
II.13.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa .....	69
II.13.2.2. Gospodarka energetyczna .....	70
II.13.2.3. Gospodarka odpadami .....	70
<b>II.14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....</b>	<b>71</b>
<b>II.15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.</b>	<b>71</b>

**SPIS RYSUNKÓW:**

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - Załącznik Nr 2, skala 1:10000



## I. WSTĘP.

### I.1. WPROWADZENIE.

Niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem sporządzonym dla obszaru położonego w granicach administracyjnych gminy. Jest ono dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy, stanowiącym podstawową bazę w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest ono wyrazem poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy wynikających m. in. z uwarunkowań, celów i programów rozwoju oraz oczekiwań mieszkańców gminy związanych z zaspokojeniem potrzeb społecznych i gospodarczych. Ponadto uwzględnia zasady określone w koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Celem właściwie prowadzonej gospodarki przestrzennej, czemu ma m.in. służyć opracowanie studium, jest zwiększenie konkurencyjności gminy w regionie, rozwój obszaru oraz poprawa warunków życia mieszkańców. Określona w studium polityka przestrzenna jest zgodna z przepisami prawa, w tym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzona jest przez Wójta gminy, a następnie zostanie uchwalona przez Radę Gminy. Dokument studium nie jest aktem prawa miejscowego, a opracowaniem wiążącym dla innych dokumentów miejscowych i działań władz gminy oraz jednostek organizacyjnych i wykonawczych na jej obszarze.

Studium składa się z części tekstowej, zawierającej dwa tomy: TOM I - Uwarunkowania i TOM II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz z części graficznej w postaci dwóch plansz, opracowanych w skali 1:10000, które stanowią integralne części opracowania i uzupełniają odpowiednio dokumenty tekstowe.

### I.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.

Przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn wykorzystano następujące dokumenty i opracowania:

- [Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego \(Monitor Polski poz. 252 z 27.04.2012 r.\);](#)
- [Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. \(Uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.\);](#)
- [Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego \(Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.\).](#)
- [Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn do roku 2020 - Uchwała Rady Gminy Nadarzyn z 21.03.2018 r.](#)
- [Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn - Uchwała Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. zmieniona Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko;](#)
- [Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn wraz z Prognozami oddziaływania na środowisko;](#)
- [Opracowanie ekofizjograficzne gminy Nadarzyn – aktualizacja 2012 r.;](#)
- [Gminna Ewidencja Zabytków;](#)
- [Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Nadarzyn lata 2014 - 2025 - Uchwała Nr XLIX/515/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.;](#)



- Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014 - 2025 - Uchwała Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.
- RAPORT O STANIE GMINY NADARZYN - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2018 r.
- Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn, KANON Sp. z o.o., grudzień 2021r.

## **II. UWARUNKOWANIA.**

### **II.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.**

Gmina Nadarzyn położona jest w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie przyskowskim. Jest ona gminą wiejską, ulegającą dynamicznym przekształceniom w zagospodarowaniu, będącym wynikiem położenia w obszarze aglomeracji warszawskiej. Gmina Nadarzyn graniczy z Gminami: Raszyn, Lesznowola, Tarczyn, Żabia Wola, Grodzisk Mazowiecki, Podkowa Leśna, Brwinów i Michałowice. W skład gminy wchodzi 15 wsi: Kajetany, Krakowiany, Kostowiec, Młochów, Nadarzyn, Parole, Rozalin, Rusiec, Stara Wieś, Strzeniówka, Szamoty, Urzut, Walendów, Wola Krakowiańska i Wolica.

Gmina posiada korzystne położenie i połączenia komunikacyjne z Warszawą i resztą kraju - przez jej teren przebiega droga krajowa nr 8 Warszawa-Wrocław, tzw. „Trasa Katowicka” (odcinek transeuropejskiego szlaku relacji Wilno – Warszawa - Praga), łączący się z drogą krajową nr 7 Warszawa-Kraków ok. 7km od granicy gminy. Dodatkowo, w odległości ok. 20km, położony jest międzynarodowy port lotniczy – Warszawa Okęcie.

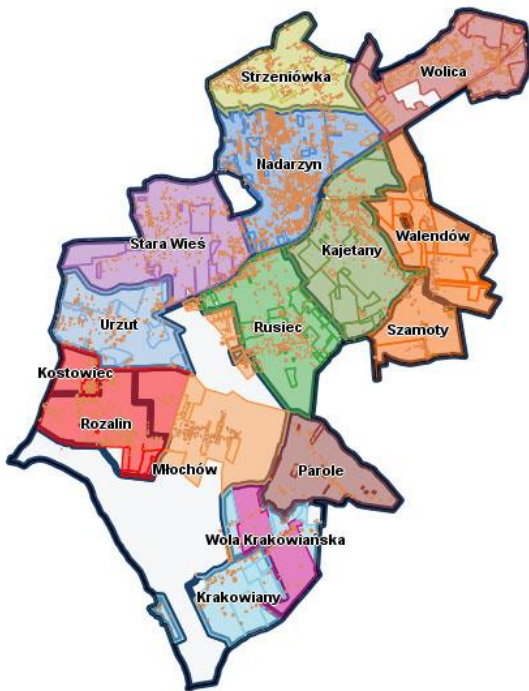
### **II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE.**

#### **II.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy.**

Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy zostało określone w postaci kierunków planowanego zagospodarowania - w dokumencie poprzedniej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w postaci aktów prawa miejscowego - w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które powstawały do chwili obecnej.

Analizując kierunki przeznaczenia terenów w gminie, na podstawie dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bilans docelowych stref funkcjonalno - przestrzennych przedstawia się następująco:

- tereny aktywności gospodarczej (usług, produkcji, magazynów, składów i działalności z zakresu komunikacji i logistyki) – 8%;
- tereny usług – 2,1%;
- tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 0,5%;
- tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50,1%;
- tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – 5,2%;
- tereny leśne – 15,9%;
- tereny zieleni – 2,0%;
- tereny cmentarzy – 0,2%;
- tereny ogrodów działkowych – 1,4%;
- tereny rolnicze – 12,8%;
- wody powierzchniowe – 1,8%.



*Schemat objęcia terenów przez obowiązujące plany miejscowe (stan na grudzień 2021 r.).*

W chwili obecnej na terenie Gminy Nadarzyn **obowiązuje 122** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają ok. **86,7%** obszaru gminy (stan na koniec 2021 r.).

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Nadarzyn (uchwalonych od 2001 r., stan na koniec 2021 r.).

L. p.	Numer uchwały, data	Obszar	Nr publikacji w Dzienniku Urzędowym
1.	Uchwała Nr XXX/272/2001 R.G.N. z dnia 7 lutego 2001 r.	część wsi Żabieniec - dz. 6/5 (6/6+6/7) (obecnie Młochów) dz. 147, 148	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 53, poz. 497 z dn. 28.03.2001 r.
2.	Uchwała Nr XXXIV/308/2001 R.G.N. z dnia 28 maja 2001 r.	część wsi PGR Walendów - dz. 1, 8, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157, poz. 2270 z dn. 31.07.2001 r.
3.	Uchwała Nr XXXVI/317/2001 R.G.N. z dnia 31 sierpnia 2001 r.	część wsi Kajetany - dz. 211/2, 211/3, 211/4, cz. dz. 210, 216	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 3326 z dn. 17.09.2001 r.
4.	Uchwała Nr XLIV/410/2002 R.G.N. z dnia 29 kwietnia 2002 r.	wieś URZUT	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 165, poz. 3645 z dn. 24.06.2002 r.
5.	Uchwała Nr XLVI/453/2002 R.G.N. z dnia 28 czerwca 2002 r.	wieś ROZALIN	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221, poz. 5589 z dn. 20.08.2002 r.
6.	Uchwała Nr XLVI/454/2002 R.G.N. z dnia 28 czerwca 2002 r.	część wsi Paszków, obecnie Wolica - korytarz linii elektroenergetycznej EE 110kV	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221, poz. 5590 z dn. 20.08.2002 r.



7.	Uchwała Nr XLVI/455/2002 R.G.N. z dnia 28 czerwca 2002 r.	część wsi Żabieniec - dz. 18/2, cz. dz. 40, obecnie Młochów - dz. 165, 171	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 213, poz. 5330 z dn. 11.08.2002 r.
8.	Uchwała Nr XLVII/487/2002 R.G.N. z dnia 29 lipca 2002 r.	część wsi Rusiec - dz. 243/1, 243/2, cz. dz. 229, 237, 248	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221, poz. 5591 z dn. 20.08.2002 r.
9.	Uchwała Nr XLVIII/491/2002 R.G.N. z dnia 13 września 2002 r.	wieś KAJETANY	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 306, poz. 8078 z dn. 27.11.2002 r.
9.1.	Uchwała Nr XXVIII/579/2004 R.G.N. z dnia 22 września 2004 r.	sprostowanie błędu pisarskiego w w/w Uchwale	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 257, poz. 6982 z dn. 13.10.2004 r.
9.2	Uchwała Nr XXVII/213/2008 R.G.N. z dnia 24 września 2008 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 198, poz. 7371 z dn. 21.11.2008 r.
10.	Uchwała Nr XLIX/497/2002 R.G.N. z dnia 10 października 2002 r.	wieś RUSIEC	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 30, poz. 840 z dn. 31.01.2003 r.
11.	Uchwała Nr XLIX/498/2002 R.G.N. z dnia 10 października 2002 r.	część obrębu ZDZ Młochów - dz. 12/1, 12/2 i cz. dz. 8 i 11	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 300, poz. 7905 z dn. 20.11.2002 r.
12.	Uchwała Nr VIII/157/2003 R.G.N. z dnia 11 kwietnia 2003 r.	część wsi Rusiec - dz. 245, 246, 254, cz. dz. 233, 234, 237, 248, 253, 258	Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 184, poz. 4638 z dn. 09.07.2003 r.
13.	Uchwała Nr XI/182/2003 R.G.N. z dnia 17 czerwca 2003 r.	część wsi Urzut - dz. 48, 269/1, 269/2	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 5503 z dn. 08.08.2003 r.
14.	Uchwała Nr XI/183/2003 R.G.N. z dnia 17 czerwca 2003 r.	część wsi Rusiec - dz. 370, 371	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 5504 z dn. 08.08.2003 r.
15.	Uchwała Nr XIII/336/2003 R.G.N. z dnia 10 lipca 2003 r.	wieś STARA WIEŚ	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 231, poz. 6064 z dn. 01.09.2003 r.
16.	Uchwała Nr XIV/350/2003 R.G.N. z dnia 21 sierpnia 2003 r.	część wsi Żabieniec - dz. 7/2	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 6744 z dn. 03.10.2003 r.
17.	Uchwała Nr XIV/351/2003 R.G.N. z dnia 21 sierpnia 2003 r.	część wsi Rusiec - dz. 334, 351/1, cz. dz. 336/3, 333, 308	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 6745 z dn. 03.10.2003 r.
18.	Uchwała Nr XIV/355/2003 R.G.N. z dnia 25 sierpnia 2003 r.	obręb PGR Paszków	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 6746 z dn. 03.10.2003 r.
19.	Uchwała Nr XVII/375/2003 R.G.N. z dnia 10 grudnia 2003 r.	część wsi Nadarzyn - cz. dz. 820, 821	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 21, poz. 686 z dn. 02.02.2004 r.
20.	Uchwała Nr XVIII/386/2003 R.G.N. z dnia 29 grudnia 2003 r.	wieś MŁOCHÓW	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 40, poz. 1174 z dn. 26.02.2004 r.



21.	Uchwała Nr XXIII/503/2004 R.G.N. z dnia 30 kwietnia 2004 r.	pozostała część wsi Młochów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 165, poz. 3645 z dn. 24.06.2004 r.
22.	Uchwała Nr XXIII/504/2004 R.G.N. z dnia 30 kwietnia 2004 r.	część wsi Młochów - dz. 142 (były obręb gospodarczy Żabieniec), część dz. 173, 169, 141	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 145, poz. 3670 z dn. 16.06.2004 r.
23.	Uchwała Nr XXIV/507/2004 R.G.N. z dnia 26 maja 2004 r.	część wsi Młochów - dz. 142 (były obręb gospodarczy Żabieniec) i cz. dz. 169	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 170, poz. 4389 z dn. 11.07.2004 r.
24.	Uchwała Nr XXVI/568/2004 R.G.N. z dnia 21 lipca 2004 r.	część wsi Strzeniówka - dz. 589 i 590	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz. 5613 z dn. 20.08.2004 r.
24.1.	Uchwała Nr XXIX/586/2004 R.G.N. z dnia 10 listopada 2004 r.	w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w Uchw. XXVI/568/2004	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 293, poz. 8000 z dn. 01.12.2004 r.
25.	Uchwała Nr XXVII/574/2004 R.G.N. z dnia 30 sierpnia 2004 r.	część wsi STARA WIEŚ	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 264, poz. 7212 z dn. 22.10.2004 r.
26.	Uchwała Nr XXVIII/585/2004 R.G.N. z dnia 4 października 2004 r.	wieś NADARZYN	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 295, poz. 8065 z dn. 03.12.2004 r.
26.1.	Uchwała Nr VII/44/2007 R.G.N. z dnia 28 lutego 2007 r.	w sprawie sprostowania błędu w Uchwale XXVIII/ 585/2004 r.	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 89, poz. 2110 z dn.16.05.2007 r.
27.	Uchwała Nr XXXV/626/2005 R.G.N z dnia 13 kwietnia 2005 r.	wieś PAROLE (Etap I)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 152, poz. 4746 z dn. 27.06.2005 r.
28.	Uchwała Nr XXXV/631/2005 R.G.N. z dnia 13 kwietnia 2005 r.	część PGR Walendów (obecnie Walendów)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 152, poz. 4747 z dn. 27.06.2005 r.
29.	Uchwała Nr XXXV/630/2005 R.G.N. z dnia 13 kwietnia 2005 r.	część wsi KRAKOWIANY, część wsi WOLA KRAKOWAŃSKA	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4466 z dn. 17.06.2005 r.
30.	Uchwała Nr XXXVI/636/2005 R.G.N. z dnia 27 kwietnia 2005 r.	wieś WOLICA (Etap I)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 152, poz. 4748 z dn. 27.06.2005 r.
30.1	Uchwała Nr XXXIX/661/2005 R.G.N. z dnia 27 lipca 2005 r.	sprostowanie do Uchwały Nr XXXVI/636/2005	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 196, poz. 6430 z dn. 26.08.2005 r.
31.	Uchwała Nr XXXVIII/649/2005 R.G.N. z dnia 22 czerwca 2005 r.	wieś WALENDÓW, wieś SZAMOTY	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 173, poz. 5526 z dn. 26.07.2005 r.
31.1.	Uchwała Nr XXXI/272/2009 R.G.N. z dnia 28 stycznia 2005 r.	zmiana Uchwały Nr XXXVIII/649/2005	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 50, poz. 1253 z dn. 14.04.2009 r.
32.	Uchwała Nr XXXVIII/650/2005 R.G.N. z dnia 22 czerwca 2005 r.	część wsi STRZENIÓWKA (ETAP I)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 6991 z dn. 21.09.2005 r.
32.1.	Uchwała Nr XXXIX/663/2005 R.G.N. z dnia 27 lipca 2005 r.	w sprawie zmiany Uchwały XXXVIII/650/2005	Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 214, poz. 6992 z dn. 21.09.2005 r.





33.	Uchwała Nr XXXIX/665/2005 R.G.N. z dnia 27 lipca 2005 r.	część wsi Nadarzyn - dz. 221/2	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 8065 z dn. 21.09.2005r
34.	Uchwała Nr XLII/688/2005 R.G.N. z dnia 23 listopada 2005 r.	część wsi Walendów - dz. 55/2, część wsi Szamoty (Etap II)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 283, poz. 10734 z dn. 23.12.2005 r.
35.	Uchwała Nr XLIV/706/2005 R.G.N. z dnia 28 grudnia 2005 r.	wieś PGR WALENDÓW (ETAP II)	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 53, poz. 1697 z dn. 17.03.2006 r.
36.	Uchwała Nr XLVI/752/2006 R.G.N. z dnia 22 lutego 2006 r.	część wsi Kajetany - cz. dz. 236/1	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 2273 z dn.11.04.2006 r.
37.	Uchwała Nr XLVII/757/2006 R.G.N. z dnia 29 marca 2006 r.	część wsi Kajetany - dz. 226/1 i 226/2	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 143, poz. 4721 z dn. 25.07.2006 r.
38.	Uchwała Nr XLVIII/763/2006 R.G.N. z dnia 26 kwietnia 2006 r.	część wsi Walendów - dz. 93	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 115, poz. 3774 z dn. 18.06.2006 r.
38.1.	Uchwała Nr LII/470/2010 R.G.N. z dnia 27 października 2010 r.	Zmiana Uchwały Nr XLVIII/763/2006	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 202, poz. 5894 z dn. 06.12.2010 r.
39.	Uchwała Nr LII/792/2006 R.G.N. z dnia 27 września 2006 r.	część wsi Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 223, poz. 8397 z dn. 03.11.2006 r.
40.	Uchwała Nr IV/26/2006 R.G.N. z dnia 29 grudnia 2006 r.	część wsi Kajetany - dz. 182/1, 181/1, 210, 212	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 14, poz. 266 z dn. 15.01.2007 r.
41.	Uchwała Nr IX/43/2007 R.G.N. z dnia 25 kwietnia 2007 r.	część wsi Krakowiany i część wsi Wola Krakowiańska - II ETAP	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2647 z dn. 06.06.2007 r.
42.	Uchwała Nr IX/70/2007 R.G.N. z dnia 25 kwietnia 2007 r.	część wsi Rusiec - dz. 234, 254, 247, cz. dz. 253, 248, 258	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2622 z dn. 06.06.2007 r.
42.1	Uchwała Nr XII/94/2007 R.G.N. z dnia 29 sierpnia 2007 r.	w sprawie sprostowania błędów w Uchwale Nr IX/70/2007 z dnia 25 kwietnia 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 247, poz. 7188 z dn. 01.12.2007 r.
43.	Uchwała Nr X/71/2007 R.G.N. z dnia 30 maja 2007 r.	Część wsi Strzeniówka - II ETAP	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3478 z dn. 12.07.2007 r.
44.	Uchwała Nr XI/78/2007 R.G.N. z dnia 27 czerwca 2007 r.	część wsi Rusiec - podzielona dz. 224, cz. dz. 229	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 199, poz. 5648 z dn. 03.10.2007 r.
45.	Uchwała Nr XII/95/2007 R.G.N. z dnia 29 sierpnia 2007 r.	część wsi Młochów - dz. nr ew. 146, 147 i cz. 169/1	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 235, poz. 6804 z dn. 19.11.2007 r.
46.	Uchwała Nr XVII/133/2007 R.G.N. z dnia 13 grudnia 2007 r.	część wsi Walendów - dz. nr ew. 123 – 127, cz. dz. 98, 128	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 267, poz. 9235 z dn. 28.12.2007 r.
47.	Uchwała Nr XXII/173/2008 R.G.N. z dnia 30 kwietnia 2008 r.	część wsi Urzut - dz. nr ew. 178/1, cz. dz. 178/2, 178/7	Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 135, poz. 4751 z dn. 08.08.2008 r.
48.	Uchwała Nr XXIII/182/2008 R.G.N. z dnia 28 maja 2008 r.	część wsi WOLICA - II ETAP	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 147, poz. 5152 z dn. 29.08.2008 r.
49.	Uchwała Nr XXV/199/2008 R.G.N. z dnia 27 sierpnia 2008 r.	część wsi WOLICA - IV ETAP,	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 186, poz. 6714 z dn. 31.10.2008 r.



		dz. nr ew. 682	
50.	Uchwała Nr XLVI/417/2010 R.G.N. z dnia 28 kwietnia 2010 r.	część wsi Rusiec - dz. nr ew.: 243/64 - 243/71 oraz dz. nr ew.: 243/63, 243/73, 243/72	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 159, poz. 3953 z dn. 03.09.2010 r.
51.	Uchwała Nr L/448/2010 R.G.N. z dnia 18 sierpnia 2010 r.	część wsi Nadarzyn - obszar Komorowska I	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 190, poz. 5177 z dn. 13.11.2010 r.
52.	Uchwała Nr L/449/2010 R.G.N. z dnia 18 sierpnia 2010 r.	część wsi Wolica nad UTRATĄ	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 190, poz. 5178 z dn. 13.11.2010 r.
53.	Uchwała Nr LI/460/2010 R.G.N. z dnia 29 września 2010 r.	część wsi Walendów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz. 6669 z dn.14.12.2010 r.
54.	Uchwała Nr LI/461/2010 R.G.N. z dnia 29 września 2010 r.	część wsi Wolica	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz. 6670 z dn.14.12.2010 r.
55.	Uchwała Nr LIII/510/2010 R.G.N. z dnia 10 listopada 2010 r.	część wsi Walendów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 216, poz. 7338 z dn. 24.12.2010 r.
55.1.	Uchwała Nr IX/76/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	Uchwała w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/510/2010	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4557 z dn. 08.08.2011 r.
56.	Uchwała Nr VIII/49/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi KAJETANY – przy Trasie Katowickiej	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4415 z dn. 02.08.2011 r.
57.	Uchwała Nr VIII/50/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Młochów	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4416 z dn. 02.08.2011 r.
58.	Uchwała Nr VIII/51/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4417 z dn. 02.08.2011 r.
59.	Uchwała Nr VIII/52/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Nadarzyn przy ul. Żółwińskiej	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4418 z dn. 02.08.2011 r.
60.	Uchwała Nr VIII/53/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Rozalin	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4419 z dn. 02.08.2011 r.
61.	Uchwała Nr VIII/54/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Stara Wieś	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4420 z dn. 02.08. 2011 r.
62.	Uchwała Nr VIII/55/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Urzut	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 144, poz. 4577 z dn. 11.08.2011 r.
63.	Uchwała Nr VIII/56/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Wolica - przy ul. Ogrodniczej	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4422 z dn. 02.08.2011 r.
64.	Uchwała Nr VIII/57/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r.	część wsi Wolica	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4423 z dn. 02.08.2011 r
65.	Uchwała Nr IX/70/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	część wsi Młochów – przy ul. Mazowieckiej	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4421 z dn. 02.08.2011 r.
66.	Uchwała Nr IX/71/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	część wsi Parole	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4552 z dn. 02.08.2011 r.



67.	Uchwała Nr IX/72/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	część wsi Rusiec – przy ul. Żwirowej i Radarowej	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4553 z dn. 02.08.2011 r.
68.	Uchwała Nr IX/73/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	część wsi Rusiec	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4554 z dn. 02.08.2011 r.
69.	Uchwała Nr IX/74/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	część wsi Rusiec	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4555 z dn. 02.08.2011 r.
70.	Uchwała Nr IX/75/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r.	część wsi Wolica – przy Trasie Katowickiej	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4556 z dn. 02.08.2011 r.
71.	Uchwała Nr XVI/150/2012 R.G.N. z dnia 2 lutego 2012 r.	część wsi Strzeniówka	Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 02.03.2012 r., poz. 2094
72.	Uchwała Nr XX/196/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r.	część wsi Młochów	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5234
73.	Uchwała Nr XX/197/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r.	część wsi Młochów - rejon „Żabieniec”	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5235
74.	Uchwała Nr XX/198/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r.	część wsi Rusiec - przy ul. Majowej	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5236
75.	Uchwała Nr XX/199/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r.	część wsi Rusiec - przy ul. Głównej	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5237
76.	Uchwała Nr XX/201/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r.	część wsi Walendów - rejon „Stawy Walendowskie”	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5238
77.	Uchwała Nr XX/195/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r.	część wsi Rozalin	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5233
78.	Uchwała Nr XXII/220/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r.	część wsi Nadarzyn - rejon Urzędu Gminy	Dz. Urz. Woj. Maz. z 16 sierpnia 2012 r., poz. 5948
79.	Uchwała Nr XXII/221/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r.	część wsi Kajetany – ETAP I	Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 października 2012 r., poz. 6710
80.	Uchwała Nr XXII/223/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r.	część wsi Walendów – Rejon „Rowu Marysińskiego”	Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 października 2012 r., poz. 6711
81.	Uchwała Nr XXII/224/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r.	część wsi Wolica - rejon ul. Zielonej	Dz. Urz. Woj. Maz. z 16 października 2012 r., poz. 6865
82.	Uchwała Nr XXV/259/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r.	część wsi Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2012 r., poz. 8297
83.	Uchwała Nr XXV/260/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r.	część wsi Kajetany	Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2012 r., poz. 8298
84.	Uchwała Nr XXV/258/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r.	część wsi Kajetany - Wojskowa	Dz. Urz. Woj. Maz. z 3 stycznia 2013 r., poz. 104
85.	Uchwała Nr XXV/261/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r.	część wsi Rusiec	Dz. Urz. Woj. Maz. z 3 stycznia 2013 r., poz. 105
86.	Uchwała Nr XXVII/280/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r.	część wsi Rozalin (etap I)	Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 lutego 2013 r., poz. 1332



87.	Uchwała Nr XXVII/281/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r.	część wsi Strzeniówka	Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 lutego 2013 r., poz. 1333
88.	Uchwała Nr XXVII/278/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r.	część wsi Krakowiany	Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2028
88.1.	Uchwała Nr XXIX/315/2013 R.G.N. z dnia 23 stycznia 2013 r.	Uchwała w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/278/2012	Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2030
89.	Uchwała Nr XXVII/279/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r.	część wsi Wola Krakowiańska	Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2029
89.1	Uchwała Nr XXIX/316/2013 R.G.N. z dnia 23 stycznia 2013 r.	Uchwała w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/279/2012	Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2031
90.	Uchwała Nr XXIX/317/2013 R.G.N. z dnia 23 stycznia 2013 r.	część wsi Nadarzyn – rejon „Stasinek”	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 stycznia 2013 r., poz. 2032
91.	Uchwała Nr XXXIV/354/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r.	część wsi Stara Wieś 3 obszary	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9353
92.	Uchwała Nr XXXIV/355/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r.	część wsi Urzut 3 obszary	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9354
93.	Uchwała Nr XXXIV/356/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r.	część wsi Kajetany - rejon ul. Klonowej - 2 obszary	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9355
94.	Uchwała Nr XXXIV/357/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r.	część wsi Kajetany – rejon ul. Czarny Las	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9356
95.	Uchwała Nr XXXIV/358/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r.	część wsi Szamoty 3 obszary	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9357
96.	Uchwała Nr XXXVIII/389/2013 R.G.N. z dnia 28 listopada 2013 r.	dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn – etap I	Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 stycznia 2014 r., poz. 974
97.	Uchwała nr XXXVIII/390/2013 R.G.N. z dnia 28 listopada 2013 r.	dla działki o nr ew. 65 położonej we wsi Parole w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 stycznia 2014 r., poz. 975
98.	Uchwała nr XLIV/445/2014 R.G.N. z dnia 28 maja 2014 r.	dla części wsi Młochów - rejon parku	Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2014 r., poz. 6745
99.	Uchwała nr XLVI/457/2014 R.G.N. z dnia 30 lipca 2014 r.	dla działek o nr ew. 156/2, 156/3, 156/4, 156/5 położonych we wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 21 sierpnia 2014 r., poz. 7944
100.	Uchwała nr XLVII/481/2014 R.G.N. z dnia 3 września 2014 r.	dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn - etap II	Dz. Urz. Woj. Maz. z 22 września 2014 r., poz. 8649
101.	Uchwała Nr VII.65.2015 R.G.N. z dnia 29 kwietnia 2015 r.	części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – etap II	Dz. Urz. Woj. Maz. z 6 lipca 2015 r., poz. 5927
102.	Uchwała Nr IX.81.2015 R.G.N. z dnia 24 czerwca 2015 r.	dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV	Dz. Urz. Woj. Maz. z 31 lipca 2015 r., poz. 6791
103.	Uchwała nr IX.82.2015 R.G.N. z dnia 24 czerwca 2015 r.	dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, III	Dz. Urz. Woj. Maz. z 31 lipca 2015 r., poz. 6792



104.	Uchwała nr X.103.2015 R.G.N. z dnia 26 sierpnia 2015 r.	dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn - obszar I	Dz. Urz. Woj. Maz. z 29 września 2015 r., poz. 7852
105.	Uchwała nr XI.143.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r.	części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8486
106.	Uchwała nr XI.144.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r.	dla działki nr ew. 22/3 we wsi Kostowiec w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8487
107.	Uchwała nr XI.145.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r.	dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8488
108.	Uchwała nr XI.146.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r.	dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8489
109.	Uchwała nr IX.147.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r.	dla części wsi Urzut w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, III, IV.	Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8490
110.	Uchwała nr XXIV.317.2016 R.G.N. z dnia 30 listopada 2016 r.	dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn - obszar II	Dz. Urz. Woj. Maz. z 13 grudnia 2016 r., poz. 11222
111.	Uchwała nr II.15.2018 R.G.N. z dnia 28 listopada 2018 r.	dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn – dla działek nr ew. 871/3 - 871/16	Dz. Urz. Woj. Maz. z 17 stycznia 2019 r., poz. 940
112.	Uchwała nr II.16.2018 R.G.N. z dnia 28 listopada 2018 r.	dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn - obszar w rejonie Stawu Oborowego	Dz. Urz. Woj. Mazow. z 17 stycznia 2019 r., poz. 941
113.	Uchwała nr XI.125.2019 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2019 r.	dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszaru II	Dz. Urz. Woj. Maz. z 02 sierpnia 2019 r., poz. 9468
114.	Uchwała nr XII.139.2019 R.G.N. z dnia 25 lipca 2019 r.	dla działek nr ew. 224/1, 225, 226/7, 226/11 i 226/13 w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 19 września 2019 r., poz. 10955
115.	Uchwała nr XII.141.2019 R. G. N. z dnia 25 lipca 2019 r.	dla działki nr ew. 94/3 w Starej Wsi w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 19 września 2019 r., poz. 10956
116.	Uchwała nr XIII.157.2019 R. G. N. z dnia 28 sierpnia 2019 r.	dla działki nr ew. 995/5 we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 28 października 2019 r., poz. 12266
117.	Uchwała nr XIII.158.2019 R. G. N. z dnia 28 października 2019 r.	Rusiec - działki nr ew.: 83/3, 83/5, 83/6, cz. dz. 83/4	Dz. Urz. Woj. Maz. z 28 października 2019 r., poz. 12267
118.	Uchwała nr XV.205.2019 R. G. N. z dnia 30 października 2019 r.	dla działki nr ew. 427/8 w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 grudnia 2019 r., poz. 15279
119.	Uchwała Nr XVII.241.2019 R. G. N. z dnia 30 grudnia 2019 r.	dla działek nr ew. 148/1, 148/2, 149/1, 149/2 i 150 w Parolach w Gminie Nadarzyn	Dz. Urz. Woj. Maz. z 5 lutego 2020 r., poz. 1627



120.	Uchwała Nr XXXII.419.2021 R. G. N. z dnia 27 stycznia 2021 r.	dla części obszaru we wsi Nadarzyn przy Pl. Poniatowskiego	Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 marca 2021 r., poz. 1847
121.	Uchwała Nr XXXII.420.2021 R. G. N. z dnia 27 stycznia 2021 r.	dla części wsi Wolica - obszary Nr I, III - IX	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2 marca 2021 r., poz. 1682
122.	Uchwała Nr XXXIX.445.2021 R. G. N. z dnia 17 marca 2021 r.	dla części wsi Stara Wieś - obszary Nr I - V	Dz. Urz. Woj. Maz. z 19 maja 2021 r., poz. 4532

### II.2.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru gminy.

Zgodnie z Raportem o stanie Gminy za 2018 r. „Gmina Nadarzyn jest gminą wiejską - ponad 65% powierzchni stanowią grunty orne, użytki zielone, łąki i pastwiska, ale gospodarstwa rolne można znaleźć głównie w południowej części gminy. Tutaj przeważa też zabudowa zagrodowa, co jednak z każdym rokiem ulega zmianie. W wyniku zmian planów przestrzennego zagospodarowania oraz podziałów nieruchomości dokonywanych przez prywatnych właścicieli silnie rozwija się zabudowa jednorodzinna, która dominuje w Nadarzynie i sołectwach położonych w północnej części gminy”.

Zagospodarowanie obszaru gminy determinuje przebieg drogi krajowej nr 8, planowanej do rozbudowy do parametrów drogi klasy ekspresowej, która dzieli gminę na dwie części o odmiennym charakterze i która skupia w swoim sąsiedztwie tereny związane z różnorodną działalnością gospodarczą.

Część gminy położona po północnej stronie drogi krajowej jest zdecydowanie bardziej intensywnie zagospodarowana w stosunku do części południowej, do czego z pewnością przyczynia się bliskość Warszawy, dodatkowe połączenia drogowe ze stolicą oraz obecność w tym obszarze głównego ośrodka gminnego – Nadarzyna. W północnym obszarze gminy, szczególnie w jego części środkowej oraz wzdłuż ważniejszych dróg wiejskich, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Intensywność zabudowy maleje w kierunku granic gminy na rzecz użytkowania rolniczego i leśnego. Większe enklawy leśne obecne są w Strzeniówce, Nadarzynie i Wolicy.

Część gminy położona po południowej stronie drogi krajowej, poza terenem przylegającym bezpośrednio do tej drogi, posiada charakter wiejski z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową. Największy udział obszaru stanowią użytki rolnicze. Dużą powierzchnię stanowi kompleks leśny położony w części zachodniej obszaru południowego. W części wschodniej w znaczący sposób obecne są tereny stawów, ogrodów działkowych oraz większych enklaw leśnych.

Orientacyjny udział sposobu użytkowania terenów w stosunku do powierzchni obszaru gminy przedstawia się w następujący sposób:

- tereny rolnicze – 66%;
- tereny leśne - 18%;
- tereny zieleni i wody powierzchniowe – 1%;
- tereny zabudowane – 13%;
- nieużytki i inne – 2%.

### II.3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.

Obszar Gminy Nadarzyn charakteryzuje się dużą dynamiką zmian w zagospodarowaniu, czego świadectwem jest konieczność aktualizacji dokumentu studium i powstawanie licznych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wielu terenów. Sytuacja ta wynika z oczekiwań mieszkańców związanych z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych z zakresu od mieszkalnictwa aż po funkcje związane z działalnością gospodarczą i usługami, co znalazło



swoje odzwierciedlenie w licznych wnioskach kierowanych do gminy. Źródłem tych przekształceń jest przede wszystkim atrakcyjne położenie Gminy Nadarzyn w obszarze Aglomeracji Warszawskiej oraz planowane w niedługim czasie i realizowane inwestycje drogowe o znaczeniu ponadlokalnym, które zmieniają krajobraz naturalny i przyciągają nowe działania inwestycyjne. Zmiana charakteru gminy z rolniczej na podmiejską o funkcji gospodarczej i mieszkalnej staje się więc nieunikniona.

Istotnym elementem towarzyszącym tym przekształceniom, obok zasobów środowiska i przyrody oraz dóbr kultury i zabytków zwykle chronionych przepisami odrębnymi, powinna być dbałość o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, regulowana na etapie tworzenia dokumentów planistycznych: studium oraz planów miejscowych. Analizując aktualny stan ładu przestrzennego w gminie należy wskazać następujące problemy miejscowo zaburzające jego porządek:

- nieproporcjonalne rozmieszczenie różnorodnych stref funkcjonalnych na terenie gminy;
- brak usług, w tym publicznych oraz pozarolniczej aktywności gospodarczej, generującej miejsca pracy w niektórych ośrodkach – szczególnie położonych z dala od centrum gminy;
- bariery w postaci ponadlokalnych obiektów liniowych dzielące i jednocześnie „odcinające” od siebie obszar gminy (droga krajowa nr 8 planowana do rozbudowy do klasy ekspresowej – „Trasa Katowicka”);
- brak odpowiednich powiązań komunikacyjnych pomiędzy obszarem północnym i południowym;
- brak infrastruktury technicznej na wielu obszarach od dawna zaplanowanych pod zagospodarowanie;
- słaba czytelność kompozycji przestrzennej w niektórych obszarach ważnych przestrzeni publicznych, miejsc o walorach kulturowych i zabytkowych.

Szansę na powodzenie właściwie prowadzonej polityki przestrzennej z zachowaniem prawidłowych zasad ładu przestrzennego daje:

- utrzymanie strefowej polityki dotyczącej kierunku zagospodarowania dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem i poszanowaniem sąsiedztwa i elementów chronionych;
- kontrolowana urbanizacja dotychczasowych terenów wiejskich; zagospodarowywanie terenów w sposób nie rozproszony, z tendencją do priorytetowego uzupełniania istniejących obszarów zabudowy;
- oszczędne planowanie nowych terenów inwestycyjnych w uzasadnieniu celu i lokalizacji;
- tworzenie czytelnych struktur przestrzennych oraz uporządkowanych form zabudowy;
- uzupełnianie i uaktualnianie planów miejscowych.

Powyższe wytyczne dotyczą przede wszystkim miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią akty prawa miejscowego. Słabą stroną polityki przestrzennej Gminy Nadarzyn jest ogromna ilość obowiązujących planów miejscowych, obejmujących częstokroć niewielkie obszary gminy, a nawet pojedyncze działki ewidencyjne.

## **II.4. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

### **II.4.1. Położenie fizjograficzne.**

Gmina Nadarzyn zajmuje powierzchnię 7340 ha i położona jest w południowozachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie przuszkowskim. Pod względem fizyczno-geograficznym, według podziału Jerzego Kondrackiego, teren gminy zlokalizowany jest w obrębie Niziny Środkomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko-Błońskiej. Obszar Równiny



rozciąga się na przestrzeni 3063 km<sup>2</sup> na południe od doliny Wisły i Bzury. Pod względem położenia geobotanicznego, według podziału Szafera (1972), teren gminy leży w obrębie Prowincji: Niżowo-Wyżynnej, Środkowoeuropejskiej, w Dziale: Bałtyckim, Podziale: w Pasie Wielkich Dolin, w Krainie: Mazowieckiej i w Okręgu: Rawskim.

#### **II.4.2. Powiązania przyrodnicze.**

Przez obszar Gminy Nadarzyn przebiegają ważne ciągi przyrodnicze o znaczeniu regionalnym, ponadlokalnym i lokalnym, oparte na elementach środowiska przyrodniczego. Powiązanie regionalne gminy z terenami sąsiednimi tworzą przede wszystkim kompleksy leśne: Lasy Młochowskie i Sękocińskie oraz dolina rzeki Utraty, objęte ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ciąg ten przebiega przez lasy Wolicy, wiąże Dolinę Wisły z Rynną Brwinowską i poprzez system wodny Utraty łączy się z Puszczą Kampinoską. Największe kompleksy leśne gminy i obszarów sąsiadujących współtworzą tzw. „zielony pierścień Warszawy”. Rzeka Utrata wraz z dolinami rowu Mrówka, rzeki Zimnej Wody, Lasami Młochowskimi i Sękocińskimi współtworzy natomiast powiązania przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym. Mniejsze ciek wodne, głównie rowy melioracyjne oraz istotniejsze zespoły zieleni, głównie aleje drzew, wyznaczają przebieg ciągów lokalnych.

#### **II.4.3. Budowa geologiczna. Rzeźba terenu. Krajobraz.**

Gmina Nadarzyn leży w centralnej części niecki brzeżnej – makroformy tektonicznej., Najmłodszego ogniwa mezozoiku - margle górnej kredy - położone są na głębokości ok. 300 m. Wyżej występują skały morskie paleogenu – wapienie margliste paleocenu oraz mułki i piaski eocenu i oligocenu o miąższości do 90 m. Trzeciorzęd młodszy o łącznej miąższości do 40 m stanowią mioceńskie piaski, mułki i ility. Na głębokości 140-180 m występuje strop miocenu, ponad którym leży zaburzona glacitektonicznie seria plioceńska. Iły plioceńskie prześladowane z plejstoceniową gliną zwałową występujące bezpośrednio na powierzchni terenu zlokalizowane są w okolicach wsi Krakowiany.

Słabo wysortowane piaski, żwiry z przewarstwieniami mułków i iłków są najstarszymi utworami plejstocenu, reprezentowanymi przez preglacjał i stanowią osady deluwialno– jeziorne i deluwialno–rzeczne. Gлина zwałowa powstała w okresie deglacjacji lądolodu w cyklu glacialnym. Każdy cykl glacialny kończą osady akumulowane podczas recesji lodowca. W okresach międzylodowcowych dominują procesy erozyjno–denudacyjne prowadzące do niszczenia osadów cykli glacialnych. Produkty tego niszczenia gromadzone są głównie w dolinach rzecznych jako aluwia, na wysoczyznach występują lokalnie jako cienkie serie deluwiów i eluwiów. Deglacjacja zlodowacenia Warty wykształciła warstwę geologiczną przypowierzchniową wynoszącą około 3-4 m. Największe rozprzestrzenienie ma glina zwałowa stanowiąca niewarstwowy materiał osadowy. Występuje bezpośrednio na powierzchni lub pod przykryciem piasków wodnolodowcowych, eluwialnych lub rzecznych. Jej miąższość sięga 8m. Razem z gliną powstały piaski ze żwirami budujące formy szczelinowe i moreny martwego lodu w okolicach wsi Urzut, Rozalin, Krakowiany i Parole.

Po ustąpieniu zlodowacenia obszar gminy podlegał procesom erozyjno–denudacyjnym. Akumulacja osadów ma ciągle miejsce w obniżeniach terenu – tworzą się muły, gytie i torfy jeziorne o miąższości do 5 m. Do najmłodszych osadów na terenie gminy należą holocenijskie piaski humusowe tarasów zalewowych oraz torfy i namuły.

Południowa i środkowa część obszaru Gminy Nadarzyn leży na płaskiej wysoczyźnie morenowej, uniesionej w części południowej na wysokość 150 m n.p.m., a w części północnej obniżonej do rzędnej 110 m n.p.m. Powierzchnia wysoczyzny posiada pagórki akumulacji szczelinowej i zagłębienia wytopiskowe. Pagórki stanowią niewielkie wzniesienia o wysokości do 5m ponad wysoczyznę. Występują one w okolicach Starej Wsi, Szamot i Walendowa w dolinie





rzeki Utraty. Zagłębienia stanowią zwykle obszary źródeł dla cieków wodnych. Wąska dolina Utraty głęboko rozcina stok wysoczyzny. Jej taras nadzalewowy jest najmłodszą formą pochodzenia rzecznoego, o krawędzi szczególnie widocznej w okolicach Walendowa. W okolicach Paszkowa występuje niewielki zespół wydm parabolicznych pochodzenia eolicznego o wysokości względnej do 10 m.

Obok rzeźby terenu krajobraz gminy współtworzą wody powierzchniowe, tereny leśne, użytki rolnicze, nieużytki, a także - w różnym stopniu - obszary przekształcone działalnością człowieka. Do najbardziej trwałych elementów krajobrazu, ze względu na objęcie ochroną prawną, należą wody powierzchniowe oraz lasy. W obszarze gminy wody powierzchniowe stanowią przede wszystkim cieki wodne z otoczeniem i stawy, szczególnie ich duży kompleks w Walendowie. Gminne lasy stanowi głównie położony w części południowozachodniej duży kompleks „Lasy Młochowskie” oraz niewielkie rozproszone enklawy leśne, spośród których na uwagę zasługują szczególnie niewielkie lasy na wydmach w okolicy Wolicy i Paszkowa oraz lasy na terenach Strzeniówki. Najbardziej nietrwałym elementem krajobrazu są obszary rolnicze, które na skutek prowadzonej polityki przestrzennej, uwarunkowań gospodarczo-ekonomicznych oraz presji poszukiwania nowych obszarów głównie pod budownictwo mieszkaniowe, zmieniają swe przeznaczenie i przekształcają się w obszary budowlane. Powierzchnia terenów rolnych na terenie gminy ulega ciągłej minimalizacji, proces ten postępuje szybko i jest regulowany poprzez tworzenie nowych lub nowelizowanie istniejących dokumentów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie najbardziej zmieniony naturalny krajobraz, powstały poprzez wprowadzenie „obcych” elementów będących wytworem człowieka, występuje wzdłuż „Trasy Katowickiej”. Jej wybudowanie spowodowało dynamiczne przekształcanie się przyległych terenów rolniczych w atrakcyjne gospodarczo obszary działalności związanej z usługami, produkcją, logistyką i magazynowaniem. Krajobraz wzdłuż drogi krajowej ulega ciągłym zmianom w wyniku pojawiania się nowych obiektów budowlanych, zwykle o dużych kubaturach. Przekształcenia dotyczą również naturalnej powierzchni terenu, zmienianej często w duże powierzchniowo utwardzenia, w tym wynikające z konieczności obsługi komunikacyjnej nowego zagospodarowania.

Obszary przekształcone poprzez inwestycje, położone na północ od drogi krajowej i jej otoczenia, charakteryzują się przede wszystkim mniejszymi formami zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową wzbogaconą drobnymi usługami. Zabudowa ta, w zależności od lokalizacji, przyjmuje różną postać: od rozproszonej aż po formy zorganizowane, a w przypadku centrów wsi - wręcz o charakterze małomiasteczkowym, czego przykładem jest architektura Nadarzyna. Południowa część gminy posiada w dużym stopniu krajobraz wiejski, w którym zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa w postaci rozproszonej lub skupionej wzdłuż dróg.

#### **II.4.4. Warunki geologiczno-gruntowe.**

Na przydatności gruntu pod względem budowlanym jako jeden z ważniejszych czynników wpływa poziom wód gruntowych. W przypadku obszaru Gminy Nadarzyn charakterystyka i stopień nawodnienia gruntu zwykle tworzy niekorzystne warunki dla budownictwa. Kształtują się one w dwojaki sposób:

- jako tereny z wysokim poziomem wód gruntowych o ciągłym zwierciadle;
- jako tereny charakteryzujące się długotrwałym utrzymywaniem się wód gruntowych w postaci płytkich sączeń.

Występowanie i charakter wód gruntowych wynika m.in. z ukształtowania powierzchni i budowy geologicznej. W obszarze gminy występują trzy obszary hydrogeologiczne:



- obszar I – dominujący w północnej części gminy, charakteryzujący się ciągłą warstwą wodonośną o swobodnym zwierciadle wśród dobrej, średniej i słabej wodoprzepuszczalności;
- obszar II – dominujący w centralnej części gminy, charakteryzujący się z okresowym występowaniem wód przypowierzchniowych w utworach pokrywy piaszczystej lub jako sączenia wśród utworów trudno przepuszczalnych;
- obszar III – dominujący w południowej części gminy, charakteryzujący się z brakiem gruntowych wód przypowierzchniowych.

Na naturalne uwarunkowania związane z przydatnością gruntu pod względem budowlanym bezpośrednio wpływają melioracje wodne, występujące na powierzchni połowy obszaru gminy w postaci systemu kanałów, drenaży i rowów melioracyjnych, wybudowanych na potrzeby rolnictwa. Działanie systemu melioracji nie pełni bezpośrednio funkcji regulującej poziom wód podziemnych, natomiast zapobiega magazynowaniu się wody w środowisku podziemnym w przypadku niekorzystnych warunków związanych z występowaniem obfitych opadów.

Oprócz charakterystyki związanej ze stopniem nawodnienia gruntu, o przydatności budowlanej terenów decydują inne parametry geotechniczne, określające nośność gruntu. W obszarze gminy dominują grunty nośne przypowierzchniowe, z których ze względu na parametry występują:

- grunty nośne niespoiste: wodnolodowcowe piaski ze żwirami, kemowe piaski, piaski rzeczno-deluwialne i eluvia oraz piaski eoliczne (parametry geotechniczne – korzystne; zdolność do przenoszenia obciążeń jednostkowych - powyżej 250 kPa zależnie od stopnia zagęszczenia; niższe parametry - w przypadku piasków pylastych z przewarstwieniami małospoistych pyłów piaszczystych);
- grunty nośne spoiste: osady zastoiskowe głównie pyły, gliny i ily pylaste w stanie plastycznym i twardoplastycznym (parametry geotechnicznych – zmienne; zróżnicowanie litologiczne, zwykle gliny zwałowe o konsystencji od plastycznej do półzwartej; wyższy stopień plastyczności z reguły w stropie warstwy podlegający wahaniom zależnym od uwilgotnienia; parametry geotechniczne wzrastają na korzyść wraz z głębokością występowania);

Ponadto w obszarze gminy występują grunty słabonośne:

- spoiste: nieskonsolidowane, wilgotne gliny deluwialne o konsystencji plastycznej i miękkoplastycznej (kwalifikacja do celów budowlanych wymaga specjalnych badań i oceny);
- mineralno-organiczne: piaski rzeczne tarasów zalewowych z domieszką substancji organicznych (słabe parametry geotechniczne i wysoki poziom wód gruntowych nie klasyfikują do celów budowlanych).

Tereny nie nadające się do posadowienia budowli występują na gruntach podmokłych w dolinach rzecznych oraz na gruntach nienośnych stanowiących holocenijskie torfy, namuły, plejstocenijskie grunty jeziorne występujące pod warstwą nośnych piasków rzecznodeluwialnych, muły, gytie i torfy.

#### **II.4.5. Gleby.**

Na terenie gminy dominują gleby pseudobielicowe, następnie gleby brunatne wylugowane i kwaśne oraz czarne ziemie zdegradowane. Najcenniejsze z przyrodniczego punktu widzenia gleby - grunty organiczne - występują w dolinach rzecznych.

Do najbardziej wartościowych gleb, ze względu na klasę bonitacyjną, określającą jakość pod względem wartości użytkowej, żyzność, stosunki wodne, stopień kultury i trudność uprawy w powiązaniu z agroklimatem, rzeźbą terenu oraz niektórymi elementami stosunków gospodarczych, należą gleby bardzo dobre II klasy zajmujące niecałe 0,1% oraz gleby III klasy zajmujące 12%. Największy kompleks gleb dobrych zlokalizowany jest między Krakowianami a Ruścem. Więcej



obszarów w gminie stanowią gleby średniej jakości zaliczane do klasy IVa i IVb, a największe obszary grunty V-VI klasy, na których odbywa się uprawa zbóż i ziemniaków.

Zanieczyszczenie gleb na terenie Gminy Nadarzyn związane jest bezpośrednio z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych płytkich, ze względu na ich wzajemne relacje. Ponadto na terenie gminy gleby ulegają zanieczyszczeniu na skutek działalności człowieka związanej z komunikacją: zarówno w kwestii emisji spalin jak i niewłaściwej eksploatacji dróg związanej z nieodpowiednią dbałością o czystość jezdni i odpowiednie usuwanie zanieczyszczeń z jej powierzchni.

Stan gleb na terenie Gminy Nadarzyn można generalnie uznać za zadowalający.

#### **II.4.6. Powietrze, klimat i warunki akustyczne.**

Gmina Nadarzyn położona jest na obszarze o przeważającym wpływie klimatu kontynentalnego, charakteryzującym się większymi od średnich w Polsce amplitudami temperatury powietrza, stosunkowo niewielką ilością opadów, nagłymi przejściami pór roku, ciepłym latem i dość suchymi zimami. Na klimat gminy lokalnie wpływa wiele czynników: naturalnych: rzeźba terenu, głębokości zalegania wód gruntowych, rodzaj podłoża, roślinność, występowanie terenów otwartych, terenów leśnych i wód powierzchniowych, ekspozycja na nasłonecznienie i przewietrzanie;

wynikających z działalności człowieka w środowisku: zagospodarowania terenu, w tym rodzaju, funkcji i intensywności zabudowy oraz szlaków komunikacyjnych wraz z generowanymi przez zagospodarowanie uciążliwościami.

Zanieczyszczenie powietrza na terenie Gminy Nadarzyn związane jest głównie z emisją spalin samochodowych i występuje przede wszystkim w obszarach oddziaływania ważniejszych szlaków komunikacyjnych. Stan powietrza należy uznać za niezadowalający w obszarze oddziaływania Trasy Katowickiej z tendencją do stałego wzrostu problemu, związanego z modernizacją drogi do wyższej klasy, a tym samym wzrostem liczby korzystających. Szacuje się, że liczba użytkowników drogi krajowej po jej rozbudowie do klasy drogi ekspresowej wzrośnie o ok. 50%. Uciążliwościom związanym z zanieczyszczeniem w postaci pyłów i gazów towarzyszą uciążliwości akustyczne, które częściowo zostaną zminimalizowane poprzez zastosowanie ekranów akustycznych.

Kolejnym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest działalność gospodarcza z zakresu usług, produkcji i rzemiosła, na tle gminy nie generująca zbyt dużych szkód. Do największych emitatorów zanieczyszczeń należy garbarnia w Nadarzynie oraz zakład produkcyjny szkła w Kajetanach, stanowiące zarazem poważne źródło uciążliwości akustycznych. Zagrożenie dla jakości powietrza stanowią ponadto kotłownie i domowe piece grzewcze, opalane węglem kamiennym i drewnem oraz niekontrolowana, zwykle bezprawna, działalność człowieka związana ze spalaniem odpadów. Problem emisji zanieczyszczeń pochodzących z ogrzewania budynków nasila się sezonowo w okresie niskich temperatur.

#### **II.4.7. Szata roślinna i świat zwierząt.**

Potencjalną roślinność naturalną Gminy Nadarzyn, określoną w Internetowym Atlasie Polski Pracowni Kartografii i GIS IGiPZ PAN, stanowią grądy subkontynentalne odmiany środkowopolskiej, bory sosnowo-dębowe oraz łągi wiązowo-dębowe. Ochrona roślinności istniejącej i wykształcenie roślinności nowej, zbliżonych składem gatunkowym do potencjalnej roślinności naturalnej jest korzystna ze względu na dopasowanie jej składu gatunkowego do siedliska, jej odporność na degradację i dużą zdolność do regeneracji.

Rzeczywistą szatę roślinną, składającą się ze zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych oraz zbiorowisk synantropijnych, stanowią lasy, zadrzewienia typu parkowego: parki historyczne i zadrzewienia popołowarczne, parki wiejskie, skwery, zieleńce, cenne aleje drzew, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne oraz zieleń towarzysząca poszczególnym nieruchomościom.



Ta najbardziej wartościowa dla lokalnego krajobrazu to szata roślinna występująca w zbiorowiskach o charakterze naturalnym i historycznym, a ta najbardziej „obca” dla lokalnego krajobrazu to najczęściej szata roślinna towarzysząca procesom urbanizacji, często charakteryzująca się strukturą i składem gatunkowym roślinności wynikającym z indywidualnych upodobań człowieka i o bardzo dużym udziale roślin obcych lokalnej florz.

Obszar Gminy Nadarzyn należy do terenów niskiej lesistości, z przewagą typów siedliskowych: boru świeżego i boru suchego (około 80% powierzchni leśnej) oraz olsu i grądu (około 10% powierzchni leśnej). Największym kompleksem są Lasy Młochowskie, porośnięte starodrzewem, wśród którego występują szczególnie cenne zbiorowiska leśne – grądowe z przewagą grabu, z domieszką lipy i dębu oraz łęgowe. Drzewostany grabowe zachowały się tylko częściowo, w rezerwacie dominuje sosna z domieszką dębu, a podszyt stanowi jarzębina, kruszyna i młode dęby. W zbiorowiskach łęgowych przeważa olcha i jesion z domieszką brzozy, kruszyny i bzu. Zbiorowiska te położone są na terenach okresowo zalewanych, z wysokim poziomem wód gruntowych, wzdłuż cieków wodnych.

Świat zwierząt obszaru Gminy Nadarzyn stanowią pospolite gatunki Mazowsza i terenu kraju. Ich bezpieczną egzystencję zapewniają kompleksy leśne, w tym rezerваты przyrody, parki i większe skupiska zieleni, a także naturalne doliny cieków wodnych, tereny otwarte: rolne, łąki i pastwiska. Do najliczniejszej grupy ssaków należy zaliczyć: dziki, sarny, lisy, daniela, wiewiórki i jeże. Niezwykle liczne grono stanowią ptaki, zarówno te popularnie występujące, jak i okazy rzadkie. Do ich grona należy: drozd śpiewak, kwiczoł, kos, sikora bogatka i modra, kowalik, krzyżówka, czernica, dzięcioł duży, kawka, sroka, sójka, wrona siwa, bocian biały, sowa uszata, puszczyk, myszółw, kobuz, mazurek, bażant, kokoszka, gołąb siniak, grzywacz, sierpówka, turkawka, kukułka, skowronek, dymówka, oknówka, pliszka siwa, rudzik, słowik szary, kopciuszek, pleszka, piecuszek, mysikrólik, muchołówka szara, pełzacz ogrodowy, wilga, szpak, wróbel, zięba, szczygieł, gil i trznadel.

Ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa dla egzystencji zwierząt niezwykle ważny jest aspekt dbałości o naturalne środowisko, ochrona cennych kompleksów i mniejszych enklaw przyrodniczych, poprzez zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych różnej rangi na tle gminy i regionu.

Świat roślin i zwierząt w Gminie Nadarzyn podlega zagrożeniom wynikającym ze zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów otwartych, głównie rolniczych, na tereny pod zabudowę i komunikację. Dla zwierząt tworzy to zagrożenia w postaci zmniejszającej się liczby obszarów odpowiednich dla ich bezpiecznej egzystencji oraz migracji, co w konsekwencji prowadzi do zanikania populacji. Dla roślin tworzy to zagrożenia w postaci zmniejszającej się liczby obszarów powierzchni biologicznie czynnych oraz eliminowania gatunków rodzimych poprzez rośliny obce sztucznie wprowadzane przez człowieka. Najbezpieczniejsze i najtrwalsze dla świata roślin i zwierząt są obszary największych kompleksów przyrodniczych, w tym tereny leśne i ważniejsze cieki wodne, objęte ochroną prawną.

#### **II.4.8. Wody powierzchniowe.**

Cały obszar gminy znajduje się w obrębie zlewni rzeki Bzury. Największym ciekim jest rzeka Utrata. Ponadto przez teren gminy przepływa rzeka Zimna Woda, do której uchodzi ciek wodny Mrówka, będąc lewym dopływem Utraty. Poza ciekami wodnymi, istotnym elementem hydrograficznym są stawy rybne i inne niewielkie zbiorniki, w tym pełniące funkcje małej retencji. Do najważniejszych należą zalew (zbiornik ppoż.) na Utracie w Krakowianach oraz stawy hodowlane w Walendowie i w Ruścu. Ponadto na terenie gminy występuje bogata sieć rowów melioracyjnych, która powstała w celu polepszenia warunków gruntowo-wodnych dla rolnictwa.

Rzeka Utrata o całkowitej długości 76,5km jest największym ciekim wodnym w gminie, płynącym w układzie równoleżnikowym przez południową część jej obszaru: poprzez Las



Młochowski, Krakowiany, Wolę Krakowiańską i Parole oraz w układzie południkowym: poprzez Szamoty, Walendów i Wolicę. Rzeka Zimna Woda o całkowitej długości 22,5km przepływa wzdłuż południowej strony Trasy Katowickiej przez Kostowiec, Urzut, Rusiec, Młochów i Kajetany, a w północnej części gminy zmienia swój kierunek na układ południkowy i przepływa przez Nadarzyn i Strzeniówkę. Do rzeki Zimnej Wody jako lewy dopływ uchodzi istotny rów melioracyjny Mrówka o całkowitej długości 7,8km, przepływający przez wsie położone w północnej części gminy: Urzut, Starą Wieś, Nadarzyn i Strzeniówkę. Doliny rzeki Utraty i Zimnej Wody budują korytarze ekologiczne o skali ponadlokalnej i zostały objęte są w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast rowy melioracyjne utworzone w celu polepszenia warunków gruntowo-wodnych dla gospodarki rolnej, stworzyły powiązania przyrodnicze o znaczeniu lokalnym.

Do wód powierzchniowych w gminie należy dołączyć istotniejsze sztucznie stworzone zbiorniki wodne: zalew na Utracie w Krakowianach oraz stawy w Walendowie i w Ruścu, których łączna powierzchnia wynosi 45,8 ha.

Na terenie gminy występują ponadto tereny źródliskowe i podmokłe o walorach hydrologicznych i przyrodniczych związane z ciekami wodnymi.

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych na terenie Gminy Nadarzyn związane jest z działalnością rolniczą oraz działalnością człowieka wynikającą z zamieszkiwania i prowadzenia rozmaitych działalności gospodarczych. W przypadku rolnictwa zanieczyszczenia są generowane przez spływ powierzchniowy z terenów upraw chemizowanych i nawożonych. Zanieczyszczenia generowane przez człowieka mają głównie związek z gospodarką ściekową. Pomimo sieci kanalizacyjnej i lokalnych oczyszczalni ścieków wiele gospodarstw korzysta z przydomowych zbiorników na nieczystości, których szczelność jest wątpliwa i w efekcie prowadzi do przedostawania się ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych i gleb. Kolejnym źródłem zagrożeń dla czystości wód są ścieki deszczowe, które często w postaci niekontrolowanej, jako nieczyszczone wody opadowe pochodzące z terenów komunikacji, parkingów i działalności gospodarczej, zanieczyszczają docelowo główny odbiornik wód opadowych gminy jakim jest rzeka Utrata.

#### **II.4.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.**

##### **II.4.9.1. Charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Gmina Nadarzyn stanowi obszar podlegający licznym i częstym zmianom w zagospodarowaniu, szczególnie dotyczącym przekształcaniu dotychczasowych obszarów rolniczych na tereny inwestycyjne. Pomimo zachodzących zmian, nadal przeważającym sposobem użytkowania obszaru gminy jest zagospodarowanie związane z działalnością rolniczą.

Gmina Nadarzyn charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem gruntów rolnych i niekorzystną strukturą agrarną. W strukturze gospodarstw przeważają gospodarstwa rodzinne, w przewadze małoobszarowe. Gospodarstwa o powierzchni do 0,5 ha stanowią 0,8%, gospodarstwa o powierzchni 0,5-3 ha stanowią 75,4% wszystkich gospodarstw. Jeżeli w gospodarstwach utrzymywana jest produkcja rolnicza to przeważnie tylko na użytek własny.

W obrębie gminy duże gospodarstwa powyżej 10 ha występują sporadycznie (0,5% wszystkich gospodarstw) i pojedynczo w obrębach. Blisko połowa z tych gospodarstw należy do firm, w gminie występują pojedyncze (2 szt.) gospodarstwa powyżej 100 ha.

Gmina Nadarzyn jest jedną z gmin województwa mazowieckiego, w których odnotowano największy spadek liczby gospodarstw rolnych w okresie od 2002 r. do 2017 r.



#### **II.4.9.2. Ocena uwarunkowań rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Z uwarunkowań rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynikają następujące wnioski:

- niższa jakość i produkcja rolnicza od średniej w województwie mazowieckim;
- słabe warunki naturalne dla produkcji rolniczej;
- brak zorganizowanych grup producenckich;
- brak zorganizowanych grup odbiorczych;
- brak zakładów przetwórstwa rolno-gospodarczego;
- dominujący charakter produkcji prowadzonej na własne potrzeby;
- niski stopień mechanizacji i specjalizacji;
- niekorzystna struktura gospodarstw, będąca wynikiem małych powierzchni gospodarstw indywidualnych i wielokierunkowym charakterem prowadzonych działalności;
- presja przekształcania gruntów rolnych na tereny budowlane, spowodowana spadkiem opłacalności produkcji rolniczej w stosunku do możliwych zysków płynących z zainwestowania;
- malejące zainteresowanie gospodarką rolniczą.

#### **II.4.10. Leśna przestrzeń produkcyjna.**

##### **II.4.10.1. Charakterystyka leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Tereny leśne w Gminie Nadarzyn zajmują ok. 1328 ha (stan na 2018 rok), co przekłada się na lesistość 18,1%. Stopień lesistości należy określić jako niski, wobec średniej krajowej, **jednak od roku 2008 wielkość terenów leśnych wzrosła (w roku 2008 pow. terenów leśnych wynosiła 1262 ha a lesistość 16,8%)**.

Największym kompleksem leśnym gminy są Lasy Młochowskie, położone w części południowo-zachodniej, w obrębie których utworzono dwa rezerваты przyrody: Młochowski Łęg (12 ha) i Młochowski Grąd (27 ha). Do cennych obszarów leśnych w gminie należą niewielkie lasy położone na wydmach w okolicach Wolicy, których wartość należy ocenić w odniesieniu do sąsiedztwa i powiązań z przylegającymi kompleksami – od strony północnej – z Uroczyskiem Chlebów w Gminie Michałowice i od strony południowej – z Lasami Sękocińskimi w Gminie Raszyn. Mniejsze enklawy leśne oraz tereny o leśnym charakterze występują w miejscowościach Nadarzyn, Strzeniówka i Stara Wieś – przede wszystkim w sąsiedztwie granic gminy z lasami Podkowy Leśnej (Uroczyska Zaborów). Wyodrębnione mniejsze, lecz istotne enklawy leśne obecne są ponadto we wsi Walendów, Kajetany i Rusiec.

Więszymi kompleksami leśnymi administruje Nadleśnictwo Młochów i Nadleśnictwo Chojnów, a rozproszone mniejsze enklawy położone są zwykle na gruntach Skarbu Państwa i gruntach prywatnych.

##### **II.4.10.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.**

###### **II.4.10.2.1. Rezerваты przyrody.**

###### Rezerwat „Młochowski Grąd”.

Rezerwat położony jest w obszarze gminy na terenie Lasów Młochowskich. Został on utworzony na mocy zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 24.11.1983 r., w celu ochrony naturalnych zbiorowisk leśnych z zespołem grądu wysokiego i fragmentem boru mieszanego, kontynentalnego. Drzewostany dębowo - sosnowe i dębowe liczą ponad 180 lat. Nazwa rezerwatu pochodzi od nazwy zbiorowisk grądowych występujących w jego obszarze - od nazwy uroczyska leśnego „Młochów”, zwanego potocznie Lasami Młochowskimi. Powierzchnia rezerwatu wynosi 27 ha.



#### Rezerwat „Młochowski Łęg”.

Rezerwat położony jest w obszarze gminy na terenie Lasów Młochowskich. Został on utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 4.08.1984 r. w celu ochrony lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentu lasu grądowego w dolinie rzeki Utraty. Jego nazwa pochodzi od nazwy uroczyska Młochów. Powierzchnia rezerwatu wynosi 12,04 ha. Jest to obszar cenny ze względu na zachowanie lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentów lasu grądowego w dolinie rzeki Utraty. Dolinę rzeki Utraty porasta drzewostan olszowy ze sporadycznie występującymi jesionami i świerkami.

#### **II.4.10.2.2. Obszary chronionego krajobrazu.**

Część terenu stanowiąca niemalże 1/3 powierzchni Gminy Nadarzyn objęta jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 27.09.1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego późniejszymi zmianami (obecna podstawa prawna to rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu). WOChK obejmuje swoim zasięgiem wszystkie gminne wsie lub ich fragmenty, w tym tereny chronione tj. parki zabytkowe, zabytkowe aleje oraz pomniki przyrody, połączone elementami cennymi ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, walory turystyczno-wypoczynkowe i funkcję korytarzy ekologicznych. Całość stanowi zwarty przestrzennie i funkcjonalnie układ przyrodniczy, którego zachowanie jest niezbędne dla utrzymania równowagi ekologicznej regionu. Ochroną w ramach WOChK objęto głównie Lasy Młochowskie i lasy Wolicy, dolinę rzeki Utraty ze stawami w Walendowie, dolinę rzeki Zimnej Wody i rowu Mrówka, wieś Strzeniówkę oraz tereny otwarte wsi Krakowiany i Woli Krakowiańskiej. W obrębie WOChK wyznaczono trzy rodzaje stref: zwykłą, szczególnej ochrony ekologicznej i ochrony urbanistycznej w zależności od specyfiki występujących walorów przyrodniczych.

#### **II.4.10.2.3. Pomniki przyrody.**

Na terenie gminy ochroną prawną objęto wiele pomników przyrody zlokalizowanych na terenie Lasów Młochowskich, na terenie wsi Młochów, w tym na terenie zabytkowego parku, na terenie wsi Rozalin, Rusiec i Nadarzyn oraz w obszarze dawnego parku w Paszkowie i w parku podworskim w Bielinach. Ponadto wiele drzew posiada walory drzew pomnikowych z powodu m. in. wieku i lokalizacji w zespołach tworzących cenne aleje i grupy drzew, częstokroć zlokalizowanych w towarzystwie drzew uznanych za pomniki przyrody.

Wykaz pomników przyrody – drzew w Gminie Nadarzyn.

(źródło: Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Nadarzyn – Aktualizacja 2012 r.)

Lp	Nazwa pomnika przyrody	Obowiązująca podstawa prawna i miejsce ogłoszenia aktu prawnego	Obręb – nr działki ewid.	Opis pomnika i jego lokalizacji
1	modrzew polski	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 9 z dn. 21.05.1984 r., poz. 37	6-274	Las Młochowski, Uroczysko Młochów oddz.428f - grupa 32 modrzewi
2	modrzew polski		6-273	Las Młochowski, Uroczysko Młochów oddz.429a - grupa 14 modrzewi



4	dąb szypułkowy	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 20 z dn. 01.12.1983 r., poz.77	6-246	Las Młochowski oddz. 407d
5	modrzew europejski		6-253	Las Młochowski oddz. 414d
6	lipa drobnolistna	Rozp. Woj. Maz. Nr 259 z dn. 01.09.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 212 z dn. 08.09.2001 r.), zał. do rozp. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 231 z dn. 30.09.2001 r.)	6-260	Las Młochowski oddz.419a, 15m od linii oddz.
7	wiąz szypułkowy	Orzeczenie Nr 582 z dn. 06.12.1974 r. Woj. Warszawskiego (Dz. Urz. W. R. N. w W-wie Nr 23 z dn. 28.12.1974 r.)  Uchwała Nr XII/99/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dn. 28.09.2011 r.	6-213	Młochów - pojedyncze drzewa w zabytkowym parku, park zabytkowy
8	platan klonolistny			
9	buk pospolity			
10	buk pospolity			
11	jesion wyniosły			
12	lipa drobnolistna			
13	wiąz szypułkowy			
14	lipa drobnolistna			
15	platan klonolistny	Rozp. Woj. Maz. Nr 20 z dn. 18.04.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 115 z 2003 r., poz. 2796)	6-214	Młochów - park zabytkowy w pobliżu pałacu
16	dąb szypułkowy	Dz. Urz. Woj. St. Warsz. Nr 5 z dnia 28.02.1986 r., poz. 55	6-208	Młochów - ul. Źródłana 3, w narożu ogródka przedszkolnego
17	jesion wyniosły	Dz. Urz. Woj. St. Warsz. Nr 5 z dnia 28.02.1986 r., poz. 55	6-206/1	Młochów ul. Źródłana - grupa 10 jesionów
18	dąb szypułkowy	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 26 z dnia 01.12.1983 r., poz. 77	6-209	Młochów - teren przed ośrodkiem zdrowia, drzewo o koronie zredukowanej, posusz
19	lipa drobnolistna	Orzeczenie Nr 615 Prezydenta M. St. W-wy z dn. 10.04.1980 r. (Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 11 z dn. 31.07.1980 r., poz. 41)	6-255; 6-256	Młochów-Aleja Lipowa na granicy lasu (216 lip wzdłuż drogi gruntowej)
20	lipa drobnolistna	Orzeczenie Nr 614 Prezydenta M. St. W-wy z dn. 10.04.1980 r. (Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 11 z dnia 31.07.1980 r., poz. 41)	6-203/2	Młochów - Aleja Starych Lip (droga gruntowa Olesin-Parole grupa 151 lip)
21	dąb szypułkowy	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 11 z dnia 26.09.1978 r., poz. 63	6-126	Bieliny -park podworski
22	dąb szypułkowy	Dz. Urz. W. R. N. w Warszawie Nr 32 z dnia 20.02.1961 r., poz. 91	10-177/1	Rozalin - park





23	dąb szypułkowy	Dz. Urz. W. R. N. w Warszawie Nr 3 z dn. 20.02.1961 r., poz. 92	10-177/1	Rozalin - S część parku
24	dąb szypułkowy		10-177/1	Rozalin - S część parku
25	dąb szypułkowy		10-177/1	Rozalin - S część parku
26	dąb szypułkowy		10-177/1	Rozalin - S część parku
27	lipa drobnolistna	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 4 z dn. 20.05.1977 r., poz.34	10-177/1	Rozalin - park
28	jesion wyniosły		10-177/1	Rozalin - park
29	lipa drobnolistna	Dz. Urz. R. N. M. ST. Warszawy Nr 4 z dn. 20.05.1977 r., poz. 34	10-178	Rozalin- Aleja Lipowa ul. Zabytkowa - droga do parku, 153 drzew
30	dąb szypułkowy	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 15 z dn. 26.12.1978 r., poz. 81	11-386/36	Rusiec, ul. Rubinowa 5 - 2 dęby zwane "bliźniakami" rosnące obok siebie
31	dąb szypułkowy		11-386/36	
32	klon pospolity	Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 15 z dn. 26.12.1978 r., poz. 81	19-1001/2	Paszków - teren dawnego parku
33	dąb szypułkowy	Dz. Urz. Woj. ST. Warsz. Nr 19 z dn. 19.12.1985 r., poz. 171	1-848/20	Nadarzyn -posesja przy ul. Mszczonowskiej 52

## II.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

### II.5.1. Charakterystyka uwarunkowań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W Gminie Nadarzyn do dnia dzisiejszego zachowały się obiekty historyczne, które stanowią dziedzictwo kulturowe obszaru w skali lokalnej i ponadlokalnej. W skład tegoż dziedzictwa wchodzi pozostałości dawnych założeń dworsko-parkowych oraz sąsiadujących założeń folwarcznych, obecne zarówno w postaci układów urbanistycznych, jak i pojedynczych obiektów budowlanych. Najcenniejsze i najstarsze, zlokalizowane w Nadarzynie, Młochowie i Rozalinie, zostały objęte ochroną prawną jako zabytki wpisane do rejestru zabytków. Inne obiekty uznane za cenne w środowisku kulturowym ze względu walory historyczne, artystyczne, naukowe lub stan zachowania zostały objęte ochroną jako obiekty wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Do obiektów o dużym znaczeniu kulturowym zaliczyć należy krzyże i kapliczki przydrożne, podkreślające tożsamość religijną mieszkańców obszaru oraz pomniki i tablice pamiątkowe na rynku w Nadarzynie. Stan zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy określić jako dobry. Największym zagrożeniem związanym z potencjalnym niszczeniem, dewastacją i przekształceniem podlegają pozostałe obiekty wchodzące w skład dziedzictwa kulturowego obszaru.

### II.5.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

#### II.5.2.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków.

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT	WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTEKÓW
1.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pałac z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r., odbud. 1938 r.	A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07



2.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Park z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.	A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
3.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy wsch. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.	A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
4.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy zach. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.	A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
5.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 10	Oranżeria (ob. kościół p.w. Michała Archanioła) z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.	A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
6.	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Cmentarz przy kościele p.w. św. Klemensa, 1806 r.	A-1065/329, dec. z dn. 1962-01-07
7.	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Kościół p.w. św. Klemensa (wraz z wyposażeniem wnętrza), 1806 r.	A-1065/329, dec. z dn. 1962-01-07
8.	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Dzwonnica przy kościele p.w. św. Klemensa I ćw. XIX w.	A-953, dec. z dn. 2000-05-22
9.	Nadarzyn	Poniatowskiego 42 / Rynek 1	Zajazd I ćw. XIX w.	A-1064/199, dec. z dn. 1959-11-17
10.	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Pałac Róży Zamoyskiej, 1847-57 r.	A-1100, dec. z dn. 1949-01-03, 2001-01-15
11.	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Park przy pałacu Róży Zamoyskiej poł. XIX w.	A-1100, dec. z dn. 1949-01-03, 2001-01-15

W obrębie granic gminy nie wyznaczono stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków.

#### II.5.2.2. Gminna ewidencja zabytków – zabytki budownictwa i architektury (nieruchome).

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT
1.	Bieliny		Park dworski, zał. pocz. XX w.
2.	Bieliny		Spichlerz, 1918 r.
3.**	Bieliny 58		Dwór z zespołu dworsko-parkowego, k. XIX w.
4.**	Bieliny 58		Budynek gosp. z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w.
5.**	Bieliny 43		Czworak z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w.
6.**	Bieliny		Magazyny przydomowe z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w.
7.	Kajetany	ul. Brzozowa	Cmentarz żydowski, II poł. XIX w.
8.	Kostowiec		Cmentarz rzym.-kat. k. XIX w.
9.*	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pałac z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r., odbud. 1938 r.
10.*	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Park z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.
11.*	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy wsch. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.



12.*	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy zach. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.
13.*	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 10	Oranżeria (ob. kościół p.w. Michała Archanioła) z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.
14.	Młochów	ul. Mazowiecka 5b	Rządcówka z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
15.	Młochów	ul. Źródłana 7	Dom leśniczego z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
16.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Dom mieszkalny - czworak z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
17.	Młochów	ul. Mazowiecka 5a	Dom mieszkalny - z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
18.	Młochów	ul. Mazowiecka	Chlewnia z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
19.	Młochów	ul. Mazowiecka	Spichlerz z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
20.	Młochów	ul. Mazowiecka	Stajnia ob. obora z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
21.	Młochów	ul. Mazowiecka	Ogród i sad z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
22.	Młochów	ul. Mazowiecka	Stodoła z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
23.	Młochów	ul. Mazowiecka	Stodoła II z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
24.	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Ogród z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.
25.	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Cmentarz przykościelny i nieistniejący cmentarz parafialny XV w.
26.	Nadarzyn	ul. Warszawska	Miejsce po cmentarzu epidemicznym 1858 r.
27.*	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Cmentarz przy kościele p.w. św. Klemensa, 1806 r.
28.*	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Kościół p.w. św. Klemensa (wraz z wyposażeniem wnętrza), 1806 r.
29.*	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Dzwonnica przy kościele p.w. św. Klemensa I ćw. XIX w.
30.*	Nadarzyn	Poniatowskiego 42 / Rynek 1	Zajazd I ćw. XIX w.
31.**	Rusiec		Park podworski „Olesin”
32.	Paszków		Park
33.*	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Pałac Róży Zamoyskiej, 1847-57 r.
34.*	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Park przy pałacu Róży Zamoyskiej poł. XIX w.
35.	Żabieniec		Park

\* - w tym zabytki wpisane do rejestru zabytków

\*\* - w tym zabytki nie wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

### II.5.2.3. Gminna ewidencja zabytków – zabytki archeologiczne.

nr obszaru / nr stanowiska na obszarze / nr stanowiska w miejscowości	Miejscowość	Określenie obiektu kultura



1.	60-64/53	Kajetany	śląd osadnictwa (cmentarzysko?), (starożytność), ślad osadnictwa (epoka brązu)
2.	60-64/54	Kajetany	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy?, epoka brązu)
3.	60-64/55	Kajetany	śląd osadnictwa (starożytność)
4.	60-64/56	Kajetany	śląd osadnictwa (epoka brązu)
5.	60-64/59	Kajetany	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, okres wpływów rzymskich, starożytność)
6.	60-64/60	Kajetany	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, epoka brązu, średniowiecze)
7.	60-64/61	Kajetany	śląd osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu)
8.	60-64/51	Kajetany	śląd osadnictwa (późny neolit / wczesna epoka brązu)
9.	60-64/52	Kajetany	śląd osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu)
10.	60-64/50	Kajetany / Nadarzyn	śląd osadnictwa (starożytność), osada (średniowiecze / okres nowożytny)
11.	61-64/31	Krakowiacy	śląd osadnictwa
12.	61-64/32	Krakowiacy	osada (wczesna epoka brązu)
13.	61-64/1	Młochów	osada (średniowiecze XIII/XIV w.)
14.	61-64/13	Młochów	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, epoka brązu, średniowiecze)
15.	61-64/2	Młochów	śląd osadnictwa (epoka brązu)
16.	61-64/3	Młochów	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze), osada (starożytność)
17.	61-64/8	Młochów	śląd osadnictwa (wczesna epoka brązu)
18.	61-64/9	Młochów	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność)
19.	59-64/8	Nadarzyn	ślady osadnictwa (neolit)
20.	60-64/48	Parole	śląd osadnictwa (epoka brązu)
21.	60-64/49	Parole	ślady osadnictwa (neolit, epoka brązu - wczesne fazy, starożytność / epoka brązu)
22.	61-64/10	Parole	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność, wczesne średniowiecze)
23.	61-64/11	Parole	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, epoka brązu)
24.	61-64/12	Parole	śląd osadnictwa
25.	61-64/26	Parole	osada (okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu)
26.	61-64/4	Parole	osada (epoka brązu), ślady osadnictwa
27.	61-64/5	Parole	śląd osadnictwa (starożytność)
28.	61-64/6	Parole	ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze)
29.	60-64/26	Rusiec	śląd osadnictwa (starożytność)



30.	60-64/34	Rusiec	śląd osadnictwa (okres halszacki), osada (okres wpływów rzymskich środkowy/późny), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński - okres wpływów rzymskich), osadnictwo (starożytność), osada (średniowiecze, nowożytność XIX- XVII w.)
31.	60-64/35	Rusiec	osada (późna epoka brązu, okres halszacki / okres lateński)
32.	60-64/39	Rusiec	ślady osadnictwa (epoka brązu / okres halszacki, średniowiecze XIIIw.), osada (okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński 0 okres wpływów rzymskich), cmentarzysko (starożytność)
33.	60-64/41	Rusiec	ślady osadnictwa (mezolit, epoka brązu - wczesne fazy, epoka brązu)
34.	60-64/42	Rusiec	ślady osadnictwa (epoka brązu,okres wpływów rzymskich)
35.	60-64/43	Rusiec	osada (okres halszacki / okres lateński)
36.	60-64/44	Rusiec	miejsce produkcji żelaza (późnyokres lateński - okres wpływów rzymskich)
37.	60-64/45	Rusiec	ślady osadnictwa (epoka brązu - w tym wczesna, okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich)
38.	60-64/46	Rusiec	ślady osadnictwa (starożytność, epoka brązu)
39.	60-64/57	Rusiec	śląd osadnictwa (późny neolit / wczesna epoka brązu)
40.	60-64/58	Rusiec	śląd osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy)
41.	60-64/10	Stara Wieś	śląd osadnictwa (starożytność)
42.	60-64/11	Stara Wieś	osada? cmentarzysko? (starożytność), osada? cmentarzysko? (okres halszacki)
43.	60-64/15	Stara Wieś	śląd osadnictwa (starożytność), osada (średniowiecze / nowożytność XIV-XVI w.)
44.	60-64/16	Stara Wieś	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, starożytność)
45.	60-64/17	Stara Wieś	ślady osadnictwa (starożytność,epoka brązu, IV okres epoki brązu)
46.	60-64/18	Stara Wieś	śląd osadnictwa (starożytność)
47.	60-64/19	Stara Wieś	śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu)
48.	60-64/2	Stara Wieś	śląd osadnictwa (neolit), osada (późny neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu / okres halszacki)
49.	60-64/20	Stara Wieś	śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu)
50.	60-64/21	Stara Wieś	ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze)
51.	60-64/22	Stara Wieś	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, starożytność)
52.	60-64/23	Stara Wieś	śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu)
53.	60-64/24	Stara Wieś	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, późny okres lateński - okres wpływów rzymskich), osada (starożytność)
54.	60-64/25	Stara Wieś	cmentarzysko (okres halszacki / okres lateński), skarb monet



55.	60-64/27	Stara Wieś	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich), osadnictwo (starożytność / późna epoka brązu / okres halsztacki / okres lateński)
56.	60-64/28	Stara Wieś	osada (starożytność), osadnictwo (średniowiecze XIII-XV w.)
57.	60-64/29	Stara Wieś	osada (V okres epoki brązu / okres halsztacki), osadnictwo (średniowiecze)
58.	60-64/3	Stara Wieś	ślad osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy)
59.	60-64/33	Stara Wieś	ślad osadnictwa (starożytność, epoka brązu)
60.	60-64/36	Stara Wieś	cmentarzysko
61.	60-64/38	Stara Wieś	ślad osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy), osada (okres halsztacki / okres lateński)
62.	60-64/4	Stara Wieś	osada (epoka brązu)
63.	60-64/5	Stara Wieś	ślad osadnictwa (epoka brązu)
64.	60-64/6	Stara Wieś	ślady osadnictwa (neolit, starożytność, epoka brązu)
65.	60-64/7	Stara Wieś	ślady osadnictwa (starożytność)
66.	60-64/8	Stara Wieś	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)
67.	60-64/9	Stara Wieś	ślady osadnictwa (starożytność)
68.	59-64/11	Strzeniówka	osada (średniowiecze - nowożytność)
69.	59-64/12	Strzeniówka	osada (średniowiecze)
70.	60-65/5	Szamoty	ślad osadnictwa (epoka brązu)
71.	60-65/6	Szamoty	ślad osadnictwa (starożytność / epoka brązu)
72.	60-65/7	Szamoty	ślady osadnictwa (epoka brązu, wczesne średniowiecze XIII w.)
73.	60-64/30	Urzut	osada (neolit / wczesna epoka brązu), osada i cmentarzysko (starożytność), miejsce produkcji żelaza (okres wpływów rzymskich)
74.	60-64/31	Urzut	ślad osadnictwa (starożytność)
75.	60-64/32	Urzut	ślady osadnictwa (neolit, starożytność, średniowiecze)
76.	60-65/10	Walendów	ślad osadnictwa (starożytność)
77.	60-65/2	Walendów	ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze)
78.	60-65/3	Walendów	ślad osadnictwa (epoka brązu)
79.	60-65/4	Walendów	ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, epoka brązu, wczesne średniowiecze, średniowiecze)
80.	60-65/9	Walendów	osada (epoka brązu), cmentarzysko (okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze, średniowiecze)
81.	61-64/14	Wola Krakowiańska	osada (okres halsztacki), ślad osadnictwa (epoka brązu)
82.	61-64/15	Wola Krakowiańska	osada (epoka brązu/okres halsztacki), ślady osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze)
83.	61-64/16	Wola Krakowiańska	osada (epoka brązu/okres halsztacki)



84.	61-64/17	Wola Krakowiańska	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność)
85.	61-64/18	Wola Krakowiańska	ślady osadnictwa (okres halszacki/okres lateński, średniowiecze)
86.	61-64/19	Wola Krakowiańska	ślady osadnictwa (starożytność, wczesne średniowiecze / średniowiecze)
87.	61-64/20	Wola Krakowiańska	ślad osadnictwa, cmentarzysko (okres wpływów rzymskich)
88.	61-64/21	Wola Krakowiańska	cmentarzysko (okres halszacki), ślad osadnictwa (średniowiecze)
89.	61-64/22	Wola Krakowiańska	osada (okres wpływów rzymskich), ślady osadnictwa (starożytność, wczesne średniowiecze XI/XII w.)
90.	61-64/23	Wola Krakowiańska	osada (średniowiecze), ślady osadnictwa (okres halszacki, starożytność)
91.	61-64/24	Wola Krakowiańska	cmentarzysko (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich)
92.	61-64/27	Wola Krakowiańska	ślad osadnictwa (epoka kamienia)
93.	61-64/28	Wola Krakowiańska	cmentarzysko (okres halszacki / okres lateński), ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, średniowiecze)
94.	61-64/7	Wola Krakowiańska	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność)
95.	59-65/10	Wolica	cmentarzysko / grób (okres halszacki, okres lateński)
96.	59-65/3	Wolica	osada (okres wczesnośredniowieczny)
97.	60-64/40	Młochów	osada (epoka brązu), ślad osadnictwa (średniowiecze)
98.	60-64/47	Żabieniec	miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich)

Położenie i granice wymienionych powyżej stanowisk archeologicznych na rysunku studium oznaczono w sposób przybliżony, wymagający na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania weryfikacji w zakresie zgodności z oznaczeniami na kartach ewidencyjnych zabytków archeologicznych oraz w zakresie dostosowania do szczegółowości i skali opracowania dokumentu.

Ponadto ochronie podlegają relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem historycznego miasta Nadarzyn, w szczególności obszar Rynku w Nadarzynie.

## II.6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA.

### II.6.I. Uwarunkowania społeczne – struktura demograficzna i wykształcenie.

Gmina Nadarzyn jest największą gminą Powiatu Pruszkowskiego, stanowiącą ok. 30% jego powierzchni, jednocześnie przy najniższej gęstości zaludnienia na km<sup>2</sup> w powiecie ([zamieszkuje ją ok. 8% ludności powiatu](#)).

#### Demografia

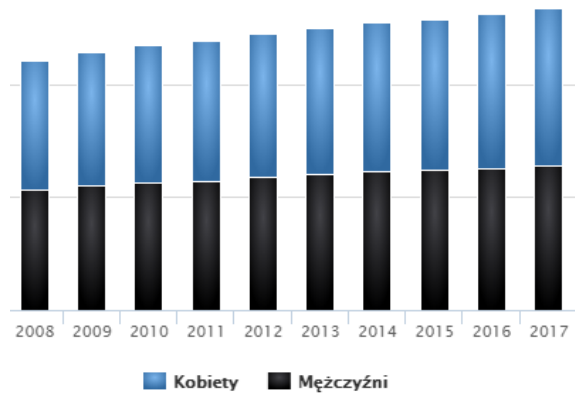
##### **Struktura ludności**

Gmina Nadarzyn zaliczana jest do gmin małych. Liczba mieszkańców w 2017 r., zgodnie z danymi z GUS wynosiła 13 348 osób (z czego 51,9% stanowią kobiety, a 48,1% mężczyźni).



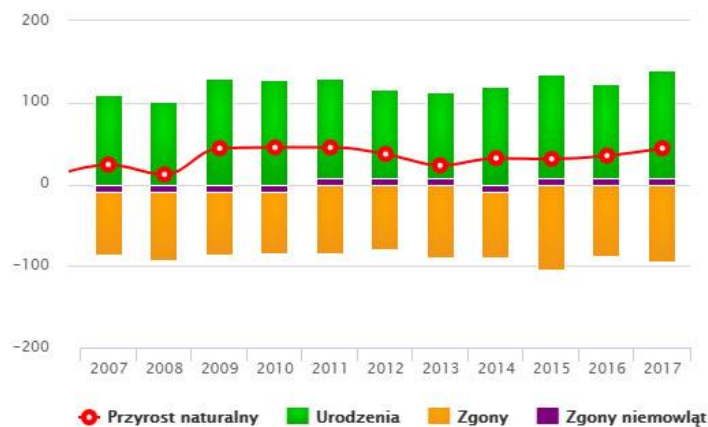
### Liczba ludności w gminie Nadarzyn w latach 2008-2017

Liczba ludności - stan na 31 XII									
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
11 065	11 401	11 718	11 947	12 252	12 499	12 735	12 870	13 103	13 348



Liczba ludności w gminie Nadarzyn w latach 2008-2017 na podstawie <https://www.polskawliczbach.pl> - wg danych GUS

Gmina Nadarzyn ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 44. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 3,33 na 1000 mieszkańców gminy Nadarzyn. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,19 i jest większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.



Przyrost naturalny w gminie Nadarzyn w latach 2008-2017 na podstawie <https://www.polskawliczbach.pl> - wg danych GUS

Ze względu na dużą atrakcyjność położenia w pobliżu Warszawy gmina charakteryzuje się dosyć wysokim przyrostem ludności. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców wzrosła o 41,0%.

Struktura wiekowa społeczeństwa jest korzystna – udział ludności w wieku przedprodukcyjnym jest zdecydowanie większy od udziału ludności w wieku poprodukcyjnym. Wśród osób w wieku poprodukcyjnym dominują kobiety, których jest dwa razy więcej od mężczyzn; w pozostałej grupie nieznacznie przeważają mężczyźni.

### Migracje wewnętrzne i zewnętrzne

Zgodnie z danymi z GUS w gminie Nadarzyn, w ciągu ostatnich 10 lat, saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych jest stale dodatnie. Ze względu na dużą atrakcyjność położenia w





W pobliżu Warszawy gmina charakteryzuje się dość wysokim przyrostem ludności, w tym znacznymi migracjami. W 2017 roku zarejestrowano 315 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 98 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Nadarzyn 217. W tym samym roku 12 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 12.

Oznacza to, iż ludność chętnie napływa do gminy. Czynnikiem, który powoduje taki układ migracji jest położenie gminy w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Dobry dojazd do głównego w Polsce ośrodka pracy, w połączeniu korzystnymi cenami gruntów i mieszkań powoduje napływ ludności w wieku produkcyjnym.

Jest to zjawisko korzystne dla gospodarki i sytuacji demograficznej gminy, do której przybywają głównie ludzie młodzi, którzy znajdują pracę w Nadarzynie lub Warszawie i jej okolicach. Istotnym czynnikiem przyciągającym nowych mieszkańców jest dynamicznie rozwijające się budownictwo mieszkaniowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo Warszawy, które gwarantuje bliskość i dostępność obiektów infrastruktury, w tym dużych centrów handlowych.

Analizując wskaźniki migracji można postawić tezę, iż teren gminy Nadarzyn jest dobrym miejscem do osiedlania się.

### Prognozy demograficzne

Prognozy demograficzne prowadzone są na poziomie powiatu. Zgodnie z prognozą GUS na lata 2014-2050, w ciągu najbliższych 25 lat zmiany w powiecie pruszkowskim będą wyglądały następująco:

*Prognozy demograficzne w powiecie pruszkowskim na lata 2025-2050 (źródło danych – GUS)*

	2025	2030	2035	2040	2045	2050
powiat pruszkowski	170 430	173 999	176 931	179 671	182 500	185 267

Podjęto próbę przeprowadzenia symulacji zmian demograficznych w gminie Nadarzyn w oparciu o dostępne dane. Przeprowadzono analizę zmian demograficznych w powiecie pruszkowskim w ostatnich 10 latach. Z analizy wynika, iż ludność gminy obecnie stanowi około 8,3% ludności powiatu, natomiast udział ten wzrasta średnio o 0,2% co 5 lat ( w ostatnich latach nawet 0,5%, jednak utrzymanie się tego tempa jest wątpliwe). Wzrost ten wynika z migracji wewnątrz powiatu. Przeprowadzone symulacje, zawarto w tabeli poniżej.

*Prognozy demograficzne dla gminy Nadarzyn w latach 2020-2045*

	2025	2030	2035	2040	2045	2050
udział ludności gminy Nadarzyn w ludności powiatu pruszkowski	8,5%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%	9,5%
<b>Gmina Nadarzyn – prognozy demograficzne</b>	<b>14 486</b>	<b>15 138</b>	<b>15 747</b>	<b>16 350</b>	<b>16 973</b>	<b>17 600</b>

W Studium UikZP gminy Nadarzyn w okresie kolejnych 30 lat można przyjąć chłonność nowych terenów dla kolejnych 3 950 mieszkańców.



## Wykształcenie

Dostępność do ośrodków oświaty i edukacji dzięki bliskości Warszawy, korzystnie wpływa na poziom wykształcenia ludności. Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku 27,1% ludności posiada wykształcenie wyższe. Udział osób z wyższym wykształceniem jest wysoki, i stale wzrasta. Przyczynia się do tego zwiększająca się liczba ludności oraz brak problemu emigracji młodego pokolenia. Negatywnym zjawiskiem jest duży udział społeczności o wykształceniu podstawowym i zawodowym.

### II.6.II. Warunki zamieszkania.

W obszarze Gminy Nadarzyn dominującą formą zamieszkiwania jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna indywidualna oraz typowa dla obszarów wiejskich – zabudowa zagrodowa. W niewielkim stopniu występują formy bardziej intensywne w postaci domów bliźniaczych, szeregowych i zespołów zorganizowanych, szczególnie obecne w ośrodkach intensywniej zabudowanych. Sporadycznie warunki mieszkaniowe zorganizowane są w postaci zabudowy wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego.

Według danych GUS zasoby mieszkaniowe w gminie w 2018 r. charakteryzowały następujące dane statystyczne:

- ogólna liczba mieszkań - 5163;
- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 r. – 145;
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 134 m<sup>2</sup>.

Na jakość warunków zamieszkiwania wpływa m.in. stopień dostępności do infrastruktury technicznej. Według danych GUS w obszarze gminy w 2018 r. udział procentowy ogółu ludności korzystającej z instalacji wynosił:

- z sieci wodociągowej – 96,0%;
- z sieci kanalizacyjnej – 64,7%;
- z sieci gazowej – 79,7%.

### II.6.III. Gospodarka i rynek pracy.

Gmina Nadarzyn stanowi obszar wysokiej aktywności gospodarczej. W miarę upływu czasu dynamicznie zmienia się jej rolniczy charakter na rzecz rozwoju działalności handlowej, produkcyjnej, logistycznej, usługowej i rzemiosła. W obszarze gminy zlokalizowane są siedziby zarówno mniejszych i lokalnych podmiotów gospodarczych, jak i znanych polskich i zagranicznych firm. Na atrakcyjność dla lokalizacji działalności gospodarczej wpływa położenie w obszarze aglomeracji warszawskiej, dogodne połączenia drogowe z Warszawą i innymi regionami kraju, bliskość lotniska międzynarodowego, korzystne ceny gruntu w stosunku do Warszawy oraz przyjazna polityka gminy dla nowych inwestorów.

W gminie Nadarzyn według danych GUS (polskawliczbach.pl) w 2017 r. w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 491 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1 766 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Nadarzyn najwięcej (387) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (2 384) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,6% (14) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 16,6% (413) podmiotów, a 82,9% (2 064) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność.



### **Rynek pracy i bezrobocie (dane na rok 2017)**

Według danych GUS 61,5% mieszkańców gminy Nadarzyn jest w wieku produkcyjnym, 22,1% w wieku przedprodukcyjnym, a 16,4 % mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

W gminie Nadarzyn na 1000 mieszkańców pracuje 496 osób. 41,5% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 58,5% mężczyźni.

3,9% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Nadarzyn pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 26,6% w przemyśle i budownictwie, a 37,2% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 3,1% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Bezrobocie rejestrowane w gminie Nadarzyn wynosiło w 2017 roku 3,3% (3,7% wśród kobiet i 3,0% wśród mężczyzn).

### **II.6.IV. Oświata i kultura.**

W gminie Nadarzyn funkcjonuje 1 publiczne Liceum Ogólnokształcące, 6 szkół podstawowych (5 publicznych i 1 niepubliczna), 11 placówek przedszkolnych (3 publiczne i 8 niepublicznych), oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych oraz jeden żłobek publiczny.

Według danych GUS w 2017 r. społeczność według edukacyjnych grup wiekowych wynosiła:

- 429 osób – w przedziale wiekowym: 0 - 2 lata;
- 607 osób – w przedziale wiekowym: 3 - 6 lat;
- 1169 osób – w przedziale wiekowym: 7 - 12 lat;
- 495 osób – w przedziale wiekowym: 13 - 15 lata.

W obszarze gminy działają następujące organizacje kulturalne:

- Nadarzyński Ośrodek Kultury z „Muzeum Bociana”;
- biblioteka publiczna w Nadarzynie i w Młochowie;
- Strażacka Orkiestra Dęta OSP w Nadarzynie.

### **II.6.V. Sport, rekreacja i turystyka.**

W obszarze Gminy Nadarzyn zlokalizowane są następujące obiekty sportowe:

- stadion piłkarski wraz z bocznym boiskiem treningowym w Nadarzynie;
- hala widowiskowo-sportowa przy gimnazjum w Nadarzynie;
- hala widowiskowo-sportowa przy przedszkolu publicznym w Nadarzynie;
- hala sportowa z boiskami i kortem tenisowym przy publicznej szkole podstawowej w Nadarzynie;
- tereny rekreacyjne w Walendowie, Wolicy, Nadarzynie, Starej Wsi i w Strzeniówce.

Działalność z zakresu sportu i rekreacji koordynuje Gminny Ośrodek Sportu przy udziale jednostek wspomagających: Urzędu Gminy, Nadarzyńskiego Ośrodka Kultury, klubów sportowych: GLKS Nadarzyn i LKS „Orzeł” Nadarzyn, Ligii Obrony Kraju w Nadarzynie, Szkolnego Związku Sportowego oraz szkół.

Gmina ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i dogodne zewnętrzne powiązania komunikacyjne posiada atrakcyjne walory rekreacyjne i turystyczne w ujęciu lokalnym i ponad gminnym. Tereny pełniące funkcje wypoczynkowe zlokalizowane są:

- w południowej części obszaru gminy związanej z występowaniem dużego kompleksu leśnego „Lasów Młochowskich” – w Urzucie, Rozalinie i Krakowianach;
- w północnej części obszaru gminy związanej z występowaniem lasów stanowiących kontynuację i powiązania z Lasami Sękocińskimi i Lasami Podkowy Leśnej – w Strzeniówce i w Wolicy;



- w Szamotach w dolinie rzeki Utraty;
- we wschodniej części obszaru gminy na obszarze działek letniskowych - w dolinie rzeki Utraty w Kajetanach i Walendowie;
- w północno – środkowej części obszaru gminy na obszarze działek letniskowych - w dolinie rowu Mrówka w Nadarzynie i w Starej Wsi;
- na obszarze ogrodów działkowych;
- na obszarze gospodarstw agroturystycznych – w Młochowie, Ruścu i Rozalinie.

Do atrakcji turystycznych gminy należą szlaki turystyczne biegnące przez lasy, w tym rezerваты przyrody, a także obszary stawów hodowlanych w Walendowie i w Ruścu. Ponadto do atrakcji turystycznych należy zaliczyć miejsca i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe obszaru - szczególnie historyczne i zabytkowe parki i folwarki, pałace, kościoły i cmentarze położone w Młochowie, Rozalinie, Nadarzynie i Kajetanach.

### II.6.VI. Ochrona zdrowia i opieka społeczna.

W obszarze Gminy Nadarzyn funkcjonuje publiczna opieka zdrowotna z ośrodkami zdrowia w Nadarzynie i w Młochowie zapewniającymi podstawowy zakres usług medycznych. Ponadto funkcjonują placówki niepubliczne, szczególnie prywatne gabinety lekarzy specjalistów i gabinety stomatologiczne. Wyspecjalizowanym ośrodkiem medycznym w gminie jest kompleks diagnostyczno – leczniczo - rehabilitacyjny zlokalizowany w Kajetanach – Światowe Centrum Słuchu i Mowy Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu.

#### Pomoc Społeczna

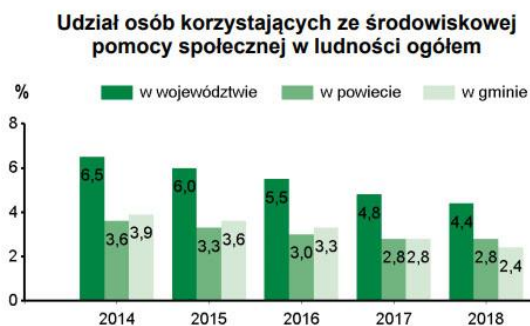
Na terenie gminy Nadarzyn działają:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Zespół Interdyscyplinarny ds. przeciwdziałania przemocy w rodzinie

Wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie pomocy społecznej w roku 2018 stanowiły 1,3% budżetu gminy.

Duży udział w działalności związanej z pomocą społeczną mają organizacje wyznaniowe, dzięki którym gmina posiada następujące ośrodki:

- Dom Pomocy Społecznej dla osób w podeszłym wieku Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Kostowcu;
- Dom Miłosierdzia i niepubliczne przedszkole „Nadzieja” przy Zgromadzeniu Sióstr w Walendowie.



*Udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem w latach 2014–2018 (źródło Urząd Statystyczny w Warszawie)*

### II.7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.

Do lokalnych jednostek służących potrzebom zapewnienia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w Gminie Nadarzyn zalicza się:



Komisariat Policji w Nadarzynie; Straż Gminną; jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Nadarzynie i w Młochowie.

## II.8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.

### II.8.1. Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Potrzeby Gminy Nadarzyn zostały wyrażone poprzez wnioski złożone do niniejszego studium, z których przede wszystkim wynika dalsza potrzeba przekształceń obszaru gminy z charakteru rolniczego na ośrodek podmiejski, w którym istnieje możliwość tworzenia tzw.

„zaplecza” dla dużego miasta w postaci bazy mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej. Aktualne oczekiwania stanowią zarazem konsekwencję sytuacji społeczno-gospodarczej i braku zainteresowania prowadzeniem działalności rolniczej w warunkach atrakcyjności ekonomicznej innych rozwiązań preferowanych przez właścicieli terenów. Lokalizację terenów objętych wnioskami do studium i sposób ich rozpatrzenia obrazuje załącznik graficzny.

Gmina stanęła ponadto przed koniecznością uporządkowania narzędzi polityki przestrzennej poprzez opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sposób całościowy i w odniesieniu do poszczególnych miejscowości, który winien zagwarantować możliwość podejmowania strategicznych decyzji. Aktualizacja obecnie obowiązującego studium jest zatem niezbędna dla zaplanowanej strategii kształtowania polityki przestrzennej.

Do możliwości, jakie posiada Gmina Nadarzyn dla swego dalszego rozwoju zaliczyć należy:

- dogodne położenie w obszarze Aglomeracji Warszawskiej, w pierścieniu gmin podwarszawskich;
- walory ekonomiczne wynikające z konkurencyjności kosztów dla lokalizacji wszelkich inwestycji w stosunku do kosztów ponoszonych na terenie Warszawy dla tych samych funkcji;
- rozwijający się układ komunikacyjny, w tym zapewniający powiązania ponadlokalne, gwarantujący podwyższanie parametrów i klas dróg;
- potencjał terytorialny dla rozwoju inwestycji;
- przyjazna polityka gminy dla potencjalnych inwestorów poprzez tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju nowych branż usług i przemysłu;
- obecność zasobów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego wpływających na atrakcyjność obszaru dla jego mieszkańców;
- dynamiczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych,
- dobre zaopatrzenie gminy w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym: wodę, energię elektryczną, gaz,
- uregulowaną gospodarkę odpadami,
- wysoki poziom aktywności zawodowej ludności,
- znaczne zasoby siły roboczej,
- dobre warunki dla rozwoju sieci osadniczej.

### II.8.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W celu uzasadnienia konieczności wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w projekcie studium dokonano bilansu tych terenów w odniesieniu do chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, w tym zawierających tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i dokonano porównania danych.



### **II.8.2.1. Bilans istniejącej zabudowy.**

#### Zabudowa mieszkaniowa

Kajetany – 304 jednostki – powierzchnia użytkowa 48 314,39 m<sup>2</sup>  
Krakowiany – 89 jednostek – powierzchnia użytkowa 10 006,19 m<sup>2</sup>  
Młochów – 233 jednostki – powierzchnia użytkowa 21 623,05 m<sup>2</sup>  
Nadarzyn – 1305 jednostek – powierzchnia użytkowa 196 172,28 m<sup>2</sup>  
Parole – 55 jednostek – powierzchnia użytkowa 6 162,05 m<sup>2</sup>  
Rozalin – 246 jednostek – powierzchnia użytkowa 36 536,58 m<sup>2</sup>  
Rusiec – 402 jednostki – powierzchnia użytkowa 59 632,62 m<sup>2</sup>  
Stara Wieś – 431 jednostek – powierzchnia użytkowa 67 917,91 m<sup>2</sup>  
Strzeniówka – 324 jednostki – powierzchnia użytkowa 56 308,39 m<sup>2</sup>  
Szamoty – 63 jednostki – powierzchnia użytkowa 9 071,84 m<sup>2</sup>  
Urzut – 182 jednostki – powierzchnia użytkowa 23 118,05 m<sup>2</sup>  
Walendów – 229 jednostek – powierzchnia użytkowa 40 130,00 m<sup>2</sup> Wolica – 337 jednostek –  
powierzchnia użytkowa 52 480,80 m<sup>2</sup>  
Wola Krakowiańska – 66 jednostek – powierzchnia użytkowa 7 318,72 m<sup>2</sup>  
**Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej – 634 792,87 m<sup>2</sup>**

#### Działalność gospodarcza

Kajetany – 45 jednostek – powierzchnia użytkowa 9 346,78 m<sup>2</sup>  
Krakowiany – 4 jednostki – powierzchnia użytkowa 92,70 m<sup>2</sup>  
Młochów – 8 jednostek – powierzchnia użytkowa 581,22 m<sup>2</sup>  
Nadarzyn – 202 jednostki – powierzchnia użytkowa 26 002,65 m<sup>2</sup>  
Parole – 8 jednostek – powierzchnia użytkowa 1 958,00 m<sup>2</sup>  
Rozalin – 24 jednostki – powierzchnia użytkowa 2 925,93 m<sup>2</sup>  
Rusiec – 31 jednostek – powierzchnia użytkowa 3 771,67 m<sup>2</sup> Stara Wieś – 57 jednostek –  
powierzchnia użytkowa 2 201,11 m<sup>2</sup>  
Strzeniówka – 25 jednostek – powierzchnia użytkowa 780,84 m<sup>2</sup>  
Szamoty – 2 jednostki – powierzchnia użytkowa 11,00 m<sup>2</sup>  
Urzut – 28 jednostek – powierzchnia użytkowa 8 131,72 m<sup>2</sup> Walendów – 13 jednostek –  
powierzchnia użytkowa 1 590,50 m<sup>2</sup>  
Wolica – 42 jednostki – powierzchnia użytkowa 14 067,19 m<sup>2</sup>  
Wola Krakowiańska – 4 jednostki – powierzchnia użytkowa 175,00 m<sup>2</sup>  
**Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy działalności gospodarczej – 71 636,31 m<sup>2</sup>**

### **II.8.2.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Powierzchnia gminy – 7340 ha  
Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi MPZP – 6258 ha  
Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w MPZP – 2421,85 ha  
Łączna powierzchnia terenów zabudowy działalności gospodarczej w MPZP – 2941,26 ha

### **II.8.2.3. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących MPZP.**

Na terenach zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych w obowiązujących MPZP o łącznej powierzchni 2421,85 ha można zrealizować ok. 13 622 906,25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy założeniu następujących średnich szacunkowych parametrów zabudowy:



powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30 %, wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji.

Na terenach zabudowy działalności gospodarczej, wyznaczonych w obowiązujących MPZP o łącznej powierzchni 2941,26 ha można zrealizować ok. 38 604 037,50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy założeniu następujących średnich szacunkowych parametrów zabudowy: powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70 %, wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji.

Ponieważ wyznaczone w planach miejscowych tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią tereny już całkowicie zainwestowane, jak i obszary o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z możliwością lokalizowania (uzupełniania) na tych obszarach nowej zabudowy, a także obszary dotychczas niezainwestowane, oszacowanie rzeczywistej chłonności tych terenów będzie stanowiło różnicę potencjału inwestycyjnego terenów budowlanych wyznaczonych w MPZP i istniejącej zabudowy (wyrażoną w powierzchni użytkowej w podziale na funkcje zabudowy):

	ZABUDOWA MIESZKANIOWA	ZABUDOWA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
POTENCJAŁ INWESTYCYJNY TERENÓW BUDOWLANYCH WYZNACZONYCH W MPZP	13 622 906,25 m <sup>2</sup>	38 604 037,50 m <sup>2</sup>
ZABUDOWA ISTNIEJĄCA	634 792,87 m <sup>2</sup>	71 636,31 m <sup>2</sup>
RZECZYWISTA CHŁONNOŚĆ TERENÓW WYZNACZONA W MPZP	12 988 113,38 m <sup>2</sup>	38 532 401,19 m <sup>2</sup>

#### II.8.2.4. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, sformułowane na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, określone zostało poprzez następujące tereny budowlane wyznaczone w projekcie studium:

AG-1 – 604,59 ha

AG-2 – 67,64 ha

C-1 – 5,72 ha

C-2 – 1,41 ha

IT – 20,61 ha

M – 68,47 ha

M1 – 43,41 ha

M2 – 3 809,98 ha

M3 – 197,32 ha

M4 – 150,62 ha

U – 145,39 ha

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszaru Gminy Nadarzyn, wyznaczonych w projekcie studium wynosi 5 115,16 ha, w tym:

- terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 4 269,80 ha,
- terenów przeznaczonych pod zabudowę działalności gospodarczej - 824,75 ha

Na terenach zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych w projekcie studium o łącznej powierzchni 4 269,80 ha można zrealizować ok. 24 017 625,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy założeniu następujących średnich szacunkowych parametrów zabudowy: powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30 %, wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji. Na terenach zabudowy działalności gospodarczej, wyznaczonych w projekcie studium o łącznej powierzchni 824,75 ha



można zrealizować ok. 27 062 109,38 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy założeniu następujących średnich szacunkowych parametrów zabudowy: powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70 %, wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji.

#### **II.8.2.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę wyznaczonego w projekcie studium z aktualnymi możliwościami inwestycyjnymi terenów budowlanych, ustalonych na mocy obowiązujących planów miejscowych.**

	ZABUDOWA MIESZKANIOWA	ZABUDOWA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ WYZNACZONE W STUDIUM	24 017 625,00 m <sup>2</sup>	27 062 109,38 m <sup>2</sup>
RZECZYWISTA CHŁONNOŚĆ TERENÓW WYZNACZONA W MPZP	12 988 113,38 m <sup>2</sup>	38 532 401,19 m <sup>2</sup>
RÓŻNICA	11 029 511,62 m <sup>2</sup>	-11 470 291,81 m <sup>2</sup>

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową przewyższa rzeczywiste możliwości inwestycyjne takich terenów wyznaczonych w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uzasadniona jest więc konieczność zaplanowania w studium nowych terenów budowlanych o tym kierunku przeznaczenia.

W przypadku obszarów działalności gospodarczej nie zachodzi konieczność wyznaczania nowych terenów związanych w taką funkcją, bowiem potencjał inwestycyjny wyznaczony w planach miejscowych przewyższa aktualne zapotrzebowanie.

W odniesieniu do poprzedniego studium, obecny dokument wyznacza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

#### **II.8.2.6. Możliwości finansowania przez gminę realizacji infrastruktury dla potrzeb lokalizacji nowej zabudowy.**

Nowe tereny budowlane wyznaczone w projekcie studium zostały usytuowane w sposób, który umożliwi dla ich podstawowej obsługi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, wyposażonego w sieci infrastruktury technicznej oraz dróg zaplanowanych w dotychczasowych i obowiązujących dokumentach planistycznych, a tym samym uwzględnionych już w możliwościach finansowania przez gminę jako jej zadania własne. W przypadku realizacji dróg publicznych jednocześnie zakłada się budowę uzbrojenia, które finansowane jest przez gminę jako zadanie własne w ograniczonym zakresie – zależnie od gestorów i z możliwością zawierania porozumień finansowych.

W zakresie infrastruktury społecznej należy podkreślić, że gmina nieustannie i priorytetowo realizuje program jej rozbudowy i dostosowywania do dynamicznie zmieniających się potrzeb.



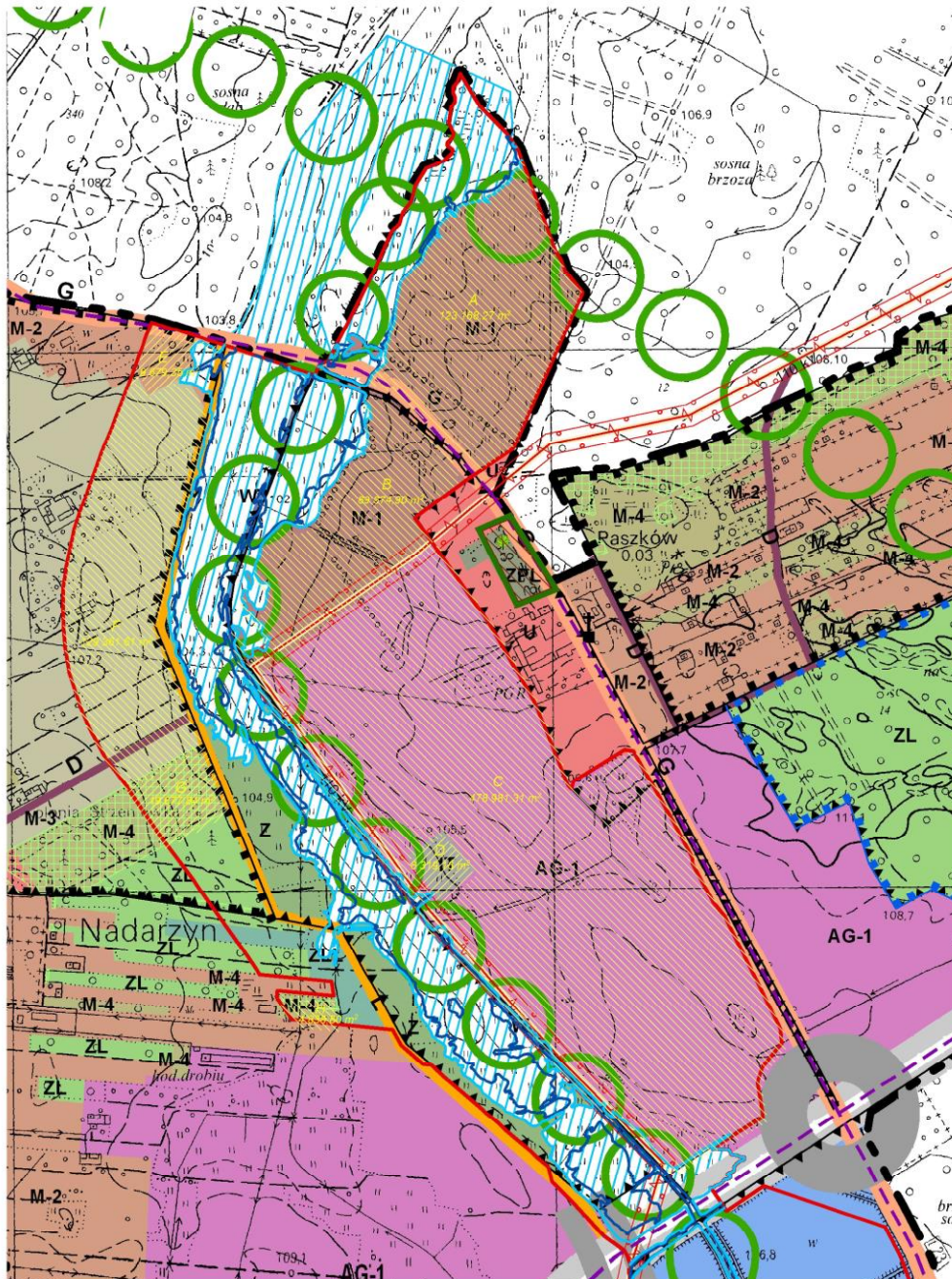


**II.8.3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w granicach, dla których nie obowiązuje uchwała XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.**

W celu sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach części obszaru Gminy Nadarzyn, dla której nie obowiązuje Uchwała XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. (oznaczonej na Załączniku Nr 4 linią w kolorze czerwonym i opisanej jako „granica obszaru objętego Uchwałą Nr .....”) sporządzone zostały poniższe rysunki wskazujące poszczególne części obszaru przeznaczonego pod zabudowę wraz z powierzchniami.

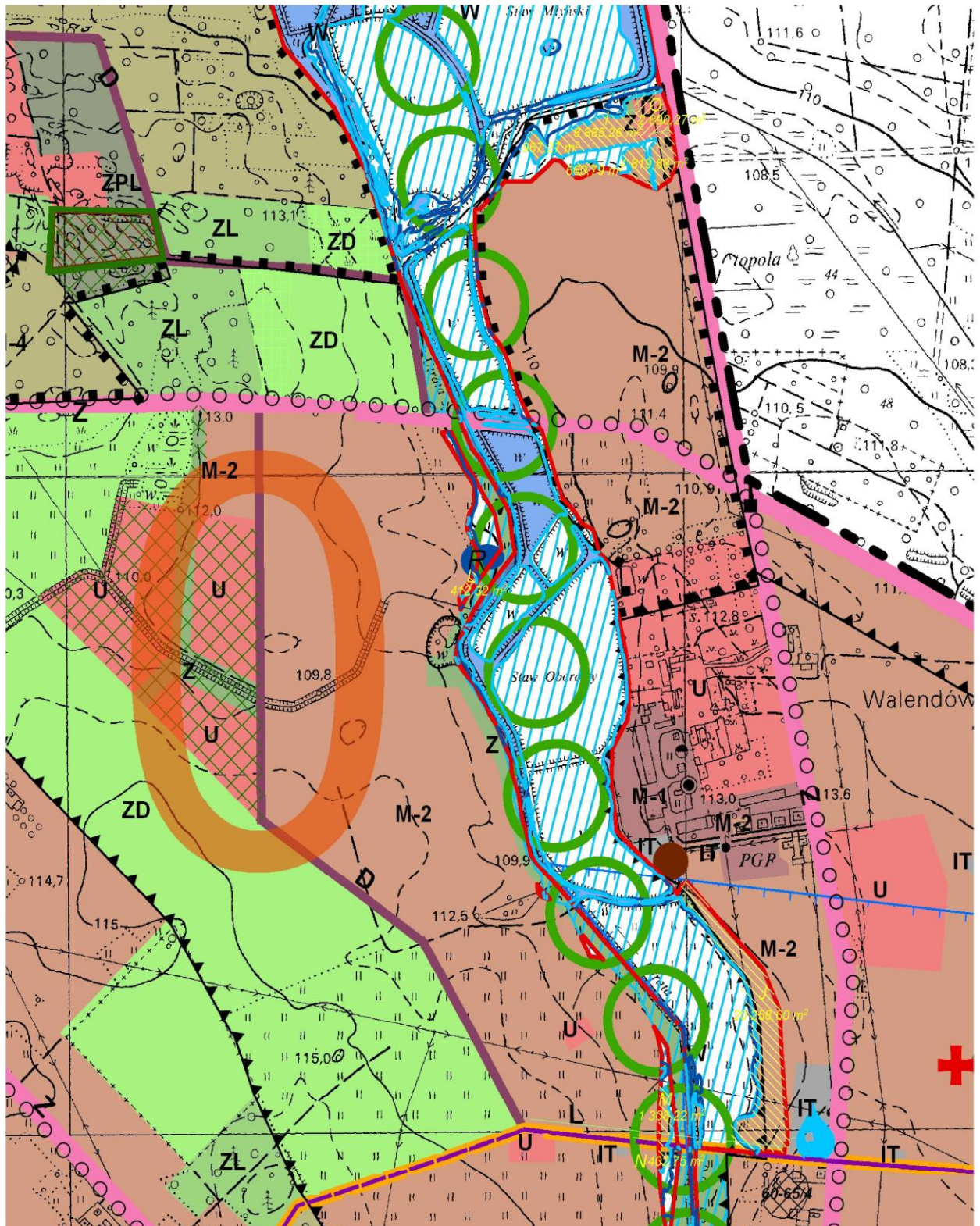


**Rzeka Utrata – kierunek pn-pd - tereny w Wolicy, Strzeniówce i Nadarzynie.**



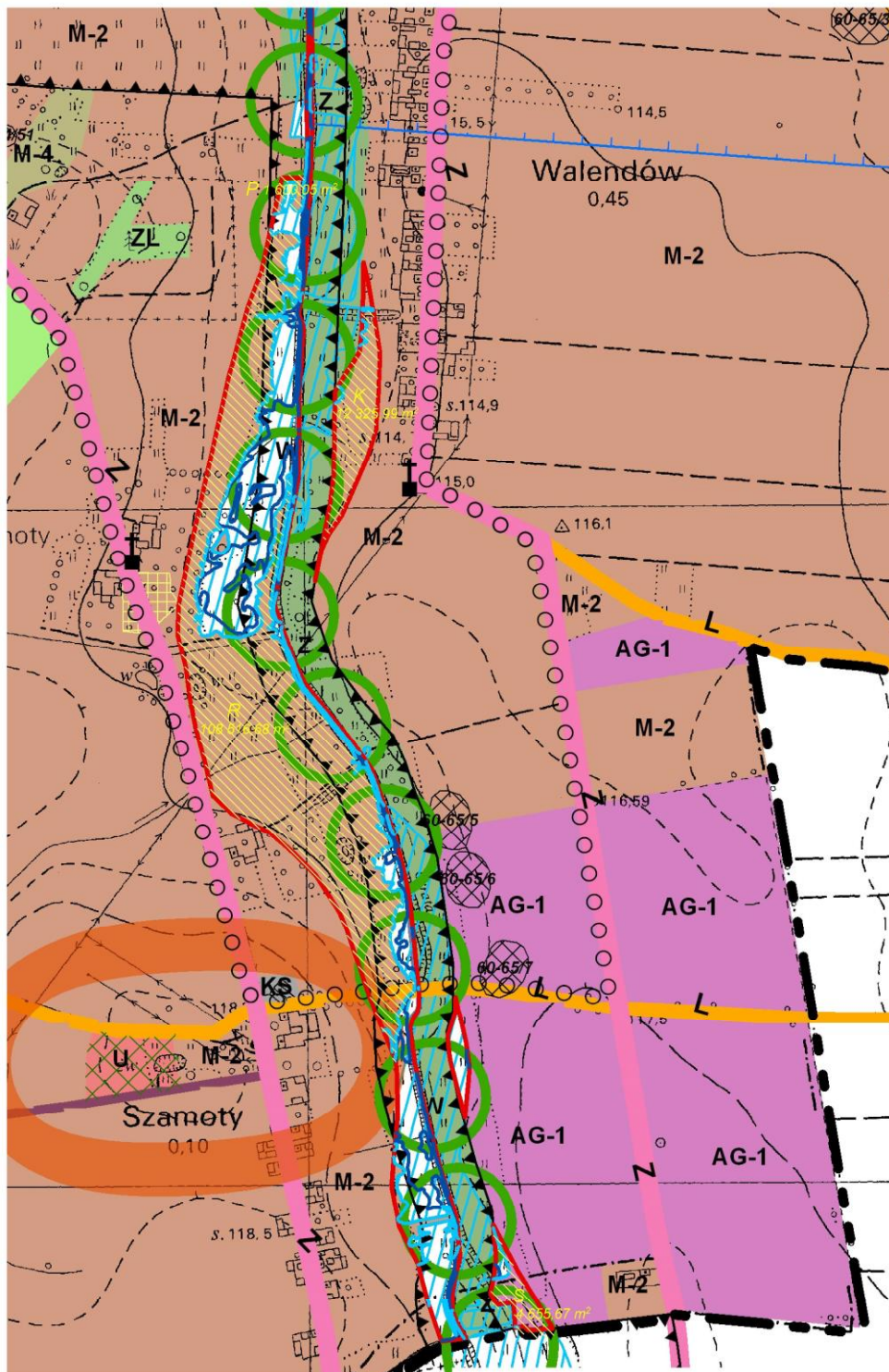


**Rzeka Utrata – kierunek pn-pd - tereny w Walendowie.**



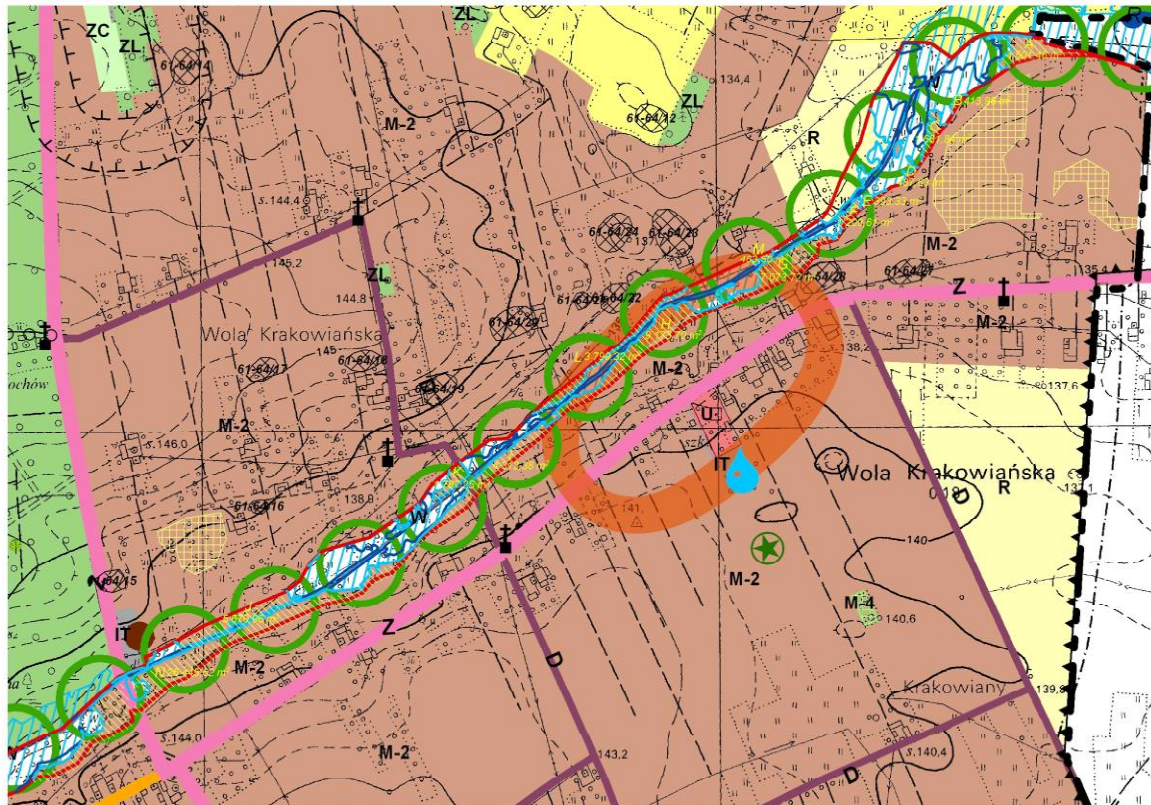


**Rzeka Utrata – kierunek pn-pd tereny w Walendowie i w Szamotach.**

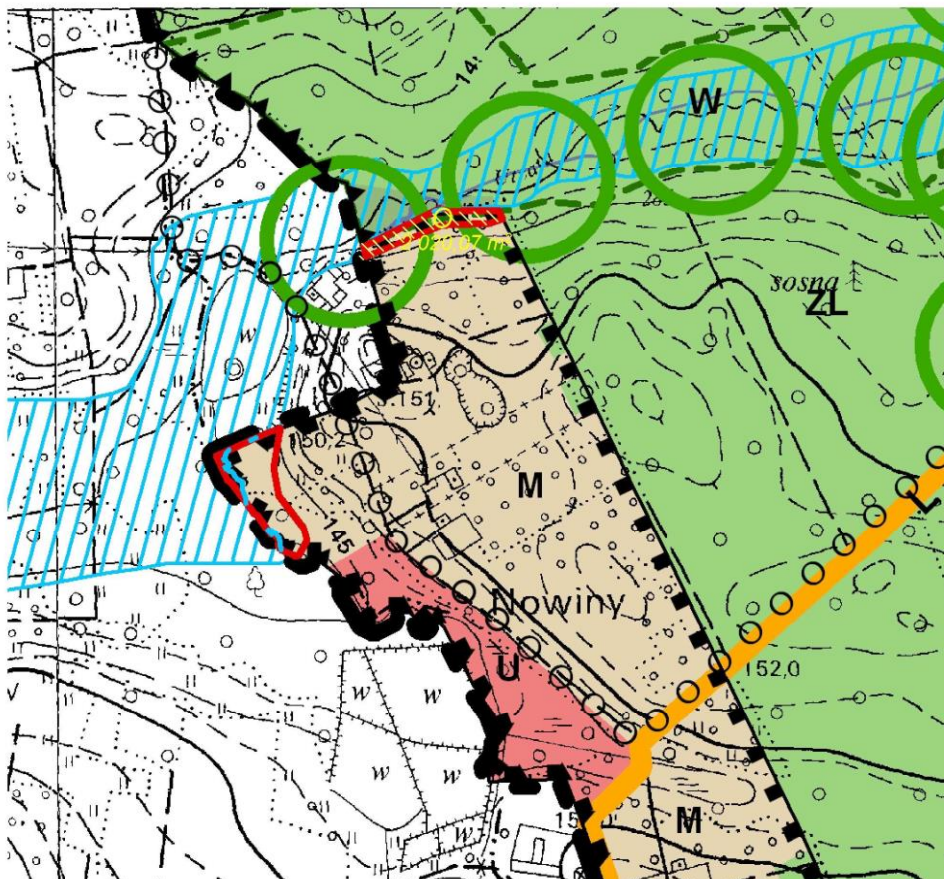




**Rzeka Utrata – kierunek wsch.-zach. tereny w Krakowianach i w Woli Krakowiańskiej.**



**Rzeka Utrata – kierunek wsch.-zach. - tereny w Krakowianach.**





Powyższe tereny nie stanowią obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, za wyjątkiem części obszaru w Walendowie, oznaczonego na rysunkach literą „I” o łącznej powierzchni 12 333,3 m<sup>2</sup>, który stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez możliwości lokalizowania nowej zabudowy. Pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny niezbudowane, a także pojedyncze działki lub ich części z istniejącą zabudową posiadające możliwość lokalizowania nowej zabudowy. Powyższe tereny to obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ustalające dla nich przeznaczenie pod zabudowę.

Poniżej zamieszczona tabela stanowi szczegółowe porównanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych i projektu studium w zakresie przeznaczenia oraz zestawienie powierzchni poszczególnych części, na podstawie których obliczona została łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę.



OZNACZENIE TERENU W PROJEKCIE STUDIUM	USTALENIA DOT. PRZEZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP	USTALENIA PROJEKTU STUDIUM DOT. KIERUNKU PRZEZNACZENIA WRAZ Z POWIERZCHNIĄ
<u>Rzeka Utrata – kierunek pn-pd</u>		
Tereny M1 w Wolicy	<b>część A:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi; <b>część B:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi	<b>część A:</b> powierzchnia 123 168,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi; <b>część B:</b> powierzchnia 89 374,9 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 212 543,2 m <sup>2</sup> )
Tereny AG1 w Wolicy	<b>część C:</b> przeznaczenie – usługi i produkcja oraz zieleni parkowa;	<b>część C:</b> powierzchnia 478 981,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – usługi i produkcja (w tym zmiana przeznaczenia dla zieleni parkowej o powierzchni 10 550 m <sup>2</sup> na usługi i produkcję)
Tereny IT w Wolicy	<b>część D:</b> przeznaczenie – infrastruktura techniczna	<b>część D:</b> powierzchnia 8 319,2 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – infrastruktura techniczna
Tereny M2 w Strzeniówce	<b>część E:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	<b>część E:</b> powierzchnia 9 679,4 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
Tereny M3 w Strzeniówce	<b>część F:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna	<b>część F:</b> powierzchnia 129 361,6 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna
Tereny M4 w Strzeniówce	<b>część G:</b> przeznaczenie – las	<b>część G:</b> powierzchnia 19 677,8 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym
Tereny M4 w Nadarzynie	<b>część H:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i las	<b>część H:</b> powierzchnia 4 838,8 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym
Tereny M2 w Walendowie	<b>część I:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część J:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część K:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część L:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część M:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa	<b>część I:</b> powierzchnie: 967,3 m <sup>2</sup> + 8 885,3 m <sup>2</sup> + 1 819,9 m <sup>2</sup> + 660,8 m <sup>2</sup> = 12 333,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część J:</b> powierzchnia 20 258,6 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część K:</b> powierzchnia 12 326,0 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część L:</b> powierzchnia 412,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część M:</b> powierzchnia 1 308,2 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa



	jednorodzinna <b>część N:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	jednorodzinna i usługi; <b>część N:</b> powierzchnia 402,8 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 47 041,2 m <sup>2</sup> )
Teren U w Walendowie	<b>część O:</b> przeznaczenie – usługi	<b>część O:</b> powierzchnia 2 890,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – usługi
Tereny M2 w Szamotach	<b>część P:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część R:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	<b>część P:</b> powierzchnia 1 600,0 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część R:</b> powierzchnia 108 516,7 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 110 116,7 m <sup>2</sup> )
Tereny AG1 w Szamotach	<b>część S:</b> przeznaczenie – usługi i produkcja	<b>część S:</b> powierzchnia 4 655,7 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – usługi i produkcja
<u>Rzeka Utrata – kierunek wsch.-zach.</u>		
Tereny M2 w Woli Krakowiańskiej	<b>część A:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (studium) <b>część B:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część C:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część D:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część E:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część F:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część G:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część H:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część I:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część J:</b> przeznaczenie – tereny rolnicze;	<b>część A:</b> powierzchnia 4 501,5 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi <b>część B:</b> powierzchnia 414,0 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część C:</b> powierzchnia 1 661,8 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część D:</b> powierzchnia 487,6 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część E:</b> powierzchnia 393,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część F:</b> powierzchnia 1 209,6 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część G:</b> powierzchnia 7 073,7 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część H:</b> powierzchnia 9 173,7 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część I:</b> powierzchnia 4 312,4 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część J:</b> powierzchnia 5 671,0 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa





	<b>część K:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część L:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; <b>część M:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;	jednorodzinna i usługi; <b>część K:</b> powierzchnia 1 787,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część L:</b> powierzchnia 3 799,3 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; <b>część M:</b> powierzchnia 463,5 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 40 948,7 m <sup>2</sup> )
Tereny M2 w Krakowianach	<b>część N:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	<b>część N:</b> powierzchnia 26 445,6 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
Tereny M w Krakowianach	<b>część O:</b> przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>część O:</b> powierzchnia 2 020,1 m <sup>2</sup> ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		<b>SUMA powierzchni = 1 097 519,6 m<sup>2</sup></b> <b>(ok. 110 ha)</b>

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi 1 097 519,0 m<sup>2</sup> - ok. 110 ha, w tym w podziale na poszczególne funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 212 543,2 m<sup>2</sup>;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 390 129,9 m<sup>2</sup>;
- tereny zabudowy usługowej - 2 890,3 m<sup>2</sup>;
- tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej - 483 637,0 m<sup>2</sup>;
- tereny infrastruktury technicznej - 8 319,2 m<sup>2</sup>.

Dla terenów objętych projektem studium, stanowiących obszary szczególnego zagrożenia powodzią od Utraty i Zimnej Wody, nie ustala się kierunku przeznaczenia. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi 889 996 m<sup>2</sup> (ok. 89,0 ha).

Są to tereny, które w obowiązujących planach miejscowych posiadają przeznaczenie pod zabudowę, zatem w przypadku aktualizacji planów miejscowych zmniejszą aktualny udział terenów inwestycyjnych w gminie.

Analiza porównawcza przeznaczenia wynikającego z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i ustaleń studium, wskazuje, że projekt studium wyznacza następujące nowe tereny przeznaczone pod zabudowę:

- w Wolicy - zmiana przeznaczenia terenu zieleni parkowej na teren usług i produkcji o powierzchni 10 550 m<sup>2</sup>;
- w Strzeniówce - zmiana przeznaczenia terenu lasu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym o powierzchni 19 677,8 m<sup>2</sup> (w przypadku braku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w procedurze sporządzenia zmiany planu miejscowego zmiana przeznaczenia będzie niemożliwa); – w Woli Krakowiańskiej - zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 5 671,0 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia powyższych terenów wynosi 35 898,8 m<sup>2</sup> (ok. 3,5 ha co stanowi 3% terenów inwestycyjnych wyznaczonych w projekcie studium).



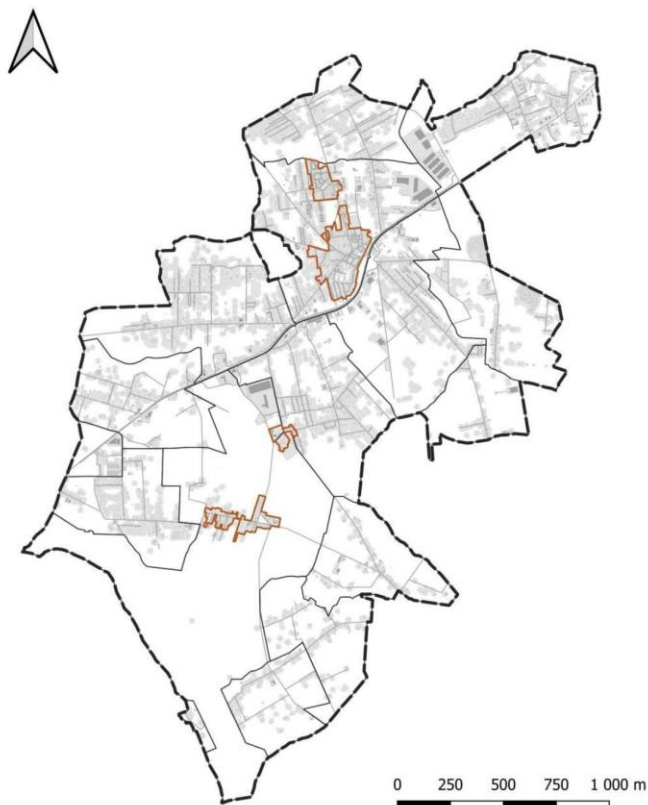
Bilans terenów oraz analiza obowiązujących dokumentów planistycznych, przeprowadzone dla części obszaru objętej projektem, dla której nie obowiązuje Uchwała XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. wskazują, że:

- ustalenia dotyczące wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę w obszarze objętym projektem studium dotyczą niewielkiej powierzchni - ok. 3,5 ha;
- projekt studium zmniejsza ogólną powierzchnię terenów inwestycyjnych wyznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych o ok. 89,0 ha w wyniku nieustalenia kierunków przeznaczenia dla obszarów zagrożenia powodziowego, które posiadały przeznaczenie na cele inwestycyjne.

Reasumując: należy stwierdzić, że ostateczny wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze objętym projektem studium minimalizuje ich sumaryczną powierzchnię o ok. 85,5 ha. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność przeprowadzania analiz i określania możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych ani potrzeb inwestycyjnych gminy, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach przeznaczonych pod zabudowę.

### II.8.3.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla potrzeb projektowanej zmiany studium, zatwierdzonej Uchwałą LIII.664.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 marca 2022 r.

Dla projektowanej zmiany studium, w związku z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wymogami określonymi w art. 10 ust. 5 – 7 ww. ustawy, przeprowadzona została Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn sporządzana przez firmę KANON Sp. z o.o. (grudzień 2021 r).



■ obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej  
■ obszary zabudowane

W opracowaniu wyznaczono obszary o zwartej strukturze przestrzennej. Są to:

- centrum Nadarzyna - okolice rynku oraz odchodzących od niego ulic, a także sąsiadujące tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - rejon osiedla Nadarzyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi mu usługami;
  - centralna część Młochowa – ulica Mazowiecka i fragment Alei Kasztanowej wraz z towarzyszącymi im terenami.;
  - rejon nowej szkoły w Ruścu wraz z sąsiadującym osiedlem.
- Obszary te w całości objęte są zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: *Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Rys.4)*



W opracowaniu dokonano porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę:**

Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn:

„Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy usługowej (str. 87-89).

(...) Liczba mieszkańców w roku 2050, prognozowana na podstawie różnych metod wyliczeń, prawdopodobnie wzrośnie względem obecnej od 15 138 osób o maksymalnie 26 434 osoby. Jak już wspomniano, zależność między przyrostem ludności a przyszłym zapotrzebowaniem na powierzchnię użytkową budynków jest złożona, zależna nie tylko od prostych wyliczeń matematycznych, ale też innych czynników – w tym kierunku rozwoju gminy czy ogólnych tendencji mieszkaniowych. Co więcej, zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię mieszkaniową na podstawie prognozowanego przyrostu mieszkańców można określić na kilka sposobów. Poniżej przedstawiono wyliczenia na podstawie dwóch z nich, które uznano za najbardziej dopasowane do charakterystyki gminy i rozwijającej się w jej granicach zabudowy.

Pierwszy sposób polega na określeniu zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków na podstawie wskaźników zagospodarowania terenów mieszkaniowych. Jako że w gminie Nadarzyn przeważającą większość zabudowy mieszkaniowej stanowi zabudowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej, przyjęte wskaźniki zagospodarowania przyjęto jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej. W związku z planowanym utrzymaniem wysokich standardów zamieszkania oraz dalszym ich podnoszeniem, na potrzeby niniejszego opracowania założono, że nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie realizowana w formie bardziej ekstensywnej niż zapisana w planach miejscowych, zgodnie z obecnie obserwowanymi tendencjami. Na podstawie analiz zrealizowanych w ostatnich latach inwestycji związanych z budową domów jednorodzinnych przyjęto, że zabudowa będzie rozwijać się na działkach o powierzchni ok. 1000 – 1200 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu rzeczywistej intensywności zabudowy: 0,2 – 0,6. (...) Obliczeń dokonano przy założeniu, że liczba osób w gospodarstwie domowym wynosić będzie od 2,3 do 2,55 osoby. Poniżej przedstawiono wyliczenia w dwóch scenariuszach rozwoju zabudowy, różniących się wielkością wzrostu liczby mieszkańców oraz stopniem intensywności potencjalnej zabudowy.

Przyrost liczby mieszkańc <sup>o</sup> w do 2050 r. [os]	Liczba osób /gosp. domowe [os]	Prognozowan a liczba gospodarstw domowych	Powierzchni a działki budowlanej [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane zapotrzebo- wanie na tereny przeznaczone pod zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Rzeczywista intensywność zabudowy	Prognozowane zapotrzebo- wanie na powierzchnię całkowitą budynków [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane zapotrzebo- wanie na powierzchnię użytkową budynków [m <sup>2</sup> ]
[A]	[B]	[C]	[D]	[E]	[F]	[G]	[H]
-	-	[A/B]	-	[C*D]	-	[E*F]	[G*0,7]
15 138	2,55	5936	1000	5936471	0,2	1187294	<b>831 106</b>
26 434	2,3	11493	1200	13791652	0,6	8274991	<b>5 792 494</b>

Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (wyliczenia na podstawie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Tab.20).



Druga metoda zakłada powiązanie spodziewanego przyrostu liczby mieszkańców z zapotrzebowaniem na dodatkową powierzchnię mieszkaniową przez wskaźniki statystyczne, dotyczące średniej wielkości mieszkania i powierzchni użytkowej na osobę. Podobnie jak w przypadku obliczania zapotrzebowania za pomocą wskaźników intensywności zabudowy, tutaj także określono zapotrzebowanie w dwóch wariantach. Pierwszy szacunek zakłada zmianę wskaźników, aż do osiągnięcia wartości uśrednionych dla obszaru Unii Europejskiej, to jest 2,3 osoby/gospodarstwo domowe oraz średniej powierzchni mieszkania na poziomie 96,4. Szacunek drugi zakłada utrzymanie obecnych wskaźników mieszkaniowych zgodnych z danymi GUS dla gminy Nadarzyn, to jest liczby osób na gospodarstwo domowe (2,55 osób/gospodarstwo) oraz średniej powierzchni mieszkania (134,7 m<sup>2</sup>).

Stosując wyliczenia na podstawie średniej wielkości powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca otrzymano następujące minimalne i maksymalne wyniki.

Przyrost liczby mieszkańców do 2050 r. [os]	Liczba osób /gospodarstwo domowe [os]	Średnia wielkość mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową budynków [m <sup>2</sup> ]
[A]	[B]	[C]	[D]	[E]
-	-	-	[C/B]	[A*D]
15 138	2,3	96,40	41,91304348	<b>634 480</b>
26 434	2,55	134,70	52,82352941	<b>1 396 337</b>

Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (wyliczenia na podstawie średniej powierzchni użytkowej mieszkania). Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Tab.21).

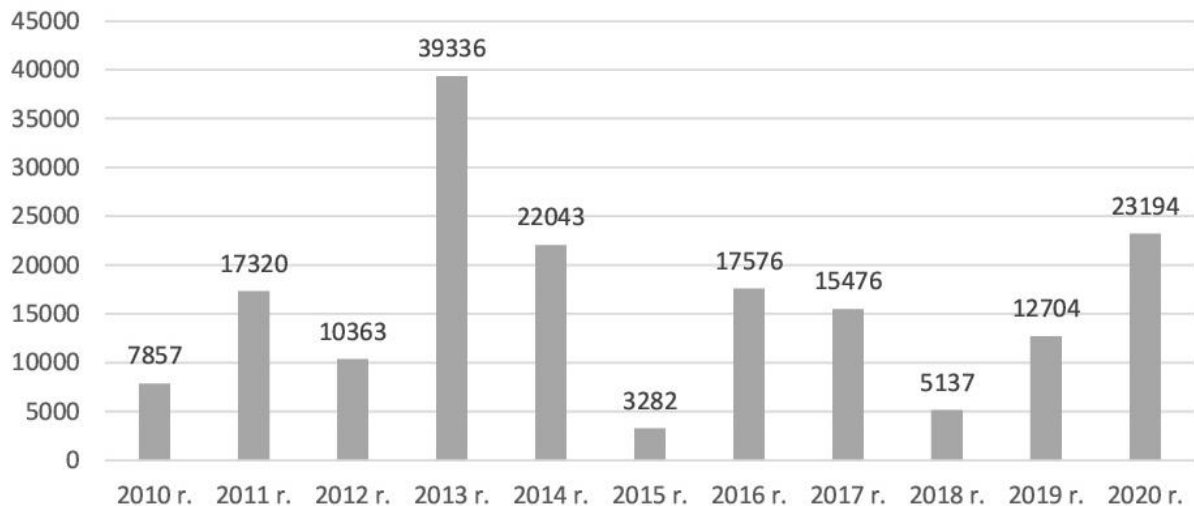
Określone na podstawie powyższych szacunków zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano na poziomie od ok. 634 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (na podstawie wartości dotyczących powierzchni użytkowej mieszkania - dane uśrednione dla obszaru Unii Europejskiej) do ok. 5 792 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (przy uwzględnieniu: wzrostu liczby mieszkańców o 26 434, 2,3 osoby na gospodarstwo domowe, powierzchni działek 1200 m<sup>2</sup> i wykorzystywanej intensywności zabudowy 0,6) (...)”.

Należy tu od razu podkreślić, że przyjęte w „Analizie ...” wskaźniki, choć odpowiadające wskaźnikom określonym w obowiązujących planach miejscowych, odbiegają istotnie od istniejącej w obszarze zabudowy. Przyjmując podane wskaźniki otrzymamy budynek o powierzchni użytkowej ok. 500 m<sup>2</sup>, co jest rzadkością w obszarze, nawet uwzględniając kondygnację podziemną, choć ze względu na warunki gruntowe w gminie podpiwniczenia stosowane są rzadko.



Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy usługowej (str. 89-91)

Zgodnie z danymi GUS w ostatnim dziesięcioleciu w gminie Nadarzyn powstało 174 288 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych. Wartości te dotyczą nowych budynków określanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych pod numerami od 1211 do 1274. Z tego największą część - 81 572 m<sup>2</sup>, stanowiły „zbiorniki, silosy i budynki magazynowe” (PKOB 1252), natomiast 32 000 m<sup>2</sup> budynki handlowo-usługowe (PKOB 1230).



*Powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>] budynków niemieszkalnych (PKOB od 1211 do 1274) oddana do użytkowania w latach 2010 - 2020 Opracowanie własne na podst. danych BDL GUS.*

*Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Wykres 18)*

*Jak widać na załączonym wykresie, brak jest określonej tendencji w realizacji budynków niemieszkalnych w ostatnich latach.*

*Wzrost powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele usługowe czy produkcyjne zależy od wielu aspektów. Częściowo związany jest ze zwiększeniem zapotrzebowania na usługi spowodowanym wzrostem liczby mieszkańców w gminie i na okolicznych terenach – dotyczy to zwłaszcza tzw. Usługi pierwszej potrzeby, takich jak sklep spożywczy, drogeria czy usługi finansowe. Powierzchniowy rozwój terenów mieszkaniowych może powodować też konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej i lokalizacji nowych obiektów usług publicznych – zarówno gminnych, jak i prowadzonych przez osoby prywatne. Z drugiej strony, powstawanie nowych obiektów usługowych, produkcyjnych, czy magazynowych, w szczególności o znaczeniu ponadlokalnym, zależy również od tendencji rynkowych i lokalizacji obszaru. Podstawowym czynnikiem warunkującym opłacalność i potrzebę realizacji tego typu obiektów, szczególnie istotnym także w gminie Nadarzyn, jest też dostępność komunikacyjna. Gmina Nadarzyn położona jest w bliskiej odległości od Warszawy, a ponadto przez jej teren przebiega ważny szlak transportowy – trasa S8. Dodatkowo na jej obszarze występuje 5 węzłów łączących trasę z lokalnym układem dróg. Ponadto w sąsiedztwie położona jest również trasa S7. Wymienione drogi krajowe stanowią elementy zachęcające do lokalizacji dużych obiektów handlowych, turystycznych, logistycznych czy magazynowych. Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy usługowej należy więc szacować z uwzględnieniem wielu czynników.*



Zgodnie z danymi Urzędu Gminy Nadarzyn, służącymi naliczaniu podatków od nieruchomości, obecnie na 14 353 mieszkańców gminy Nadarzyn zrealizowane jest ok. 1 009 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą. Szacując prawdopodobny przyrost zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej jako zależność powierzchni użytkowej i liczby mieszkańców, przy przewidywanym wzroście liczby mieszkańców od 15 138 do 26 434 osób, zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej przeznaczoną na prowadzenie działalności gospodarczej może wynieść od ok. 1 064 400 do ok. 1 858 700 m<sup>2</sup>.

Prognoza ta nie określa jednak całkowitego zapotrzebowania na tereny usługowe i produkcyjno-usługowe. Szacunek ten nie uwzględnia powierzchni przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym czy udzielania świadczeń zdrowotnych.

Do prognozowanego zapotrzebowania na powierzchnie usługowe nie wliczają się też inne niezbędne usługi, w szczególności usługi publiczne czy świadczone przez organizacje pożytku publicznego, w tym ich odpłatnej działalności. Ponadto nie można stwierdzić, że istnieje bezpośredni, prosty związek między wzrostem liczby mieszkańców a rozwojem zabudowy produkcyjno-usługowej, w szczególności centrów logistycznych czy hal magazynowych. Jak już wspomniano, lokalizowanie takich obiektów determinowane jest przede wszystkim przez dostępność komunikacyjną obszaru.

Znacznie bardziej czytelny związek zapotrzebowania na powierzchnie usługowe w zależności od przyrostu liczby mieszkańców gminy występuje bez wątpienia w przypadku powierzchni wyłącznie usługowych – usług komercyjnych. Metodą na przybliżone oszacowanie przyszłego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, inną niż opisana wyżej, może być określenie go z użyciem danych o obecnym wykorzystaniu terenów przeznaczonych na cele usługowe w planach miejscowych. Metoda ta może być szczególnie przydatna w odniesieniu do usług komercyjnych, w szczególności usług pierwszej potrzeby, z wyłączeniem magazynów i centrów logistycznych. Obecnie zagospodarowano około 57% wszystkich terenów, dla których w planach miejscowych ustalono przewagę zabudowy usługowej (komercyjnej), to jest ok. 376 200 m<sup>2</sup> gruntów. Przy średniej intensywności zabudowy w planach miejscowych określonej dla takich terenów na poziomie 2,0 i faktycznym wykorzystaniu tej intensywności w ok. 80%, na gruntach już zagospodarowanych na cele usług komercyjnych znajdować się może zabudowa o łącznej powierzchni całkowitej wynoszącej ok. 601 910 m<sup>2</sup>.

Przy przybliżonym stosunku powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej na poziomie 0,7 – założonym na podstawie ogólnych tendencji w budownictwie oraz uwarunkowań technicznych i funkcjonalnych, uwzględnianych przy wznoszeniu budynków, szacuje się, że sumaryczna powierzchnia użytkowa budynków usług komercyjnych, zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na te cele w planach miejscowych, wynosi ok. 421 335 m<sup>2</sup>. Zakładając utrzymanie stosunku powierzchni użytkowej usług komercyjnych i liczby mieszkańców gminy, przy przewidywanym przyroście liczby ludności od 15 138 do 26 434 osób, zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową usług komercyjnych może wynieść od ok. 444 400 m<sup>2</sup> do ok. 776 000 m<sup>2</sup> (...)”.



### **Chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (str.92-93):

*”Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy opiera się m.in. o oszacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, to jest o przybliżone określenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy na tych terenach. W przypadku gminy Nadarzyn, wszystkie wyznaczone w ramach niniejszej analizy obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objęte są zapisami planów miejscowych. W związku z powyższym, wyznaczenie chłonności oparto o analizę zakresu i sposobu realizacji ustaleń planów miejscowych i możliwości dalszego wdrażania ich założeń funkcjonalnych. Podstawą do prowadzonej analizy były następujące dane:*

- o dane o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej, zebrane w 2017 r. na potrzeby uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klas chronionych na cele nierolnicze lub nieleśne,*
- o aktualna mapa ewidencyjna, w tym dane o użytkach gruntowych, lokalizacji budynków i istniejących podziałach ewidencyjnych,*
- o zwektoryzowane zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych w planach miejscowych, wraz z informacjami o przypisanych im wskaźnikach zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,*
- o zdjęcia satelitarne w postaci ortofotomapy.*

#### Wskazanie gruntów niezainwestowanych

*Pierwszy etap określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych polegał na weryfikacji danych dotyczących obecnego sposobu zagospodarowania gruntów oraz sprawdzeniu możliwości lokalizacji nowej zabudowy na poszczególnych działkach ewidencyjnych. Analizę prowadzono z możliwie największym uwzględnieniem następujących głównych schematów postępowania:*

- 1. za tereny zagospodarowane uznano przede wszystkim grunty należące do grupy użytków zabudowanych i zurbanizowanych, w szczególności tereny mieszkaniowe, przemysłowe i drogi, a także zabudowane grunty rolne;*
- 2. za tereny nieprzeznaczone do lokalizacji nowej zabudowy uznano grunty na działkach wydzielonych pod drogi wewnętrzne, nawet jeżeli nie zostały jeszcze zagospodarowane na cele komunikacyjne;*
- 3. do terenów zainwestowanych zaliczono również grunty inne niż zabudowane, jeśli stanowią funkcjonalną całość z gruntami pod budynkami – na przykład przydomowe ogrody, towarzyszące domom jednorodzinny;*
- 4. jako tereny potencjalnej lokalizacji nowej zabudowy nie wskazano działek lub ich fragmentów, dla których nie jest możliwe zapewnienie obsługi komunikacyjnej nawet za pośrednictwem drogi wewnętrznej. Dotyczy to zwłaszcza tylnych fragmentów działek częściowo zabudowanych, przylegających do cieków wodnych. (...)*

*(str. 95) Tereny, na których nie zrealizowano jeszcze w pełni ustaleń obowiązujących planów miejscowych występują właściwie we wszystkich częściach gminy. Opracowane dane wskazują, że ponad 2/3 terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych to grunty niezainwestowane lub częściowo zainwestowane, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy. Tereny te są zróżnicowane pod*



względem funkcji, geometrii, a także położenia względem najważniejszych elementów układu komunikacyjnego (...).

Przeznaczenie terenów w planach miejscowych [m <sup>2</sup> ]	Ogólna powierzchnia terenów o danej funkcji [m <sup>2</sup> ]	Grunty, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Udział gruntów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy w powierzchni terenów [%]
[A]	[B]	[C]	[D]
-	-	-	[(C) x 100%]/[B]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	24 511 525	17 958 714	73%
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	9 924 504	5 656 754	57%
Tereny zabudowy lotniskowej	99 130	5 760	6%
Tereny zabudowy zagrodowej	4 008 973	3 770 443	94%
Tereny produkcji w gospodarstwach rolnych	61 942	1 402	2%
Tereny usług publicznych	644 870	260 632	40%
Tereny usług komercyjnych	661 037	284 845	43%
Tereny produkcyjno-usługowe	4 894 547	2 500 561	51%
<b>łącznie</b>	<b>44 806 529</b>	<b>30 439 110</b>	<b>68%</b>

*Powierzchnia gruntów przeznaczonych na cele zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy*  
Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Tab.22).

„Wariantowe oszacowanie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę poszczególnych funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

(str. 97) *Jak już wspomniano, przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę poszczególnych funkcji nie jest tylko wynikiem arytmetycznych działań, ale zależy również od zmieniających się w czasie tendencji społecznych i gospodarczych, trendów architektonicznych i urbanistycznych czy przemian technologicznych. Czynniki te mają wpływ również na sposób zagospodarowania terenów już przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a jeszcze niezainwestowanych. W celu pokazania alternatywnych scenariuszy rozwoju zabudowy na terenach o odpowiedniej sytuacji planistycznej, chłonność terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej policzono w dwóch wariantach. Wariant I zakłada utrzymanie obecnych wskaźników mieszkaniowych, to jest liczby osób na gospodarstwo domowe (2,55 osób/gospodarstwo) oraz średniej powierzchni mieszkania (134,7 m<sup>2</sup>). Wariant II zakłada stopniową zmianę tych wskaźników, aż do osiągnięcia wartości uśrednionych dla obszaru Unii Europejskiej, to jest 2,3 osoby/gospodarstwo domowe oraz średniej powierzchni mieszkania na poziomie 96,4. Pozostałe wskaźniki i zasady przyjęto jednakowo w obu wariantach.*





*Do głównych założeń, wspólnych dla Wariantu I, Wariantu II oraz dla niewariantowanych obliczeń chłonności terenów produkcyjnych i usługowych, należą następujące:*

- 1. w przypadku, gdy dla danego terenu w planie miejscowym dopuszczono realizację drugiej funkcji jako uzupełniającej, przy określaniu chłonności przyjęto wyłączną realizację funkcji podstawowej (100% powierzchni danego terenu);*
- 2. w przypadku, gdy dla danego terenu w planie miejscowym określono dwie różne funkcje podstawowe, które mogą być wprowadzane wymiennie, przy określaniu chłonności przyjęto realizację obu funkcji w równym stopniu – tak, że każda z nich zajmować będzie 50% powierzchni danego terenu;*
- 3. intensywność zabudowy dla poszczególnych funkcji oraz powierzchnię działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej przyjęto jako średnią wartość z ustaleń planów miejscowych;*
- 4. w celu określenia możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie intensywności zabudowy, ustalono wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku; wartość tego wskaźnika przyjęto na poziomie 0,7;*
- 5. w celu możliwie najbardziej rzetelnego oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w sposób dostosowany do charakteru zabudowy w gminie i z uwzględnieniem niezbędnego i typowego zagospodarowania towarzyszącego budynkom, takiego jak parkingi, garaże, dojścia i dojazdy, w obliczeniach przyjęto wskaźnik wykorzystania maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy; wartość tego wskaźnika określono osobno dla każdego z typów terenów;*
- 6. ze względu na obserwowany brak zapotrzebowania na nowe siedliska rolnicze, mogące powstać na terenach zabudowy zagrodowej, tereny rozwoju tej funkcji pominięto przy określaniu możliwości lokalizowania nowej zabudowy;*
- 7. ze względu na wyjątkowy charakter tych terenów, do bilansu nie włączono terenów przeznaczonych na cele usług publicznych i społecznych (....)*

*(str. 101) Zestawienie chłonności terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej, wyliczonej w poszczególnych wariantach, wskazuje że niezagospodarowane pozostają znaczne tereny. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej, w zależności od ostatecznego charakteru zabudowy, może wynieść od 50 991 do 55 398 osób [tabela 29]. Na terenach obecnie przeznaczonych na cele zabudowy powstać może ponad 8 800 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz ponad 6 200 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub produkcyjno-usługowej. Należy jednak pamiętać, że przeznaczenie obszaru na daną funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie zawsze będzie wiązało się z możliwością realizacji każdej inwestycji mieszczącej się w określonym przeznaczeniu. Dotyczy to w szczególności obszarów, na których w planach miejscowych wprowadzono dodatkowe ograniczenia, w tym określono wąski, zamknięty katalog dopuszczalnych do realizacji rodzajów obiektów usługowych.*



Funkcja terenu	Powierzchnia terenów [m <sup>2</sup> ]	Chłonność [os]		Powierzchnia całkowita budynków [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa budynków [m <sup>2</sup> ]
		wariant 1	wariant 2		
	[A]	[B]	[C]	[D]	[E]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	20 607 399	52 546	47 395	12 364 439	8 655 108
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	179 692	2 852	3 596	215 630	150 941
zabudowa usługowa	3 113 222	x	x	4 981 155	3 486 808
zabudowa produkcyjno-usługowa	2 500 561	x	x	4 000 897	2 800 628
<b>Suma</b>	<b>26 400 874</b>	<b>55 398</b>	<b>50 991</b>	<b>21 562 122</b>	<b>15 093 486</b>

*Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*  
Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Tab. 29).

*Jak już wspomniano, obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmują niewielki fragment gminy i w całości objęte są ustaleniami planów miejscowych. Większość tych obszarów jest już zagospodarowana, w wybranych miejscach możliwe jest jednak uzupełnienie zabudowy i lokalizowanie nowych budynków. Łączna chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniesie ok. 360 osób, przy czym liczba ta będzie nieznacznie mniejsza w przypadku rozwoju zabudowy zgodny z obecnymi wskaźnikami mieszkaniowymi - odniesienie do tabeli 30.*

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów [m <sup>2</sup> ]	Chłonność [os]		Powierzchnia całkowita budynków [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa budynków [m <sup>2</sup> ]
		wariant 1	wariant 2		
	[A]	[B]	[C]	[D]	[E]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	96 451	246	222	57 871	40 510
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	6 893	110	138	8 271	5 790
zabudowa usługowa	x	x	x	x	x
zabudowa produkcyjno-usługowa	732	x	x	1 171	820
<b>Suma</b>	<b>104 076</b>	<b>356</b>	<b>360</b>	<b>67 313</b>	<b>47 119</b>

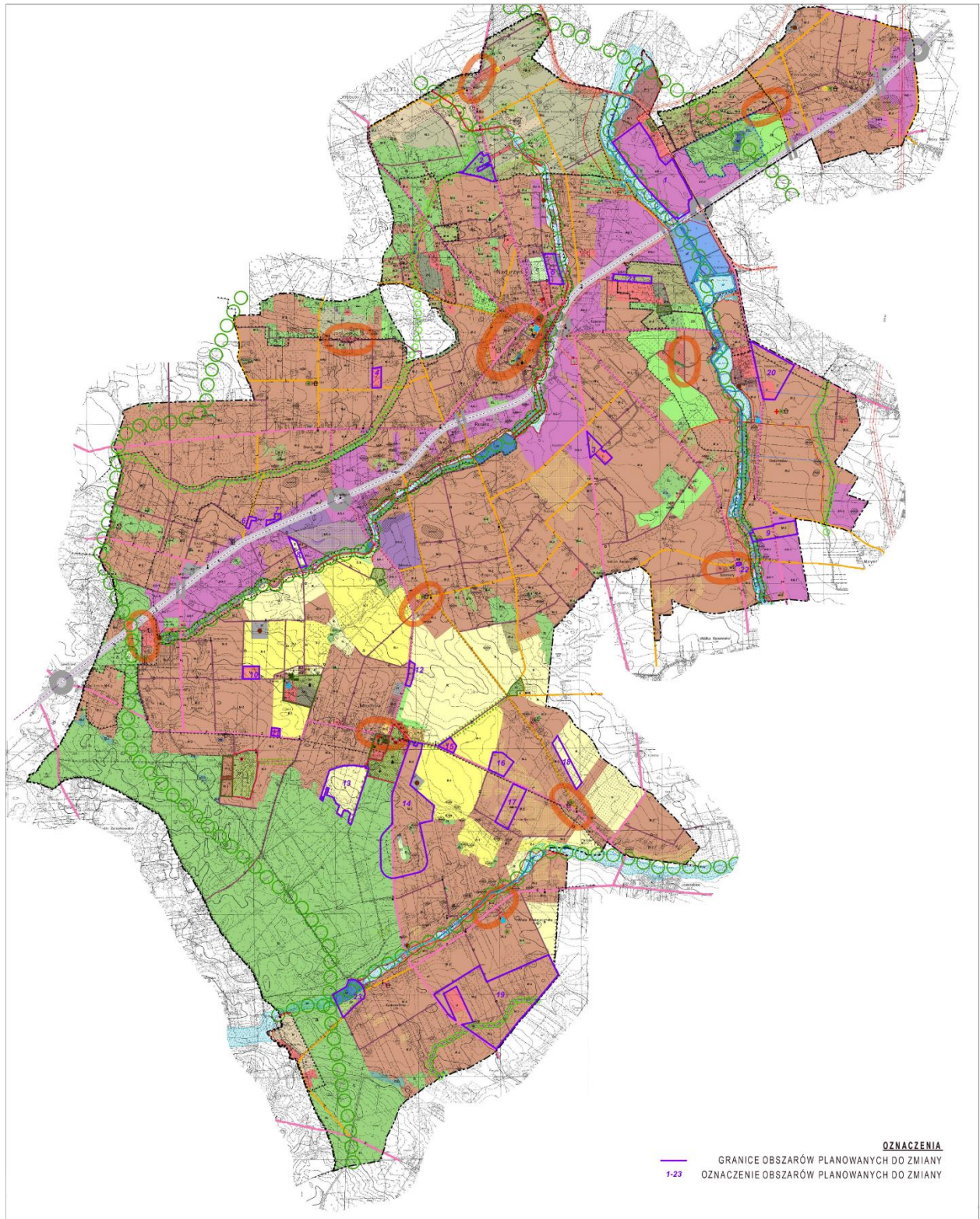
*Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*  
Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn (Tab. 30).

(...)



Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy usług komercyjnych nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oszacowanej jako chłonność dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. W związku z powyższym na podstawie art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obowiązujących planach miejscowych. W związku z powyższym projektowane zmiany studium nie zmienią dotychczasowego bilansu terenów inwestycyjnych wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Zmiany te ograniczą się jedynie do wymiany lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami oznaczonymi numerami od 1 do 23 oraz do lokalnych zmian w wybranych ustaleniach z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni terenu.

W wyniku zmiany studium, zatwierdzonej Uchwałą LIII.664.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 marca 2022 r. następuje zmiana kierunku przeznaczenia dla wybranych obszarów wskazanych na poniższym załączniku graficznym, oznaczonych numerami identyfikującymi każdy obszar zmiany.





Zestawienie powierzchni terenów inwestycyjnych i nieinwestycyjnych w granicach Obszarów podlegających zmianie studium:

Bilans przed zmianą przeznaczenia:

	Dotychczasowy kierunek przeznaczenia obszaru podlegający zmianie	Powierzchnia obszaru inwestycyjnego	Powierzchnia obszaru nieinwestycyjnego
Obszar 1 Wolica	AG-1, IT	47,0 ha	
Obszar 2 Strzeniówka	Z		7,1 ha
Obszar 3 Kajetany	M-2, U	4,5 ha	
Obszar 4 Stara Wieś	U	2,6 ha	
Obszar 5 Nadarzyn	AG-1	5,6 ha	
Obszar 6 Urzut	M-2	0,8 ha	
Obszar 7 Urzut	M-2	1,0 ha	
Obszar 8 Urzut	R		2,7 ha
Obszar 9 Szmoty	M-2, Z	7,0 ha	
Obszar 10 Młochów	U	3,1 ha	
Obszar 11 Młochów	U	1,0 ha	
Obszar 12 Młochów	M-2	1,9 ha	
Obszar 13 Młochów	R		22,5 ha
Obszar 14 Młochów	M-2, ZC, ZL, KS	49,6 ha	
Obszar 15 Młochów	U	2,5 ha	
Obszar 16 Parole	M-2	5,8 ha	
Obszar 17 Parole	M-2	9,3 ha	
Obszar 18 Parole	R		6,2 ha
Obszar 19 Krakowiany i Wola Krakowiańska	M-2, W	76,0 ha	
Obszar 20 Walendów	M-2, U, IT	19,6 ha	



Obszar 21 Kajetany	M-4	3,8 ha	
Obszar 22 Szmoty	M-2	0,1 ha	
Obszar 23 Krakowiany	ZP, W		3,0 ha
		<b>241,2 ha</b>	<b>41,5 ha</b>
<b>RAZEM: 282,7 ha</b>			

Bilans po zmianie przeznaczenia:

	Projektowany kierunek przeznaczenia obszaru	Powierzchnia obszaru inwestycyjnego	Powierzchnia obszaru nieinwestycyjnego
Obszar 1 Wolica	AG-1, IT	47,0 ha	
Obszar 2 Strzeniówka	M-3, Z	5,3 ha	1,8 ha
Obszar 3 Kajetany	AG-1	4,5 ha	
Obszar 4 Stara Wieś	M-2	2,6 ha	
Obszar 5 Nadarzyn	M-1	5,6 ha	
Obszar 6 Urzut	AG-1	0,8 ha	
Obszar 7 Urzut	AG-1	1,0 ha	
Obszar 8 Urzut	AG-1	2,7 ha	
Obszar 9 Szmoty	AG-1, Z	7,0 ha	
Obszar 10 Młochów	R-1		3,1 ha
Obszar 11 Młochów	R-1		1,0 ha
Obszar 12 Młochów	R-1		1,9 ha
Obszar 13 Młochów	M-2, Z	22,4 ha	0,1 ha
Obszar 14 Młochów	M-2, ZC, ZL, R1	17,1 ha	32,5 ha
Obszar 15 Młochów	R-1		2,5 ha
Obszar 16 Parole	AG-1	5,8 ha	
Obszar 17 Parole	AG-1	9,3 ha	
Obszar 18 Parole	M-2	6,2 ha	



Obszar 19 Krakowiany i Wola Krakowiańska	M-2, M1, W	76,0 ha	
Obszar 20 Walendów	M-2, U, IT	19,6 ha	
Obszar 21 Kajetany	AG-1, U	3,8 ha	
Obszar 22 Szmoty	M-1	0,1 ha	
Obszar 23 Krakowiany	U, W	3,0 ha	
		<b>239,8 ha</b>	<b>42,9 ha</b>
<b>RAZEM: 282,7 ha</b>			

Porównując powyższe zestawienia powierzchni terenów inwestycyjnych i nieinwestycyjnych w granicach obszarów podlegających zmianie studium, należy stwierdzić, że planowane zmiany dotyczą przede wszystkim zmiany kierunku przeznaczenia przy zachowaniu charakteru inwestycyjnego tych terenów, wymiany lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami w obszarze gminy lub dotyczą zmiany wybranych ustaleń dla tych terenów z zachowaniem dotychczasowej funkcji i lokalizacji przeznaczenia. Z porównania powyższych tabel wyraźnie widać, że powierzchnia terenów inwestycyjnych nie zmieniła się (zmniejszenie z 241,2 ha na 239,8 ha można uznać za brak zmian), zmieniło się ich przeznaczenie. Szczegółowy opis zmian poniżej.

W zakresie wymiany funkcji pomiędzy poszczególnymi terenami nastąpiły następujące zmiany:

- w Kajetanach teren mieszkaniowy M-2 oraz teren usług U zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Starej Wsi teren usług U zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-2,
- w Nadarzynie tereny usługowo-produkcyjne AG-1 zastąpione zostały przeznaczeniem mieszkaniowym M-1,
- w Urzucie tereny M-2 zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Szamotach oraz w Parolach tereny M-2 zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Młochowie część terenów mieszkaniowych M-2, komunikacyjnych KS oraz leśnych ZL zastąpiona została przeznaczeniem pod cmentarz ZC,
- w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej część terenu mieszkaniowego M-2 została zastąpiona przeznaczeniem mieszkaniowym M-1,
- W Walendowie część terenu mieszkaniowego M-2 została zastąpiona przeznaczeniem usługowym U,
- w Kajetanach tereny mieszkaniowe M-4 zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1 oraz usługowym U,
- w Szamotach teren mieszkaniowy M-2 zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-1,
- w Krakowianach teren ZP zastąpiony został przeznaczeniem usługowym U.



Reasumując powyższe w odniesieniu do terenów inwestycyjnych:

- **w zakresie przeznaczenia M-2** - następuje zmniejszenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 3: - **2,6 ha**), Urzut (Obszar 6: -**0,8 ha** i Obszar 7: -**1,0 ha**), Szamoty (Obszar 9: -**7,0 ha**) Młochów (Obszar 12: - **1,9 ha** i Obszar 14: -**30,3 ha**), Parole (Obszar 16: -**5,8 ha** oraz Obszar 17: -**9,3 ha**), Krakowiany i Wola Krakowiańska (Obszar 19: - **38,0 ha**), Walendów (Obszar 20: -**19,6 ha**) i Szamoty (Obszar 22: -**0,1 ha**) oraz jednocześnie zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Stara Wieś (Obszar 4: **+2,6 ha**), Młochów (Obszar 13: **+22,0 ha**), Parola (Obszar 18: **+6,2 ha**), co łącznie powoduje **zmniejszenie terenów M-2 w obszarze Gminy Nadarzyn o 85,6 ha**,
- **w zakresie przeznaczenia M-4** - następuje **zmniejszenie terenów M-4 w obszarze Gminy Nadarzyn o 3,8 ha** (w miejscowości Kajetany, Obszar 21),
- **w zakresie przeznaczenia M-3** - następuje **zwiększenie terenów M-4 w obszarze Gminy Nadarzyn o +5,7 ha** (w miejscowości Strzeniówka, Obszar 2),
- **w zakresie przeznaczenia M-1** - następuje zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Nadarzyn (Obszar 5: **+5,6 ha**), Krakowiany i Wola Krakowiańska (Obszar 19: **+38,0 ha**) i Szamoty (Obszar 22: **+0,1 ha**), co łącznie powoduje **zwiększenie terenów M-1 w obszarze Gminy Nadarzyn o 43,7 ha**,
- **w zakresie przeznaczenia U** - następuje zmniejszenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 3: - **1,9 ha**), Stara Wieś (Obszar 4: - **2,6 ha**), Młochów (Obszar 10: - **3,1 ha**, Obszar 11: - **1,0 ha** oraz Obszar 15: - **2,5 ha**) oraz jednocześnie zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 21: **+2,5 ha**), Krakowiany (Obszar 23: **+3,0 ha**) oraz Walendów (Obszar 20: **+19,6 ha**), co łącznie powoduje **zwiększenie terenów U w obszarze Gminy Nadarzyn o 14,0 ha**,
- **w zakresie przeznaczenia AG-1** - następuje zmniejszenie obszarów o tej funkcji w miejscowości Nadarzyn (Obszar 5: - **5,6 ha**) oraz jednocześnie zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 3: **+4,5 ha** oraz Obszar 21: **+1,3 ha**), Urzut (Obszar 6: **+0,8 ha**, Obszar 7: **+1,0 ha** oraz Obszar 8: **+2,7 ha**), Szamoty (Obszar 9: **+7,0 ha**) oraz Parole (Obszar 16: **+5,8 ha** oraz Obszar 17: **+9,3 ha**), co łącznie powoduje **zwiększenie terenów AG-1 w obszarze Gminy Nadarzyn o 26,8 ha**.

Dokonując szczegółowej analizy zmian przeznaczenia terenów pod względem funkcji należy zwrócić uwagę, iż dotyczą one przede wszystkim przekształceń w zakresie likwidowania lub wyznaczania nowych obszarów mieszkaniowych, przy czym należy zauważyć, że w znacznym stopniu zmniejszyła się powierzchnia terenów o przeznaczeniu M-2 (o 85,6 ha) oraz M-4 (o 3,8 ha), zwiększyła się natomiast powierzchnia terenów o przeznaczeniu M-1 (o 43,7 ha) oraz M-3 (o +5,7 ha). Zmiany w zakresie planowanej funkcji mieszkaniowej dotyczą przede wszystkim zmiany lokalizacji tego przeznaczenia w obszarach od 1 do 23. Ponadto zwiększony został udział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M-1 - w centrum Nadarzyna uzasadniony uwarunkowaniami lokalizacyjnymi oraz w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej wyznaczony w celu wieloaspektowej aktywizacji południowego obszaru Gminy Nadarzyn. Łatwo jednak zauważyć, że ogólna powierzchnia terenów mieszkaniowych uległa w obszarze gminy zmniejszeniu, natomiast wzrosła powierzchnia obszarów zaplanowanych pod funkcje usługowe U, a w szczególności pod przeznaczenie usługowo-produkcyjne AG-1.

W związku z położeniem terenów usługowych i produkcyjno-usługowych w gminie Nadarzyn przede wszystkim wzdłuż drogi S8 nie należy zapotrzebowania na taką funkcję uzależniać tylko od prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców. Tak duże skupisko zabudowy o profilu produkcyjno-usługowym przyciąga zarówno klientów jak i usługodawców również spoza gminy.

W związku ze znaczną rozbieżnością wyliczeń dotyczących zapotrzebowania na tereny zabudowy usługowej przyjęto założenia, które uśredniają te wyliczenia. Zgodnie z danymi GUS, w





Gminie Nadarzyn w 2021 roku funkcjonowało 2 999 podmiotów gospodarczych (w 2017 roku funkcjonowało ich 2 491). Od 2017 roku do końca 2021 przybyło 508 podmiotów, czyli w ciągu 4 lat ich liczba wzrosła o ponad 20 %. Sytuacja ta jest wynikiem nowych korzystnych uwarunkowań spowodowanych oddaniem do użytkowania przebudowanej drogi S8. Zmodernizowana Al. Katowicka stworzyła dobrą dostępność do terenów wzdłuż niej położonych, a tym samym usprawniła powiązania zewnętrzne tych terenów z innymi ośrodkami, w szczególności powiązania komunikacyjne z Warszawą. Ponadto duże pokrycie gminy obowiązującymi planami miejscowymi, w tym planami obejmującymi miejscowości położone wzdłuż drogi S8, znacząco ułatwia procesy inwestycyjne. Nie można jednak zakładać, że ten wzrost utrzyma się długoterminowo na tak wysokim poziomie. W związku z powyższym, w perspektywie 30-letniej zakłada się, iż powstanie 3 000 nowych podmiotów. Zakłada się, że średnia powierzchnia na jeden podmiot na terenach położonych wzdłuż trasy S8 nie ulegnie zmianie, ponieważ profil usług i produkcji na tych terenach będzie preferował większe tereny obiektów. Również ceny gruntów na obrzeżach miejscowości nie ograniczają i nie będą tak ograniczać ich powierzchni jak ceny gruntów w ich centrach.

Dla obiektów tych przyjąć należałoby wskaźnik intensywności na poziomie nie większym niż 0,4, zgodnie ze stanem istniejącym, ponieważ są to w większości obiekty handlowe lub magazynowe, jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone. Proponowane ograniczenie faktycznego wskaźnika intensywności wynika także z dużego zapotrzebowania na powierzchnię terenu służącą obsłudze komunikacyjnej oraz zapewnieniu miejsca do parkowania samochodów pracowników i klientów, ze względu na ograniczony dostęp do komunikacji publicznej. Intensywności zabudowy przyjęte w planach miejscowych dla tych terenów są zdecydowanie wyższe (czasem kilkukrotnie) niż faktycznie realizowanych obiektów.

Zgodnie z danymi z UG Nadarzyn istniejące w roku 2021 podmioty gospodarcze wykorzystują 1 009 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. Przy uwzględnieniu opisanych powyżej założeń dotyczących gabarytów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenów docelowe zapotrzebowanie w okresie 30 lat określono na dodatkowe 1 000 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy.

W celu rozdzielenia zabudowy usługowej i produkcyjnej przyjęto, zgodnie ze stanem istniejącym, iż zabudowa usługowa stanowi 60% terenów zajętych pod działalność gospodarczą, natomiast zabudowa produkcyjna 40%. Prognozuje się, iż potrzeby zabudowy usługowej to 600 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, natomiast zabudowy produkcyjnej to 400 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Na podstawie art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) zapotrzebowanie na ww. powierzchnie można zwiększyć do 30 %. W związku z tym, prognozuje się, iż dla zabudowy usługowo-produkcyjnej zapotrzebowanie kształtować będzie się na poziomie 1 300 000 m<sup>2</sup>, co przy prognozowanym rozdzieleniu funkcji daje wynik 780 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i 520 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej.

Dla takiego zapotrzebowania, przy założonym wskaźniku intensywności do 0,4 i przy wskaźniku 0,8 powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy, zapotrzebowanie na tereny produkcyjno-usługowe wynosi 406,3 ha. Zgodnie z „Analizą potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn” wielkość ta jest mniejsza niż chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, którą oszacowano dla zabudowy usługowej na 311,3 ha, a dla zabudowy produkcyjno-usługowej na 250,0 ha.

W związku z powyższym, w Studium wyznacza się kilka nowych terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej AG-1. Część tych terenów stanowi powiększenie istniejących obszarów AG-1 zlokalizowanych wzdłuż drogi S8 – są to nowe obszary wyznaczone w Kajetanach



i Urzucie o łącznej powierzchni ok. 5,8 ha. Podobne uzupełnienie i rozszerzenie przeznaczenia AG-1 ustalone zostało na terenie wsi Kajetany i Szamoty o łącznej powierzchni ok. 11,5 ha, gdzie dotychczas planowana funkcja mieszkaniowa zastąpiona została planowaną funkcją usługowo-produkcyjną. Jest to uzasadnione kontynuacją przeznaczenia i bezpośrednią lokalizacją tych terenów przy ważniejszych drogach zbiorczych, zapewniających ponadlokalne powiązania komunikacyjne Gminy. Ponadto ze względu na całkowity brak terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej w południowej części gminy ustalona została zmiana części dotychczasowych terenów mieszkaniowych M-2 w miejscowości Parole na funkcje AG-1 o łącznej powierzchni ok. 15,1 ha. Zdecydowały o tym aktualne potrzeby mieszkańców, w tym konieczność aktywizacji gospodarczej wsi, umotywowana dogodnym położeniem przy drodze zbiorczej, zapewniającej powiązania zewnętrzne, w szczególności związane z bliskim sąsiedztwem Gminy Lesznówola, w tym z terenami działalności gospodarczej położonymi wzdłuż Al. Krakowskiej. Zarówno tereny AG-1 w Parolach, jak i tereny AG-1 w Szamotach przy wschodnich granicach gminy należy traktować jako tereny działalności gospodarczej, których lokalizacja uzasadniona jest bliskim sąsiedztwem ważnych szlaków komunikacyjnych – w tym przypadku trasy S-7, przebiegającej przez tereny sąsiedniej gminy. Dla zapewnienia rozwoju poszczególnych południowych miejscowości Gminy Nadarzyn konieczne jest wyznaczenie nowych terenów usługowo-produkcyjnych położonych w tych miejscowościach. Sprzyja to rozwojowi aktywności mieszkańców, bez konieczności ich dalekich dojazdów do miejsc pracy, a także stymuluje zagospodarowanie terenów oraz rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych w studium na tereny aktywności gospodarczej jest odzwierciedleniem faktycznego zagospodarowania i istniejących w gminie tendencji.

Łączna powierzchnia nowo wyznaczonych terenów AG-1 w obecnej zmianie studium wynosi ok. 32,4 ha, a zmienionych na inne funkcje 5,6 ha (teren w Nadarzynie zastąpiony przeznaczeniem M-1), co powoduje wyznaczenie dodatkowych 26,8 ha powierzchni nowych terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej AG-1.

W zakresie zmiany przeznaczenia inwestycyjnego na nieinwestycyjne lub odwrotnie nastąpiły następujące zmiany:

- w Strzeniówce teren zieleni Z zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-3,
- w Urzucie teren rolny R zastąpiony został przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Młochowie tereny o przeznaczeniu usługowym U oraz tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym M-2 zastąpione zostały terenami rolnymi R-1,
- w Młochowie i Parolach teren rolny R zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-2.

W zakresie zmiany wybranych ustaleń z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni terenu nastąpiły następujące zmiany:

- w Wolicy dla terenu AG-1 dokonano zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na terenach dotychczas niebudowlanych, obszary te stanowią uzupełnienie i powiększenie terenów bezpośrednio przylegających do obszarów zmienianych z kontynuacją sąsiedniego przeznaczenia. W kilku przypadkach następuje zmiana przeznaczenia terenów dotychczas budowlanych na nieinwestycyjne, co stanowi powiększenie i uzupełnienie bezpośrednio sąsiadujących kwartałów przeznaczonych na cele rolnicze.



Zmiany te nie powodują wzrostu ogólnej powierzchni inwestycyjnej na terenie Gminy Nadarzyn, a zatem można odstąpić od przeprowadzenia analiz potwierdzających możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w studium.

## **II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW.**

Udział poszczególnych własności w ogólnej powierzchni terenów Gminy Nadarzyn kształtuje się następująco:

- osoby fizyczne – 58,5% (4296 ha);
- Gmina Nadarzyn - 5% (369 ha);
- pozostałe jednostki samorządu terytorialnego (Powiat Pruszkowski, Województwo Mazowieckie) – 0,8% (57 ha);
- Skarb Państwa – 6,6% (19,51 ha);
- inni (przedsiębiorstwa, spółdzielnie, związki, organizacje) – 9,1% (669 ha).

Gmina Nadarzyn przede wszystkim dysponuje działkami przeznaczonymi pod drogi oraz inwestycje celu publicznego. Powiat Pruszkowski i Województwo Mazowieckie jest właścicielem głównie terenów drogowych.

## **II.10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH.**

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **II.11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.**

### **II.11.1. Złoże kopalin.**

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Na terenie wsi Krakowiany występują złoża piasków i pospółki, które nie są eksploatowane z powodu położenia w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z powodu sąsiedztwa z rezerwatem „Młochowski Grąd”, celem ochrony wartości przyrodniczych wymienionych terenów. Ponadto we wsi Urzut zlokalizowany jest prognostyczny obszar piasków budowlanych, a torfy występujące w obszarze gminy, ze względu na swe właściwości, posiadają ograniczoną przydatność.

### **II.11.2. Zasoby wód podziemnych.**

Obszar gminy położony jest w zasięgu jednolitej części wód podziemnych nr 81 (JCWPd), wydzielonej i wstępnie ocenionej przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2004 roku. JCWPd obejmują wody zlokalizowane w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiającej znaczący pobór dla zaopatrzenia ludności w wodę lub znaczący przepływ dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych. Stanowią one jednostkowe obszary gospodarowania wodami podziemnymi.

W obszarze całej jednostki 81 występuje jeden bądź dwa, a lokalnie nawet trzy poziomy wodonośne czwartorzędowe. Występuje tu oligoceński i lokalnie mioceński poziom wodonośny. Kształtowanie się zwierciadeł piezometrycznych wskazuje na brak kontaktu między wodami w utworach czwartorzędowych oraz poziomów mioceńskiego i oligoceńskiego.

Gmina Nadarzyn leży na terenie trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, poza obszarem jego najwyższej ochrony (ONO). Piętro trzeciorzędowe składa się z poziomu mioceńskiego i oligoceńskiego i oddzielone jest od piętra czwartorzędowego kompleksem bardzo słabo przepuszczalnych ilów i mułków pliocenu. Średnia głębokość ujęcia zbiornika wynosi około 220m, co wynika zarówno z lokalnych warunków jak i położenia gminy w zasięgu leja depresyjnego



warszawskich ujęć wód podziemnych. Czwartorzędowe piętro wodonośne ma duże znaczenie ze względu na najłatwiejszą odnawialność zasobów eksploatacyjnych wód oraz najpłytsze ich występowanie. Przeważająca część gminy posiada niekorzystne warunki hydrogeologiczne, utwory wodonośne sięgające od 20m do 40m występują jedynie w rejonie Rynny Brwinowskiej. W południowo-zachodniej części gminy, obejmującej Lasy Młochowskie, Rozalin, Młochów i Żabieniec występują wody podziemne dobrej jakości, położone w głębszych poziomach dobrze izolowanych od powierzchni. Północna i południowa część gminy posiada wody zdatne do picia pod warunkiem zastosowania prostego uzdatniania, woda na pozostałych terenach gminy wymaga zaś złożonej technologii uzdatniania.

Występowanie wód podziemnych poziomu przypowierzchniowego jest wynikiem ukształtowania powierzchni terenu oraz budowy geologicznej. W granicach gminy występują następujące obszary hydrogeologiczne wody gruntowej najpłytszego poziomu wodonośnego:

- obszar I - występowanie ciągłej warstwy wodonośnej o swobodnym zwierciadle wśród dobrej, średniej i słabej wodoprzepuszczalności;
- obszar II - okresowe występowanie wód przypowierzchniowych w utworach pokrywy piaszczystej lub jako sączenie wśród utworów trudno przepuszczalnych;
- obszar III - pozbawiony wód gruntowych przypowierzchniowych.

Zanieczyszczenie wód podziemnych płytko występujących pod powierzchnią terenu w obszarze Gminy Nadarzyn związane jest z podobnymi czynnikami, jak zanieczyszczenie wód powierzchniowych. Źródłem problemu w przypadku rolnictwa jest stosowanie nawozów i środków ochrony roślin, a w przypadku działalności człowieka najczęściej zanieczyszczenia pochodzą z nieszczelności szamb i niewłaściwego gospodarowania wodami opadowymi. Ponadto problem generują niewłaściwie funkcjonujące - w zakresie zastosowania odpowiednich rozwiązań zabezpieczających - tereny komunikacji i parkowania, tereny działalności związanej z przechowywaniem środków chemicznych, stacji paliw, ferm zwierząt, cementarzy, tereny niekontrolowanych wysypisk śmieci, czy też innej, zwykle bezprawnej, działalności człowieka.

Zanieczyszczenie wód podziemnych płytkich i wgłębnych stanowią natomiast nieczynne i źle zabezpieczone studnie wiercone, co może nawet doprowadzić do skażenia bakteriologicznego warstwy wodonośnej. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt obniżania się poziomu zwierciadła eksploatowanych wód podziemnych, wynikający z zwiększającego się poboru wód użytkowych przez ujęcia aglomeracji warszawskiej. Przesuszenie gleb oraz obniżanie się zwierciadła wody może być przyczyną niewłaściwej eksploatacji systemów melioracyjnych.

## **II.12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.**

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

## **II.13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.**

### **II.13.1. System komunikacji.**

#### **II.13.1.1. Układ drogowy.**

W skład systemu układu drogowego Gminy Nadarzyn wchodzi następujące elementy:

- 1) droga krajowa Nr 8, stanowiąca część powiązania rangi transeuropejskiej: Kaliningrad – Warszawa – Praga;



- 2) drogi wojewódzkie:
  - a) Nr 720, zapewniająca połączenie z Gminą Brwinów i drogą krajową Nr 2;
  - b) Nr 721, zapewniająca połączenie z Piasecznem i Konstancinem – Jeziorna;
- 3) drogi powiatowe;
- 4) drogi gminne;
- 5) drogi prywatne.

Zarówno droga krajowa, jak i drogi wojewódzkie, charakteryzują się natężeniem ruchu znacznie przekraczającym średnie wartości krajowe dla dróg takiego znaczenia, z tendencją do ciągłego wzrostu problemu. Konieczne jest zatem podnoszenie parametrów technicznych i bieżąca modernizacja tych dróg, ponieważ nie są one przystosowane do tak dużego obciążenia. Wciąż wzrastające natężenie ruchu wynika m.in. z wykorzystywania tych dróg do tranzytu międzynarodowego i krajowego, z sąsiedztwa Gminy Nadarzyn z Warszawą i codziennym masowym dojazdem do stolicy z terenów okolicznych oraz ze wzrostu stopnia motoryzacji.

Drogi gminne charakteryzują się natomiast zróżnicowanym stanem i nawierzchnią, około jedna trzecia z nich stanowi drogi o nawierzchni nieutwardzonej. Ponadto ich duża część wymaga poszerzenia, co związane jest z koniecznością wykupu gruntów przez gminę. Zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenu oraz właściwe urządzenie dróg wynika z konieczności ich dostosowania do prawidłowych parametrów technicznych, stosownych do klasy dróg. Istotnym problemem poza stanem technicznym w przypadku dróg gminnych jest mała aktywność związana z realizacją inwestycji drogowych oraz zbyt mała ilość dróg publicznych w stosunku do istniejącego i planowanego zagospodarowania w niektórych terenach gminy, szczególnie w obszarach położonych na obrzeżach. Ponadto w gminnym układzie drogowym brakuje w wielu przypadkach niezbędnego wyposażenia zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania, w tym chodników, wydzielonych ścieżek rowerowych oraz oświetlenia.

Wspólnym problemem dróg ponadlokalnych i lokalnych jest brak odpowiednio zorganizowanych bezkolizyjnych skrzyżowań dla ruchu kołowego z uwzględnieniem przeprawy pieszej oraz brak pełnego systemu serwisowego, który gwarantuje niezależność funkcjonowania tranzytowych dróg wysokich klas i układu komunikacji lokalnej. W najbliższym czasie częściowo uwarunkowania te powinny ulec poprawie, w wyniku planowanej modernizacji drogi krajowej Nr 8.

#### **II.13.1.2. Układ komunikacji zbiorowej.**

Układ komunikacji zbiorowej funkcjonuje w systemie kołowym i realizowany jest poprzez autobusy międzymiastowe (typu PKS) i miejskie (typu ZTM), zapewniające połączenia z innymi miejscowościami, w tym ze stolicą.

Przez Gminę Nadarzyn nie przebiegają linie kolejowe zapewniające obsługę komunikacji zbiorowej. Najbliższe stacje kolejowe znajduje się w sąsiednich miejscowościach: w Pruszkowie – stacja linii Warszawa - Łódź oraz w Otrębusach i Komorowie – stacje Warszawskiej Kolei Dojazdowej.

#### **II.13.2. System infrastruktury technicznej.**

##### **II.13.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa.**

Sieci wodociągowe w Gminie Nadarzyn korzystają z ujęć zlokalizowanych w jej obszarze. Stopień ich pokrycia kształtuje się na poziomie ok. 96% i uzupełniony jest ujęciami indywidualnymi. Gminna gospodarka ściekowa bazuje natomiast na lokalnych oczyszczalniach i sieci zapewniającej pokrycie potrzeb na poziomie ok. 65%. Sieć kanalizacyjna działa głównie w systemie grawitacyjnym, w niewielkim stopniu uzupełnionym o elementy ciśnieniowe z przepompowniami. Oczyszczone wody odprowadzane są docelowo do naturalnych cieków wodnych przepływających przez obszar gminy – do rzeki Utraty i rzeki Zimnej Wody. Układ



uzupełniony jest ujęciami indywidualnymi w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenach słabo zurbanizowanych, na których nie występuje sieć kanalizacyjna.

Istniejąca sieć kanalizacyjna nie obejmuje swoim zakresem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, które to odprowadzane są powierzchniowo z wykorzystaniem systemu rowów melioracyjnych do rzek. Na terenie gminy, stosownie do potrzeb i zagospodarowania, wykorzystywane są lokalne rozwiązania retencjonowania i podczyszczania ścieków deszczowych, z zastosowaniem zbiorników, kolektorów, separatorów, osadników, studni chłonnych, drenaży i rowów odwadniających oraz innych stosownych urządzeń. Dobór systemu i technologie wynikają z obowiązujących przepisów, nakładających obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów generujących zanieczyszczenia powierzchni terenu.

Gmina prowadzi ciągle działania zmierzające do sukcesywnej rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z jej niezbędnymi obiektami i urządzeniami. Działania związane z gospodarką wodno-ściekową realizowane są poprzez prowadzenie odpowiedniej polityki w tym zakresie, w tym poprzez tworzenie aktów prawa miejscowego zobowiązujących do docelowego wyposażenia terenów inwestycyjnych w powyższe media, aż po realizację sieci, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową.

#### **II.13.2.2. Gospodarka energetyczna.**

W chwili obecnej gospodarka energetyczna Gminy Nadarzyn oparta jest na energii elektrycznej i paliwie gazowym pochodzącym spoza jej obszaru.

Przez teren gminy przebiegają ponadlokalne energetyczne układy przesyłowe oraz sieci wykorzystywane dla potrzeb własnych, doprowadzające energię z obszarów zewnętrznych. Ponadto obszar gminy posiada uzbrojenie w postaci sieci gazociągów średniego ciśnienia, zasilających istniejące zagospodarowanie i posiadających rezerwy dla nowych odbiorców. Potrzeby energetyczne wypełnia dostawa energii elektrycznej i gazu, w uzupełnieniu o inne indywidualne systemy wykorzystujące paliwa typu LPG, olej opałowy i paliwa ekologiczne, ponieważ gmina nie dysponuje siecią ciepłą.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i gaz nie należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy jest natomiast zapewnienie rezerwy terenu na przeprowadzenie niezbędnych sieci oraz lokalizację urządzeń towarzyszących, z myślą o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu, a także z uwzględnieniem ewentualnych inwestycji ponadlokalnych, wynikających z dokumentów nadrzędnych. Należy liczyć się z ciągłym wzrostem zapotrzebowania w energię elektryczną i gaz, a w związku z tym z koniecznością rozbudowy istniejących systemów zasilających, ponieważ potrzeby energetyczne wynikają bezpośrednio z przekształceń w zagospodarowaniu obszaru gminy, rozwoju technologicznego i cywilizacyjnego.

W obszarze gminy nie występują elektrownie wiatrowe.

#### **II.13.2.3. Gospodarka odpadami.**

Rok 2013 wprowadził ustawy obowiązek dla wszystkich gmin w Polsce, zobowiązujący gminy do przejęcia zadań w zakresie odbioru odpadów z gospodarstw domowych, uwzględniającego skuteczną segregację i odzysk oraz nowy system wywozu śmieci. Dotychczas odbierane odpady mogły bezpośrednio trafiać na wysypisko, nowe zasady obligują natomiast do zbiórki selektywnej w gospodarstwach domowych, alternatywnie bez segregacji przy zastosowaniu wyższych opłat oraz do przekierowania odpadów do specjalnych instalacji przetwarzających odpady w celu ich odzysku. Zasady wywozu odpadów komunalnych od pozostałych odbiorców utrzymane zostaną na dotychczasowych zasadach – poprzez umowy indywidualne pomiędzy wytwórcą i wyspecjalizowanym operatorem.



#### **II.14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.**

Inwestycje ponadlokalnych celów publicznych stanowią zadania o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym. Realizacja tychże celów dotyczy:

- ochrony wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego najwyższej rangi, szczególnie cennych w skali ponad gminnej;
- powiązań funkcjonalno-przestrzennych Gminy Nadarzyn z obszarami zewnętrznymi, w tym w odniesieniu do systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i bezpieczeństwa.

Podstawowym zadaniem gminy służącym realizacji ponadlokalnych celów publicznych jest uwzględnienie tych zadań w realizowanej polityce przestrzennej, w tym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, zadania dotyczą przede wszystkim zapewnieniu odpowiednich rezerw terenu dla ich realizacji. W odniesieniu do wartości środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz obiektów z zakresu obronności i bezpieczeństwa, zadania służące tym celom, związane są głównie z utrzymaniem i ochroną tych obiektów.

Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów zawierających zadania rządowe, zostały wskazane w kierunkach zagospodarowania przestrzennego niniejszego opracowania.

#### **II.15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.**

Część terenów położonych wzdłuż rzeki Utraty i rzeki Zimnej Wody w Gminie Nadarzyn stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany na załącznikach graficznych do niniejszego studium. Z powodu zagrożenia tereny te w chwili obecnej nie są wykorzystywane pod budownictwo i stanowią obszary rolnicze oraz tereny zieleni naturalnej związanej z naturalną obudową cieków wodnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.