STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN

TOM I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVII.874.2023
Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r

– ujednolicona forma z wyróżnieniem zmian załącznika nr 1
do Uchwały Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.
(zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r.
oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.)

Skład zespołu:
mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski – Nr uprawnień: 1153/90
mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn
mgr inż. arch. Dorota Fronczyk

Skład zespołu autorskiego zmiany Studium (Uchwała Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.)
mgr inż. arch. krajobrazu ANNA PUGACEWICZ – główny projektant

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP....4

I.1. WPROWADZENIE. 4
I.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....4

II. UWARUNKOWANIA 5

II.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.....5
II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE.....6

II.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy.....6
II.2.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru gminy 14

II.3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY 15
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..... 16

II.4.1. Położenie fizjograficzne..... 16
II.4.2. Powiązania przyrodnicze..... 16
II.4.3. Budowa geologiczna. Rzeźba terenu. Krajobraz..... 17
II.4.4. Warunki geologiczno-gruntowe..... 18
II.4.5. Gleby..... 19
II.4.6. Powietrze, klimat i warunki akustyczne..... 19
II.4.7. Szata roślinna i świat zwierząt..... 20
II.4.8. Wody powierzchniowe..... 21
II.4.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna..... 21
II.4.10. Leśna przestrzeń produkcyjna..... 23
II.4.11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych..... 24

II.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 27

II.5.1. Charakterystyka uwarunkowań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej..... 27
II.5.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych 27

II.6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA..... 33

II.6.I. Uwarunkowania społeczne – struktura demograficzna i wykształcenie..... 33
II.6.II. Warunki zamieszkania..... 35
II.6.III. Gospodarka i rynek pracy..... 36
II.6.IV. Oświata i kultura..... 37
II.6.V. Sport, rekreacja i turystyka..... 38
II.6.VI. Ochrona zdrowia i opieka społeczna..... 39

II.7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA 39
II.8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY..... 40

II.8.1. Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej..... 40
II.8.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę..... 40

II.8A. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY NA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM 52

II.8A.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego 53
II.8A.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne 54
II.8A.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy 55
II.8A.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę 57

II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW 62
II.10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH 62
II.11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH. 62

II.11.1. Złoża kopalin. 62
II.11.2. Zasoby wód podziemnych. 63

II.12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 64
II.13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI. 64

II.13.1. System komunikacji. 64
II.13.2. System infrastruktury technicznej. 65

II.14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH. 66
II.15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ. 67

SPIS RYSUNKÓW:

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – Załącznik Nr 2, skala 1:10 000

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 – U warunkowania i TOM II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz z części graficznej w postaci dwóch plansz, opracowanych w skali 1:10 000, które stanowią integralne części opracowania i uzupełniają odpowiednio dokumenty tekstowe.

W celu aktualizacji kierunków polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, Rada Gminy Nadarzyn podjęła Uchwałę Nr LVII.707.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

Zmiana Studium opracowana na podstawie w/w uchwały obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 986, 993/1, 998/1,993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 z obrębu Wolica. Zmiany wprowadzone w części tekstowej jak i na załącznikach graficznych Studium dla w/w nieruchomości wyróżnione zostały kolorem **niebieskim**.

Zmiany w części tekstowej jak i na załącznikach graficznych Studium wprowadzone Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. wyróżnione zostały kolorem **czerwonym**.

I.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.

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

- Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju – Polska 2000 Plus;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2020 r. – Uchwała Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006r;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. – Uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;

- Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu – Uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r.
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn, Warszawa 2004r;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r. – Uchwała Nr XLIII.536.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 sierpnia 2021 r.;
- Program małej retencji dla Województwa Mazowieckiego – Uchwała Nr 75/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 kwietnia 2008 r.;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż drogi krajowej nr 7 i drogi ekspresowej nr S7 na terenie województwa mazowieckiego – Uchwała Nr 141/09 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 września 2009 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn – Uchwała XIIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010 r. wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko;
- 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 – Uchwała Nr XXXIX/658/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lipca 2005 r.;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020r – Uchwała Nr XXIII/178/2008 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r.;
- 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.,
- Raporty o stanie gminy Nadarzyn – podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2018 r., 2019 r., 2020 r. i 2021 r.,
- Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Nadarzyn, Kanon Sp. z o.o., 2021 r.

II. UWARUNKOWANIA

II.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

Gmina Nadarzyn położona jest w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie pruszkowskim. 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. 7 km od granicy gminy. Dodatkowo, w odległości ok. 20 km, położony jest międzynarodowy port lotniczy – Warszawa Okęcie.

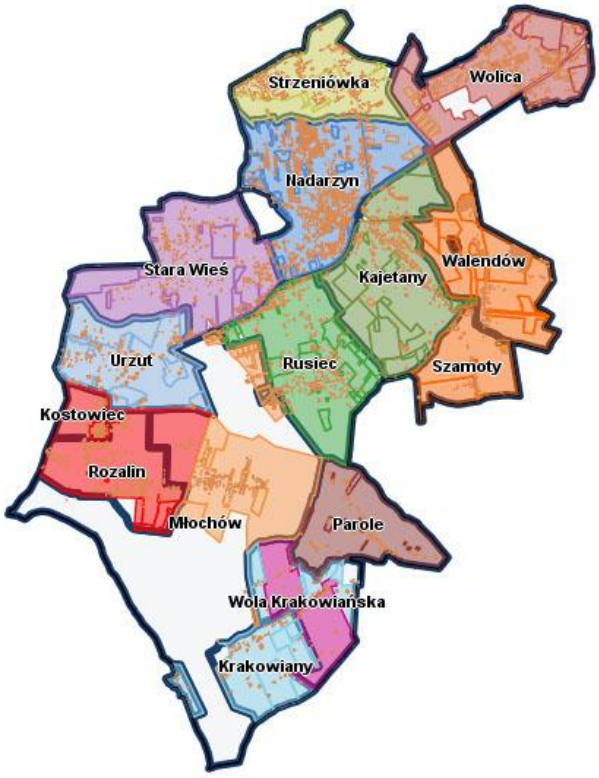
II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE

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) – 8,0%;
- 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 pokrycia gminy Nadarzyn planami miejscowymi (stan na wrzesień 2022 r.).

W chwili obecnej na terenie Gminy Nadarzyn obowiązują 122 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają ok. 86,7% obszaru gminy (stan na wrzesień 2022 r.).

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Nadarzyn *(uchwalonych od 2001 r., stan na wrzesień 2022 r.):*

Lp.	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 dnia13 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. nr ew. 682	Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 186, poz. 6714 z dn. 31.10.2008 r.
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	Dz. Urz. Woj. Maz. z 6 lipca 2015 r., poz. 5927

		– etap II	
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. Mazow. 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

Dla działek objętych zmianą Studium[1] obowiązują dwa miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego:

Nr ew. działek	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu
986 obręb Wolica	Uchwała Nr LI/461/2010 R. G. N. z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą II (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r., nr 209, poz. 6670	▪ KDG – teren drogi publicznej klasy głównej ▪ KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej ▪ MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej ▪ U – teren usług
993/1, 998/1,993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 obręb Wolica	Uchwała Nr L/449/2010 R. G. N. z dnia 18 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r., nr 190, poz. 5178)	▪ KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej ▪ MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej ▪ WS – teren wód powierzchniowych – rzeka Utrata

II.2.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru gminy

Gmina Nadarzyn jest gminą wiejską – ponad 65% powierzchni stanowią grunty orne, użytki zielone, łąki i pastwiska. Gospodarstwa rolne można znaleźć głównie w południowej części gminy, gdzie przeważa zabudowa zagrodowa. W wyniku podziałów nieruchomości dokonywanych przez prywatnych właścicieli zastępowana jest zabudową jednorodzinną, która dominuje w Nadarzynie i sołectwach położonych w północnej części gminy.

Zagospodarowanie obszaru gminy determinuje przebieg drogi krajowej nr 8, rozbudowanej 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.

[1] Uchwała Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.

Część gminy położona po południowej stronie drogi krajowej, poza terenem przylegającym bezpośrednio do tej drogi, posiada charakter wiejski z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną 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%.

Poniżej zestawiono informacje dotyczące dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia dla działek objętych zmianą Studium[2]:

Nr ew. działek	Dotychczasowe zagospodarowanie	Uzbrojenie
986, 993/1, 998/1,993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 obręb Wolica	Działki niezabudowane, użytkowane rolniczo, częściowo zadrzewione i zakrzewione. Przez środek obszaru przebiega droga publiczna, która prowadzi bezpośrednio do węzła drogi ekspresowej S8 „Paszków", położonego w odległości ok. 1 km na południe. Południowa część obszaru objętego zmianą Studium od strony zachodniej przylega bezpośrednio do rzeki Utrata, a od południa do obszaru magazynowo usługowego.	▪ Dostęp do drogi krajowej S8 (Al. Katowickiej) przez drogę gminną ul. Na Skraju. ▪ W niedalekim oddaleniu dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej oraz telekomunikacyjnej.

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 zrealizowane 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 rozbudowana do klasy ekspresowej – „Trasa Katowicka");

[2] Uchwała Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.

- 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.

W celu poprawienia ładu i polityki przestrzennej Rada Gminy Nadarzyn podjęła uchwałę Nr LVII.707.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. umożliwiającą zmianę przeznaczenia terenu w obowiązującym Studium i dalej planach miejscowych dla objętego nią fragmentu obrębu Wolica. W chwili obecnej obszar ten został przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, umożliwiając budowę osiedla na ok. 10 tys. mieszkańców. Lokalizacja zabudowy wielorodzinnej w otoczeniu obiektów magazynowych i usługowych zaprzecza strefowej polityce przestrzennej, która zgodnie z w/w wytycznymi powinna być prowadzona na terenie gminy Nadarzyn.

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 7 340 ha i położona jest w południowozachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie pruszkowskim. Pod względem fizyczno-geograficznym, według podziału Jerzego Kondrackiego, teren gminy zlokalizowany jest w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko-Błońskiej. Obszar Równiny rozciąga się na przestrzeni 3 063 km^2 na południe od doliny Wisły i Bzury. Pod względem położenia geobotanicznego, według podziału Szafera (1972 r.), 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 cieki 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 iły. Na głębokości 140-180 m występuje strop miocenu, ponad którym leży zaburzona glacitektonicznie seria plioceńska. Iły plioceńskie przefałdowane z plejstoceńską gliną zwałową występujące bezpośrednio na powierzchni terenu zlokalizowane są w okolicach wsi Krakowiany.

Słabo wysortowane piaski, żwiry z przewarstwieniami mułków i iłów są najstarszymi utworami plejstocenu, reprezentowanymi przez preglacjał i stanowią osady deluwialno-jeziorne i deluwialno-rzeczne. Glina zwałowa powstała w okresie deglacjacji lądolodu w cyklu glacjalnym. Każdy cykl glacjalny kończą osady akumulowane podczas recesji lodowca. W okresach międzylodowcowych dominują procesy erozyjno-denudacyjne prowadzące do niszczenia osadów cykli glacjalnych. 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 nie warstwowy 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 holoceńskie 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 źródlisk dla cieków wodnych. Wąska dolina Utraty głęboko rozcina stok wysoczyzny. Jej taras nadzalewowy jest najmłodszą formą pochodzenia rzecznego, 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 gminie 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 eluwia 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 mało spoistych pyłów piaszczystych);

- grunty nośne spoiste: osady zastoiskowe głównie pyły, gliny i iły pylaste w stanie plastycznym i twardoplastycznym (parametry geotechnicznych – zmienne; zróżnicowanie litologiczyne, 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 holoceńskie torfy, namuły, plejstoceńskie 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 wyługowane 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 najwięcej obszarów grunty V-VI klasy, na których odbywa się uprawa zbóż i ziemniaków.

Zanieczyszczenie gleb na terenie Gminie 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 Gminie 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 Gminie 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, co związane jest z przeprowadzoną 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 mogła wzrosnąć do ok. 50%. Uciążliwościom związanym z zanieczyszczeniem w postaci pyłów i gazów towarzyszą uciążliwości akustyczne, które częściowo zostały 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 emitorów 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 łęgi 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 pofolwarczne, 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 florze.

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 rezerwaty 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, daniele, 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, myszołów, 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 ciekiem 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 76,5 km jest największym ciekiem 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 22,5 km przepływa wzdłuż południowej strony Trasy Katowickej 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 7,8 km, 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 głownie 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.

Z danych Urzędu Statystycznego w Warszawie, na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r., charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Gminie Nadarzyn przedstawia się w następujący sposób:

- ogólna powierzchnia gospodarstw rolnych – 1702,31 ha;
- udział użytków rolnych w powierzchni ogólnej gospodarstw rolnych – 91,5% (w stosunku do 2002 r. wzrost o 4,3 p. proc.);
- liczba gospodarstw rolnych – 355, w tym gospodarstwa o powierzchni użytków rolnych do 1ha – 32,1%, a o powierzchni powyżej 15 ha – 3,1%;
- przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego – od 2,72 ha do 6,99 ha;
- charakter produkcji w ogólnej liczbie gospodarstw prowadzących działalność rolniczą:
  - 54,5% – produkcja wyłącznie na sprzedaż;
  - 34,4% – produkcja głównie na sprzedaż;
  - 6,5% – produkcja głównie na samozaopatrzenie;
  - 4,6% – produkcja wyłącznie na samozaopatrzenie;
- charakter użytków rolnych w dobrej kulturze w gospodarstwach prowadzących działalność rolniczą:
  - pod zasiewami – 915,31 ha;
  - grunty ugorowane – 53,82 ha;
  - uprawy trwałe – 102,02 ha, w tym sady – 100,87 ha;
  - ogrody przydomowe – 1,38 ha;
  - łąki trwałe – 419,34 ha;
  - pastwiska trwałe – 11,86ha;
- powierzchnia zasiewów w gospodarstwach rolnych, stanowiących łączną liczbę 169 sztuk:
  - zboża ogółem – 527,93 ha, w tym: pszenica – 197,8 3 ha, żyto – 101,85 ha, jęczmień
  - 12,36 ha, owies – 91,15 ha, pszenżyto – 62,13 ha;
  - ziemniaki – 116,74 ha;
  - strączkowe jadalne na ziarno – 1,3 ha;
  - przemysłowe – brak;
  - warzywa gruntowe – 23,39 ha;
  - truskawki i poziomki gruntowe – 4,33 ha;
- liczba gospodarstw rolnych utrzymujących zwierzęta gospodarskie – 65 sztuk;
- pogłowie zwierząt:
  - bydło – 144 sztuki, w tym krowy – 54 sztuki;
  - trzoda chlewna – 175 sztuk, w tym lochy – 10 sztuk;
  - konie – 83 sztuki;
  - drób ogółem – 32661 sztuk, w tym kurzy – 32 490 sztuk;
- obsada zwierząt gospodarskich na 100 ha użytków rolnych:
  - bydło – 9,4 sztuk;
  - trzoda chlewna – 11,4 sztuk;
  - koni – 5,4 sztuk;
  - drobiu ogółem – 2 124 sztuk;
- gospodarstwa rolne prowadzące działalność rolniczą wyposażone w ciągniki – 121 sztuk;
- liczba maszyn używanych w rolnictwie:
  - 10,9 ciągników na 100 ha użytków rolnych;
  - 1,3 kombajnów zbożowych na 100 ha powierzchni zasiewów zbóż oraz rzepaku i rzepiku;
  - 21,4 kombajnów ziemniaczanych na 100 ha powierzchni uprawy ziemniaków;
  - 19 rozrzutników obornika na 100 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą;
  - 24 kosiarki ciągnikowe na 100 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą;

  - 7 rozsiewaczy nawozów i wapnia na 100 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą;
  - 17 polowych opryskiwaczy ciągnikowych na 100 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą;
- udział gospodarstw stosujących nawozy mineralne i wapniowe – 37,4%;
- zużycie nawozów mineralnych na 1ha użytków rolnych w dobrej kulturze – 61,7 kg.

W latach 2002-2010 w obszarze gminy wystąpił spadek liczby gospodarstw rolnych z zasiewami na poziomie od -60,0% do 45,1%. Zarówno w 2002 r. jak i 2010r uprawą o największej powierzchni zasiewów w gminie była pszenica. Uprawy pszenicy i pszenżyta występowały głównie w części południowej gminy oraz w Starej Wsi, uprawy zboża i owsa – w rejonach wschodniej i zachodniej granicy, a jęczmienia – w Starej Wsi. Obsada trzody chlewnej na 100 ha użytków rolnych wyniosła 49,9 i mniej sztuk, a spadek pogłowia w stosunku do 2002 r. wyniósł od -99,9% do -70,1%.

Gmina Nadarzyn charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem gruntów rolnych i niekorzystną strukturą agrarną. Potwierdzeniem powyżej opisanego trendu są dane pochodzące z Powszechnego spisu rolnego z 2020 r. W strukturze gospodarstw przeważają gospodarstwa rodzinne, w przewadze małoobszarowe. Gospodarstwa o powierzchni do 0,5 ha stanowiły 2,4%, ogółu gospodarstw, o powierzchni 0,5-10 ha 52,6%, a o powierzchni 10-15 ha 32,4%. Gospodarstwa powyżej 15 ha stanowiły 5,3% ogółu gospodarstw.

Gmina Nadarzyn jest jedną z czterech gmin województwa mazowieckiego, w których odnotowano największy spadek liczby gospodarstw w okresie od 2002 r. do 2010 r. Spadek ten zminimalizował tę liczbę o 66,0%.

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 rolnego;
- 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. 1300 ha, co przekłada się na niecałe 18% powierzchni ogólnej. Stopień lesistości należy określić jako niski, wobec średniej krajowej na poziomie 27%.

Zgodnie z danymi GUS grunty leśne na koniec 2021 r. stanowiły 1 357,87 ha (lesistość gminy jest na poziomie 18,1%).

Największym kompleksem leśnym gminy są Lasy Młochowskie, położone w części południowo-zachodniej, w obrębie których utworzono dwa rezerwaty 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.

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

II.4.11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

II.4.11.1. Rezerwaty 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.4.11.2. 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.4.11.3. 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		6-274	Las Młochowski, Uroczysko Młochów oddz.428f
		Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 9 z dn. 21.05.1984 r., poz. 37		– 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.)	6-213	Młochów – pojedyncze drzewa w zabytkowym parku, park zabytkowy
8	platan klonolistny	Uchwała Nr XII/99/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dn. 28.09.2011 r.		
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. Źródlana 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. Źródlana – 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

W 2021 r. Rada Gminy Nadarzyn podjęła uchwałę w sprawie ustanowienia dwóch pomników przyrody:

Lp.	Nazwa pomnika przyrody	Obowiązująca podstawa prawna i miejsce ogłoszenia aktu prawnego	Obręb – nr działki ewid.	Opis pomnika i jego lokalizacji
1	sosna amerykańska (Wejmutka) – *Pinus strobus*	Uchwała Nr XLVI.584.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. z 2021 r. poz. 11262)	6-246	Młochów – Nadleśnictwo Chojnów
2	Czereśnia ptasia – *Prunus avium*)		6-266	Młochów – Nadleśnictwo Chojnów

Źródło: dane Centralnego rejestru form ochrony przyrody, GDOŚ, 2022 r.

W granicach nieruchomości objętych zmianą Studium[3] nie znajdują się obszary ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

[3] Uchwała Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.

II.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW 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 wchodzą 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 ochronną 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 ochronną 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 zagrożeniom 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

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT	WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTKÓW
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.[2]	Bieliny 58		Dwór z zespołu dworsko-parkowego, k. XIX w.
4. [2]	Bieliny 58		Budynek gosp. z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w.
5. [2]	Bieliny 43		Czworak z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w.
6. [2]	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. [1]	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pałac z założenia pałacowo-parkowego, 189095 r., odbud. 1938 r.
10. [1]	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Park z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.
11. [1]	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy wsch. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.
12. [1]	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy zach. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.
13. [1]	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. Źródlana 7	Dom leśniczego z zespołu folwarcznego, 189095 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, 189095 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, 189095 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. [1]	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Cmentarz przy kościele p.w. św. Klemensa, 1806 r.
28. [1]	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Kościół p.w. św. Klemensa (wraz z wyposażeniem wnętrza), 1806 r.

29. [1]	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Dzwonnica przy kościele p.w. św. Klemensa I ćw. XIX w.
30. [1]	Nadarzyn	Poniatowskiego 42 / Rynek 1	Zajazd I ćw. XIX w.
31. [2]	Rusiec		Park podworski „Olesin”
32.	Paszków		Park
33. [1]	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Pałac Róży Zamoyskiej, 1847-57 r.
34. [1]	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Park przy pałacu Róży Zamoyskiej poł. XIX w.
35.	Żabieniec		Park

[1] **w tym zabytki wpisane do rejestru zabytków**

[2] **w tym zabytki nie wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków**

II.5.2.3. Gminna ewidencja zabytków – zabytki archeologiczne

Lp.	nr obszaru / nr stanowiska na obszarze / nr stanowiska w miejscowości	Miejscowość	Określenie obiektu kultura
1.	60-64/53	Kajetany	ślad 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	ślad osadnictwa (starożytność)
4.	60-64/56	Kajetany	ślad 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	ślad osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu)
8.	60-64/51	Kajetany	ślad osadnictwa (późny neolit / wczesna epoka brązu)
9.	60-64/52	Kajetany	ślad osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu)
10.	60-64/50	Kajetany / Nadarzyn	ślad osadnictwa (starożytność), osada (średniowiecze / okres nowożytny)
11.	61-64/31	Krakowiany	ślad osadnictwa
12.	61-64/32	Krakowiany	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	ślad osadnictwa (epoka brązu)
16.	61-64/3	Młochów	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze), osada (starożytność)
17.	61-64/8	Młochów	ślad 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	ślad 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	ślad 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	ślad osadnictwa (starożytność)
28.	61-64/6	Parole	ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze)
29.	60-64/26	Rusiec	ślad osadnictwa (starożytność)
30.	60-64/34	Rusiec	ślad osadnictwa (okres halsztacki), 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 halsztacki / okres lateński)
32.	60-64/39	Rusiec	ślady osadnictwa (epoka brązu / okres halsztacki, średniowiecze XIII w.), 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 halsztacki / okres lateński)
36.	60-64/44	Rusiec	miejsce produkcji żelaza (późny okres 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	ślad osadnictwa (późny neolit / wczesna epoka brązu)
40.	60-64/58	Rusiec	ślad osadnictwa (epoka brązu – wczesne fazy)
41.	60-64/10	Stara Wieś	ślad osadnictwa (starożytność)
42.	60-64/11	Stara Wieś	osada? cmentarzysko? (starożytność), osada? cmentarzysko? (okres halsztacki)
43.	60-64/15	Stara Wieś	ślad 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	ślad osadnictwa (starożytność)
47.	60-64/19	Stara Wieś	ślad osadnictwa (starożytność, epoka brązu)
48.	60-64/2	Stara Wieś	ślad osadnictwa (neolit), osada (późny neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu / okres halsztacki)
49.	60-64/20	Stara Wieś	ślad 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	ślad 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 halsztacki / 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 halsztacki/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 halsztacki), 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 halsztacki, 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 halsztacki / 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 halsztacki, 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.

W granicach nieruchomości objętych zmianą Studium[4] nie znajdują się obszary ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

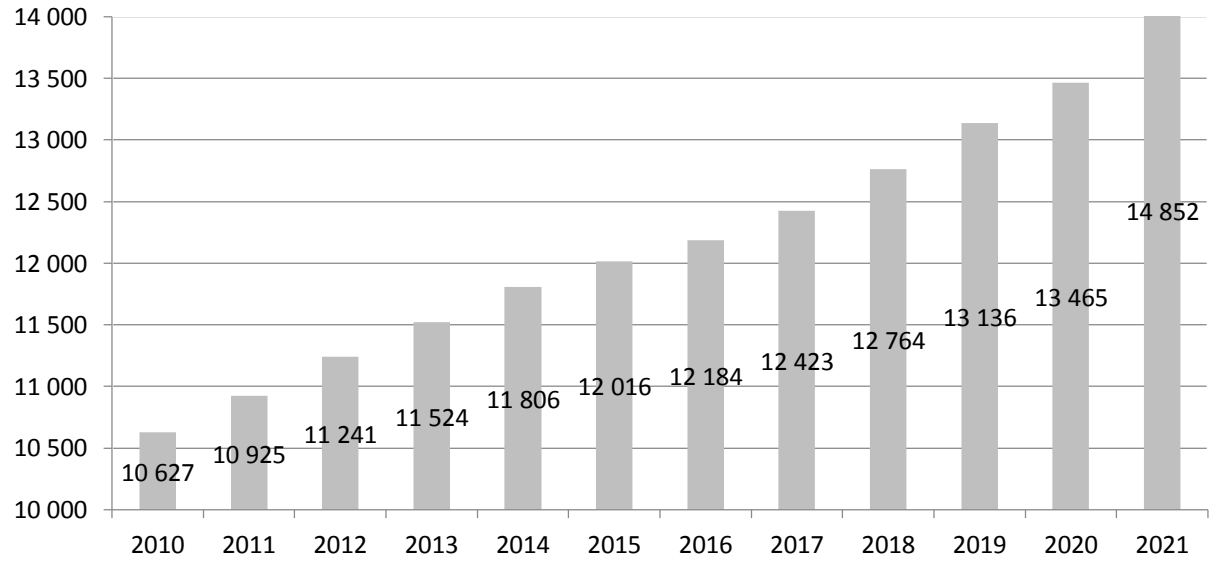
II.6.I. Uwarunkowania społeczne – struktura demograficzna i wykształcenie.

Gmina Nadarzyn jest największą gminą Powiatu Pruszkowskiego, stanowiącą ok. 30% jego powierzchni, jednocześnie przy najniższej gęstości zaludnienia na km^2 w powiecie. Liczba ludności ulega systematycznemu wzrostowi, przyrost naturalny jest dodatni. Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie liczba ludności w gminie w 2011 r. wyniosła 11 947 osób (w roku 2009 stanowiła – 11 401 osób, a w roku 2010 – 11 659). Liczba kobiet w gminie wyniosła 6217, a na 100 mężczyzn przypadało 108 kobiet. Gęstość zaludnienia na 1 km^2 wynosił 163 osoby. Charakterystycznym zjawiskiem jest wysokie dodatnie saldo migracji, przewyższające przyrost naturalny, które w 2011 r. wyniosło 243. Liczba urodzeń żywych wyniosła 129, zgonów – 84, a przyrost naturalny – 45. 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.

Dostępność do ośrodków oświaty i edukacji dzięki bliskości Warszawy, korzystnie wpływa na poziom wykształcenia ludności. Udział osób z wyższym wykształceniem jest wysoki, wynosi 16% 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.

Gminę Nadarzyn w 2021 r. zamieszkiwało 14 852 osób, z czego 51,5% stanowiły kobiety, a 48,4% mężczyźni. Wg Narodowego spisu powszechnego z 2021 r. 16 809 osób podało gminę Nadarzyn jako miejsce zamieszkania. Jest to wynik wyższy o 1 964 osoby względem danych statystycznych. Na przestrzeni lat 2001-2021 liczba mieszkańców Nadarzyna wzrosła o 60,2%.

Przyrost liczby ludności w latach 2010-2021 wg danych BDL GUS obrazuje poniższy wykres:



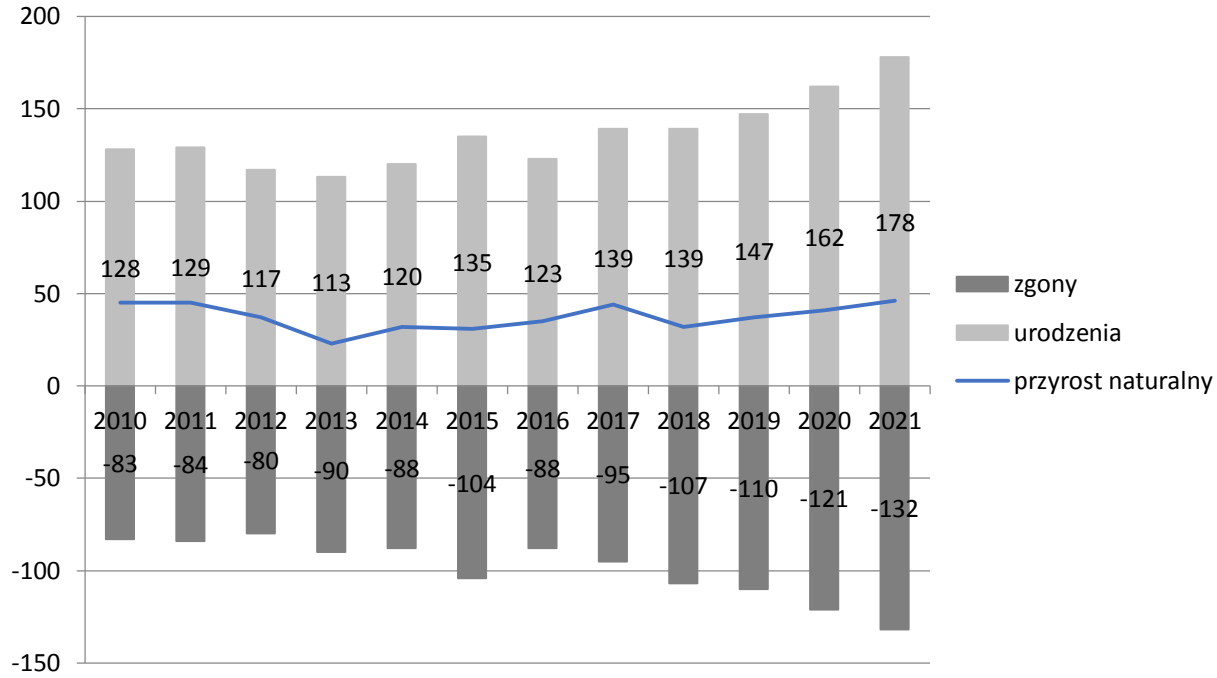
[4] Uchwała Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.

Gęstość zaludnienia wynosiła w 2021 r. 202 osoby na 1 km^2 i wzrosła od 2010 r. (159 osób na 1 km^2) o 43 osoby na 1 km^2.

Średni wiek mieszkańców wynosi 38,3 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. 60,1% mieszkańców gminy Nadarzyn było w wieku produkcyjnym, 23,2% w wieku przedprodukcyjnym, a 16,7% mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.

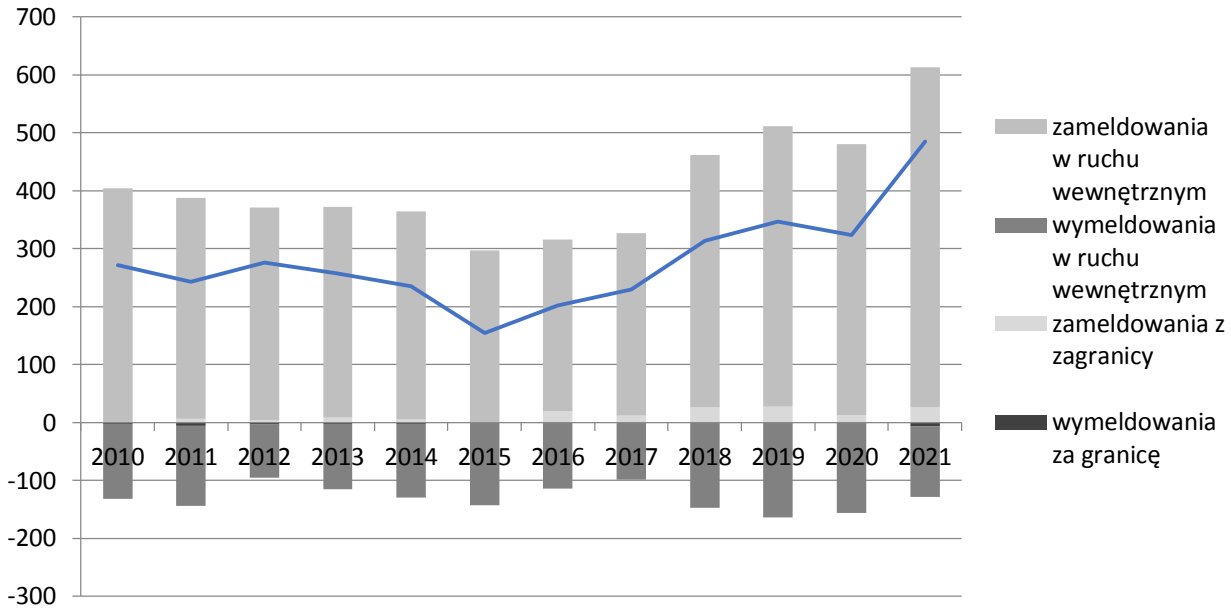
Gmina Nadarzyn miała w 2021 r. dodatni przyrost naturalny wynoszący 46. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 3,15 na 1000 mieszkańców. W 2021 r. urodziło się 178 dzieci.

Przyrost naturalny w latach 2010-2021 wg danych BDL GUS obrazuje poniższy wykres:



W 2021 r. zarejestrowano 587 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 121 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosiło 466. W tym samym roku 36 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 7 wymeldowań za granicę – daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 19[5]. Migracje na pobyt stały w latach 2010-2021 wg danych BDL GUS przedstawia poniższy wykres:

[5] Dane GUS, https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn



Z powyższych analiz wynika, że liczba ludności w gminie Nadarzyn wzrasta, oraz że rzeczywista liczba mieszkańców jest wyższa niż wynika to z oficjalnych danych GUS. Wzrost liczby mieszkańców ma związek z dodatnim saldem migracji (głównie migracji wewnętrznych) oraz wysokim przyrostem naturalnym. Sukcesywnie wzrasta również udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w gminie i jest to odmienny trend od panującego na przeważającym obszarze Polski.

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 Urzędu Statystycznego w Warszawie zasoby mieszkaniowe w gminie w 2011 r. charakteryzowały następujące dane statystyczne:

- ogólna liczba mieszkań – 4 204;
- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2011 r. – 139;
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 124,6 m^2;
- liczba turystycznych obiektów zamieszkania zbiorowego – 2.

Na jakość warunków zamieszkiwania wpływa m.in. stopień dostępności do infrastruktury technicznej. Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie w obszarze gminy w 2011 r. udział procentowy ogółu ludności korzystającej z instalacji wynosił:

- z sieci wodociągowej – 91,9%;
- z sieci kanalizacyjnej – 50,5%;
- z sieci gazowej– 80,5%.

W 2021 r. w gminie Nadarzyn oddano do użytku 315 mieszkań. 200 stanowiło mieszkania indywidualne na użytek własny, natomiast 115 mieszkań na sprzedaż lub wynajem. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 21,5 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski.

Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Nadarzyn stanowiły w 2020 r. 5 740 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadało 399,6 mieszkań[6]. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski.[7]

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła 2020 r. 134,7 m^2 (średnia dla kraju wynosiła – 74,5 m^2) co oznacza, że na jedną osobę stanowi to 53,8 m^2 (średnia dla kraju wynosiła w 2020 r. 29,2 m^2). Wskaźniki te na terenie gminy w ostatnich latach zachowują tendencje wzrostową. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Nadarzyn w 2020 r. wynosiła 5,02 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa mazowieckiego (3,61) oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce (3,82). Przeciętna liczba osób na mieszkanie w 2020 r. wynosiła 2,55, a na jedną izbę 0,67 i są to wartości wyższe niż wskaźniki dla województwa mazowieckiego, które w 2020 r. wynosiły odpowiednio 2,27 i 0,6322. Wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie i na izbę na terenie gminy Nadarzyn (jaki i na obszarze kraju i województwa) maleje.

Rok	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m^2]	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m^2]	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna liczba osób na 1 izbę	Mieszkania na 1000 mieszkańców
2010	125,5	46,6	2,86	0,75	371,6
2011	127,1	47,4	2,84	0,74	372,7
2012	128,3	47,7	2,81	0,74	371,4
2013	129,4	48,0	2,78	0,73	370,9
2014	130,2	48,2	2,75	0,72	370,5
2015	130,9	48,7	2,72	0,71	372,2
2016	132,2	49,5	2,69	0,7	374,1
2017	133,3	50,1	2,66	0,7	376,1
2018	133,7	50,6	2,63	0,69	378,1
2019	134,2	52,0	2,59	0,68	387,2
2020	134,7	53,8	2,55	0,67	399,9

Źródło: dane GUS

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.

Według rejestru REGON w 2011 r. podmioty gospodarki ogółem w gminie stanowiły liczbę 2033, w tym sektorze rolniczym – 21, przemysłowym – 177 i budowlanym – 179. Podmioty te na 10 tysięcy ludności stanowiły liczbę 1702, a liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 10 tysięcy ludności wyniosła 1 239.Problem bezrobocia najliczniej dotyczy osób bez wykształcenia, z wykształceniem niepełnym podstawowym i podstawowym. Najmniejsze problemy z zakresu zatrudnienia dotyczą ludności z wykształceniem wyższym i średnim.

Wg GUS w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 3 226 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 2 401 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność

[6] Brak danych za rok 2021,
[7] Dane GUS, https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 262 nowych podmiotu, a 112 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2011-2021 najwięcej (270) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (171) w roku 2012. W tym samym okresie najwięcej (174) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2018 r., najmniej (101) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2020 r. Od roku 2010 wciąż zauważalny jest ciągły wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON.

Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie dotyczących statystyki gmin i powiatów Województwa Mazowieckiego w latach 2010-2011 ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym w gminie na dzień koniec 2011 r. wyniosła 36,6 w wieku przedprodukcyjnym i 20,8 w wieku poprodukcyjnym. Liczba pracujących wyniosła 3 742, w przeliczeniu na 1 000 osób wyniosła 313 osoby. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych wyniosła zaś 252 osoby, a w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym w tym samym czasie stanowiła 33,2 osoby. Udział kobiet wśród zarejestrowanych bezrobotnych wynosił 51,6%.

Wg danych GUS za rok 2021 ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym w gminie stanowiła 66,3 a w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym 27,7. Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi systematycznie wzrasta (z poziomu 14,7 w roku 2011 do 204 w roku 2021). Liczba pracujących wyniosła 6 616 (w przeliczeniu na 1 000 osób – 445 osoby). Liczba bezrobotnych zarejestrowanych w 2021 r. stanowiła 161 osób, z czego 113 osób stanowiły kobiety.

II.6.IV. Oświata i kultura.

Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie w latach 2011-2012 w Gminie Nadarzyn funkcjonowały następujące placówki oświatowe:

- 13 placówek wychowania przedszkolnego, w tym 8 przedszkoli, do których uczęszczało 605 dzieci, w tym 527 do przedszkoli;
- 7 szkół podstawowych, do których uczęszczało 955 uczniów;
- 1 gimnazjum, do którego uczęszczało 282 uczniów.

Gmina nie posiadała żadnego żłobka. Ponadto w Nadarzynie funkcjonowały szkoły językowe; a w Kostowcu ośrodek szkolno-wychowawczy prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi.

Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie w 2011 r. społeczność według edukacyjnych grup wiekowych wynosiła:

- 469 osób – w przedziale wiekowym: 0-2 lata;
- 658 osób – w przedziale wiekowym: 3-6 lat;
- 892 osoby – w przedziale wiekowym: 7-12 lat;
- 433 osoby – w przedziale wiekowym: 13-15 lata.

W roku szkolnym 2021/2022 w gminie Nadarzyn zarejestrowanych było 15 placówek wychowania przedszkolnego. Cztery przedszkola publiczne znajdują się w Nadarzynie, Młochowie, Wolicy i w Ruścu (w ramach zespołu szkolno-przedszkolnego). W gminie znajdują się także przedszkola niepubliczne, m.in. w Nadarzynie, Starej Wsi, Walendowie, Rozalinie i Kostowcu. W Ruścu zlokalizowany jest publiczny żłobek. Niepubliczne żłobki prowadzone są natomiast w Rozalinie i Starej Wsi.

W roku szkolnym 2021/2022 w gminie znajdowało się 5 publicznych szkół podstawowych, które zlokalizowane są w miejscowościach: Nadarzyn, Rusiec, Młochów, Kostowiec i Wola Krakowiańska. W szkole w Ruścu znajdują się również oddziały przedszkolne. Ponadto w Nadarzynie przy ul. Wiśniowej znajduje się niepubliczna szkoła podstawowa „Pitagoras".

Przy ul. Żołwińskiej w Nadarzynie mieści jedyna ponadpodstawowa szkoła publiczna – liceum ogólnokształcące im. Jana Pawła II. W budynku liceum siedzibę ma również prywatna szkoła muzyczna. Znaczna część młodzieży z tereny gminy Nadarzyn uczęszcza jednak do szkół ponadpodstawowych położonych poza granicami gminy, w szczególności na terenie Warszawy i Pruszkowa.

W 2021 r. do szkół na terenie gminy uczęszczało łącznie 2157 dzieci (o 183 więcej niż rok wcześniej), z czego 2057 do szkół publicznych. Do żłobków oraz przedszkoli – 1002 wychowanków, przy czym oddziały przy publicznych szkołach podstawowych – 61, publiczne przedszkola – 402, żłobek publiczny – 88. W publicznych placówkach oświatowych w 2021 r. zatrudnionych było ogółem 342 nauczycieli, w tym 150 dyplomowanych, 80 mianowanych, 100 kontraktowych oraz 12 stażystów.

Gminne placówki oświatowe zapewniają bieżące potrzeby realizacji obowiązku szkolnego dla dzieci, przedszkola publiczne – uzupełnione siecią przedszkoli niepublicznych – zapewniają miejsca dla wszystkich dzieci z terenu gminy Nadarzyn.[8]

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.

Urząd Gminy Nadarzyn, poza działalnością z zakresu administracji publicznej i samorządu lokalnego, wspiera instytucje i organizacje oświatowe i kulturalne oraz jest wydawcą gazety samorządowej – „Wiadomości Nadarzyńskich".

Społeczno-kulturalną aktywność mieszkańców gminy w 2021 r. wspierał Nadarzyński Ośrodek Kultury, przez realizację zadań w dziedzinie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury oraz komunikacji społecznej. Działalność merytoryczna NOK adresowana była do odbiorców w różnym wieku, o różnych potrzebach i zainteresowaniach. Celem było rozwijanie i zaspokajanie potrzeb kulturalnych mieszkańców, prowadzenie różnych form edukacji kulturalnej i wychowania poprzez sztukę oraz upowszechnianie i promocja kultury lokalnej[9]. Gminny ośrodek kultury mieści się w Nadarzynie jednak prowadzi również zajęcia w klubach i świetlicach (w Rozalinie, Urzucie i Parolach). W tym samym budynku co NOK mieści się również biblioteka publiczna, która posiada również filię w Młochowie.

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;
- Zakład Treningowy Koni przy Studeckiej spółdzielni Pracy „Universitas" w Paszkowie.

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.

W 2021 r. Gminny Ośrodek Sportu w Nadarzynie realizował zadania statutowe w oparciu o bazę sportową, w skład której wchodzą: stadion sportowy i hala widowiskowo-sportowa przy ul. Żółwińskiej, obiekty sportowe przy SP Nadarzyn, kompleksy boisk „Orlik 2012" w Ruścu i Kostowcu, lokal sekcji strzelecko-obronnej w Rozalinie oraz nowo otwarty Kompleks Basenów Letnich w Strzeniówce. W roku 2021 Gminny Ośrodek Sportu w Nadarzynie zorganizował lub był współorganizatorem 233 zawodów, meczów i imprez rekreacyjno-sportowych, zarówno własnych, jak i wyjazdowych[10].

[8] Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2021 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 55/2022 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2022 r.
[9] Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2021 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 55/2022 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2022 r.
[10] Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2021 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 55/2022 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2022 r.

Gmina ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i dogodne zewnętrze 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 rezerwaty 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 Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu. Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie liczba ludności w gminie na jeden zakład opieki zdrowotnej w 2011 r. wyniosła 1707. W 2021 r. udzielono 96 065 porad medycznych.

Działalność z zakresu opieki społecznej zapewnia Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Nadarzynie. Według danych Urzędu Statystycznego w Warszawie udział osób korzystających ze środowiskowej opieki społecznej w ogólnej liczbie ludności w gminie w 2008 r. wynosił ok. 8% i stopniowo malał do poziomu ok. 4,5% w 2011 r. W 2021 r. udzielono pomocy 139 rodzinom (223 osobom). Głównymi powodami przyznawania pomocy była niepełnosprawność (116 rodzin), długotrwała lub ciężka choroba (79 rodzin), bezrobocie (53 rodziny), bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego (26 rodzin), potrzeba ochrony macierzyństwa (33 rodziny) oraz ubóstwo (25 rodzin) [11].

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 przy Zgromadzeniu Sióstr w Walendowie;
- Niepubliczny Dom Dziecka S.M.B. Miłosierdzia w Walendowie.

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;

[11] Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2021 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 55/2022 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2022 r.

- 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^2
Krakowiany – 89 jednostek – powierzchnia użytkowa 10 006,19 m^2
Młochów – 233 jednostki – powierzchnia użytkowa 21 623,05 m^2

Nadarzyn – 1305 jednostek – powierzchnia użytkowa 196 172,28 m^2
Parole – 55 jednostek – powierzchnia użytkowa 6 162,05 m^2
Rozalin – 246 jednostek– powierzchnia użytkowa 36 536,58 m^2
Rusiec – 402 jednostki – powierzchnia użytkowa 59 632,62 m^2
Stara Wieś – 431 jednostek – powierzchnia użytkowa 67 917,91 m^2
Strzeniówka – 324 jednostki – powierzchnia użytkowa 56 308,39 m^2
Szamoty – 63 jednostki – powierzchnia użytkowa 9 071,84 m^2
Urzut – 182 jednostki – powierzchnia użytkowa 23 118,05 m^2
Walendów – 229 jednostek – powierzchnia użytkowa 40 130,00 m^2
Wolica – 337 jednostek – powierzchnia użytkowa 52 480,80 m^2
Wola Krakowiańska – 66 jednostek – powierzchnia użytkowa 7 318,72 m^2
Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej – 634 792,87 m^2

Działalność gospodarcza
Kajetany – 45 jednostek – powierzchnia użytkowa 9 346,78 m^2
Krakowiany – 4 jednostki – powierzchnia użytkowa 92,70 m^2
Młochów – 8 jednostek – powierzchnia użytkowa 581,22 m^2
Nadarzyn – 202 jednostki – powierzchnia użytkowa 26 002,65 m^2
Parole – 8 jednostek – powierzchnia użytkowa 1 958,00 m^2
Rozalin – 24 jednostki – powierzchnia użytkowa 2 925,93 m^2
Rusiec – 31 jednostek – powierzchnia użytkowa 3 771.67 m^2
Stara Wieś – 57 jednostek – powierzchnia użytkowa 2 201,11 m^2
Strzeniówka – 25 jednostek – powierzchnia użytkowa 780,84 m2
Szamoty – 2 jednostki – powierzchnia użytkowa 11,00 m^2
Urzut – 28 jednostek – powierzchnia użytkowa 8 131,72 m^2
Walendów – 13 jednostek – powierzchnia użytkowa 1 590,50 m^2
Wolica – 42 jednostki – powierzchnia użytkowa 14 067,19 m^2
Wola Krakowiańska – 4 jednostki – powierzchnia użytkowa 175,00 m^2
Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy działalności gospodarczej – 71 636,31 m^2

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

Powierzchnia gminy – 7 340 ha
Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi MPZP – 6 258 ha
Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w MPZP – 2 421,85 ha
Łączna powierzchnia terenów zabudowy działalności gospodarczej w MPZP – 2 941,26 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^2 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 2 941,26 ha można zrealizować ok. 38 604 037,50 m^2 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^2	38 604 037,50 m^2
ZABUDOWA ISTNIEJĄCA	634 792,87 m^2	71 636,31 m^2
RZECZYWISTA CHŁONNOŚĆ TERENÓW WYZNACZONA W MPZP	12 988 113,38 m^2	38 532 401,19 m^2

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^2 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^2 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^2	27 062 109,38 m^2

RZECZYWISTA CHŁONNOŚĆ TERENÓW WYZNACZONA W MPZP	12 988 113,38 m^2	38 532 401,19 m^2
RÓŻNICA	11 029 511,62 m^2	-11 470 291,81 m^2

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.

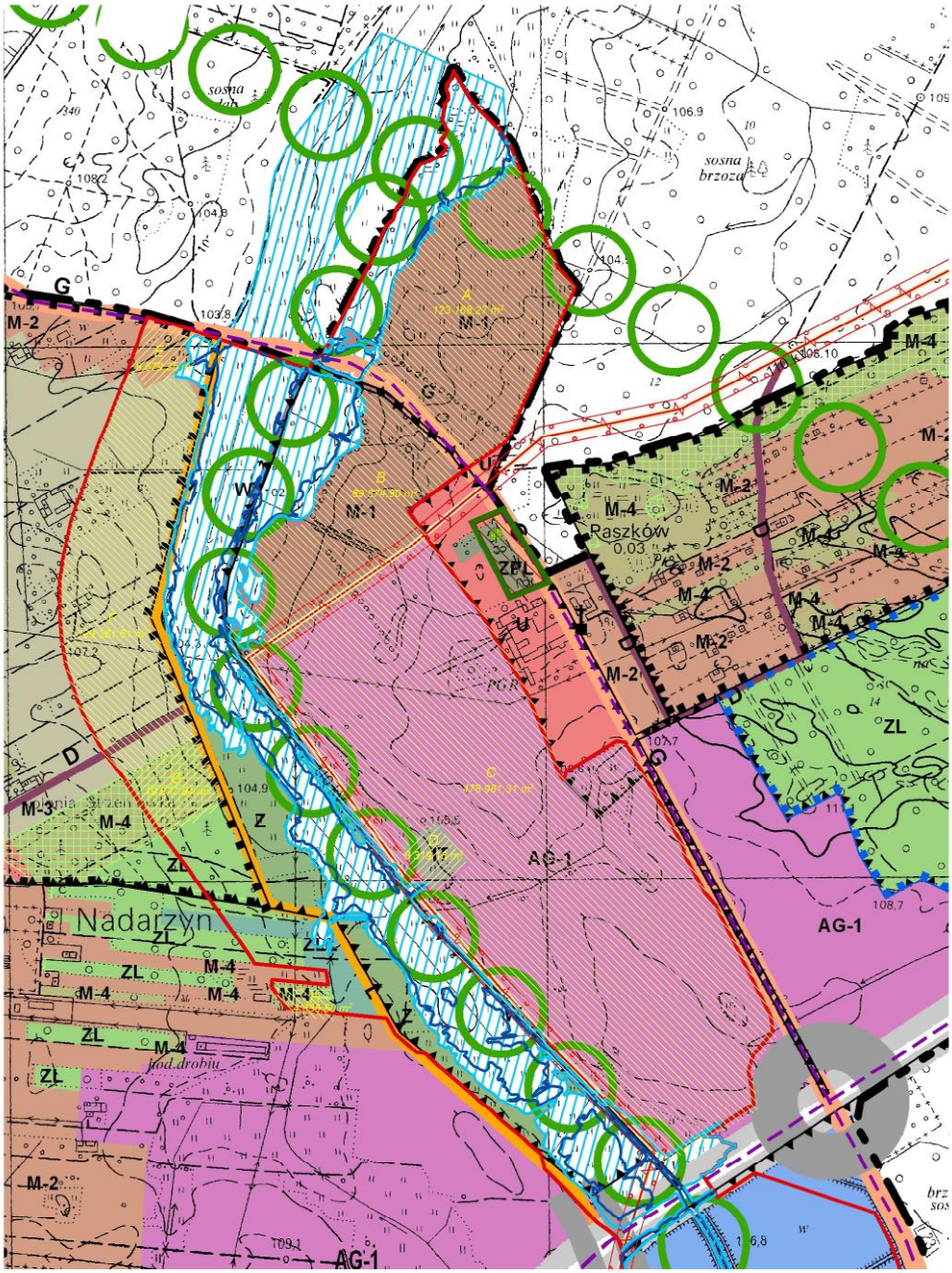
Nowe tereny budowlane wyznaczone w projekcie studium zostały usytuowane w sposób, który umożliwia dla ich podstawowej obsługi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, wyposażonego w sieci infrastruktury technicznej oraz dróg zaplanowanych w dotychczasowych i obowiązujących dokumentach planistycznych, 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 zmieniajacych się potrzeb.

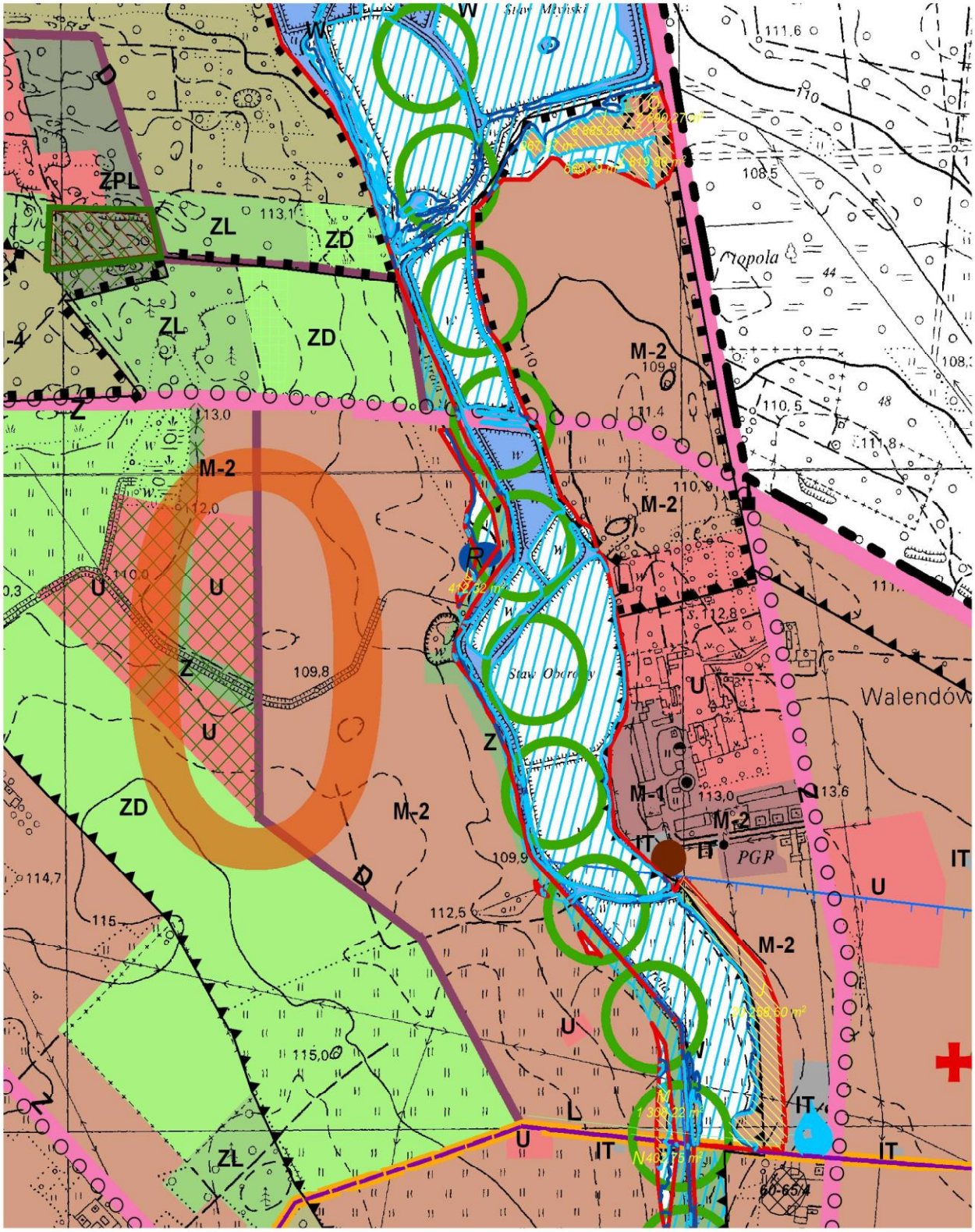
II.8.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczonych w granicach, dla których nie obowiązuje uchwała XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.

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.

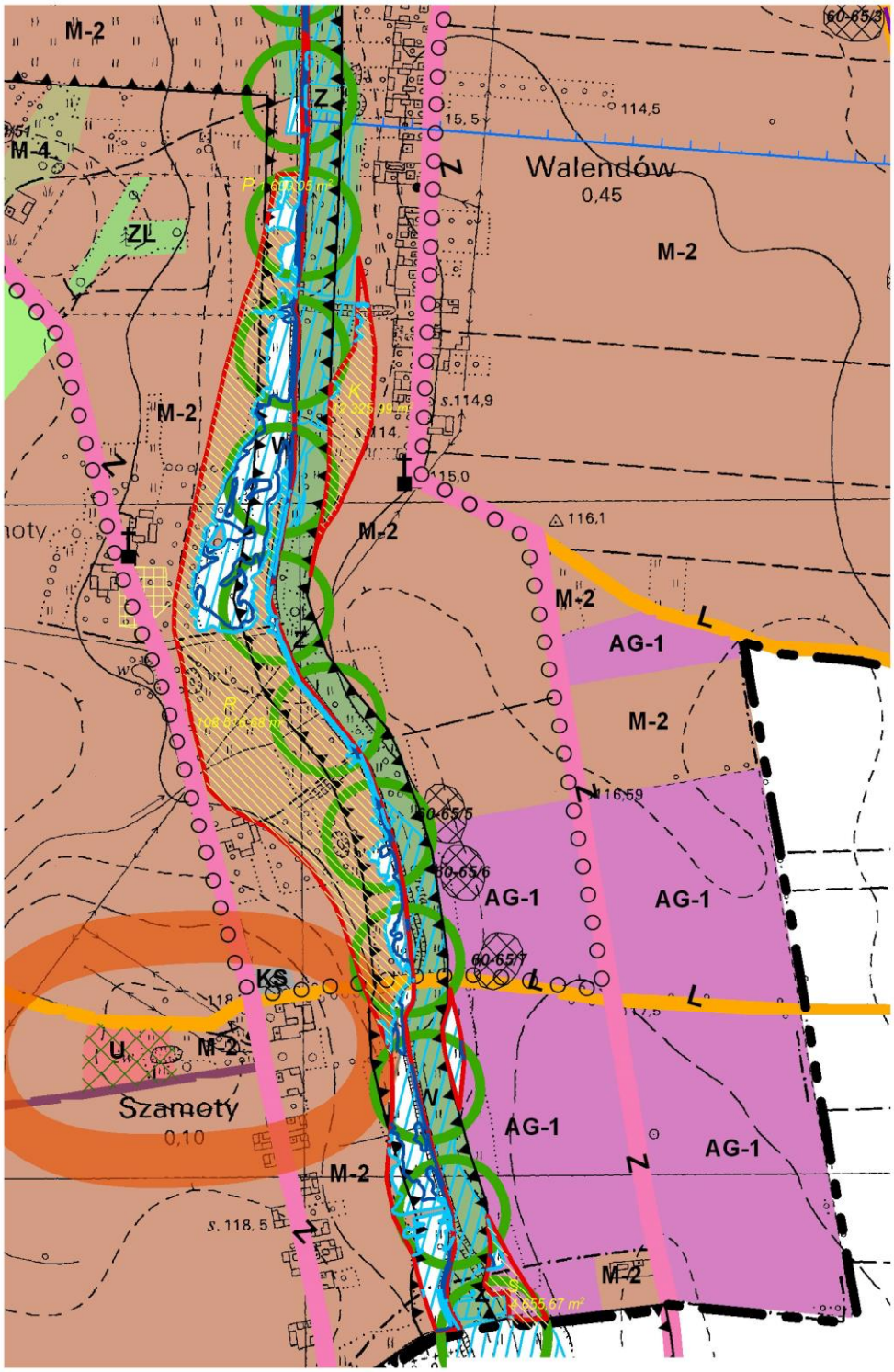
Rzeka Utrata – kierunek pn-pd
– tereny w Wolicy, Strzeniówce i Nadarzynie.



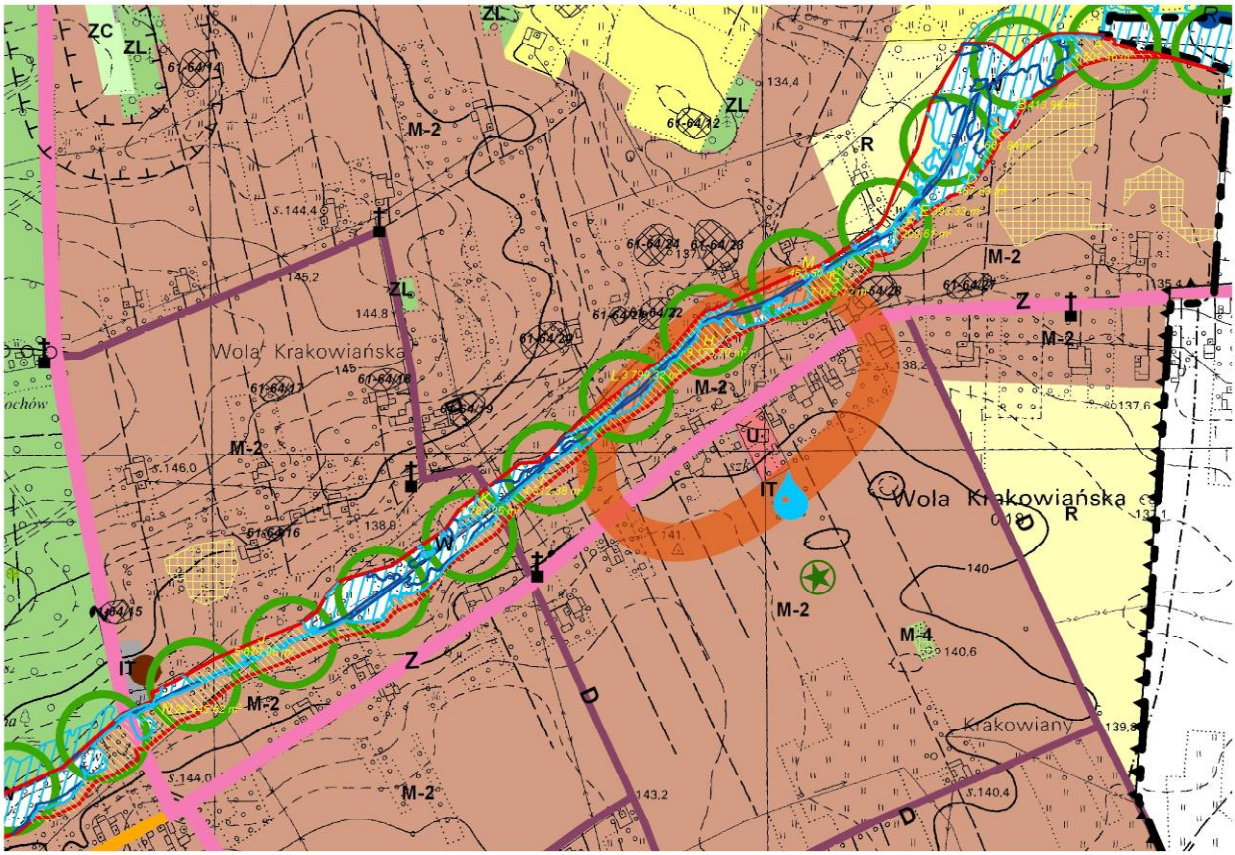
Rzeka Utrata – kierunek pn-pd
– tereny w Walendowie.



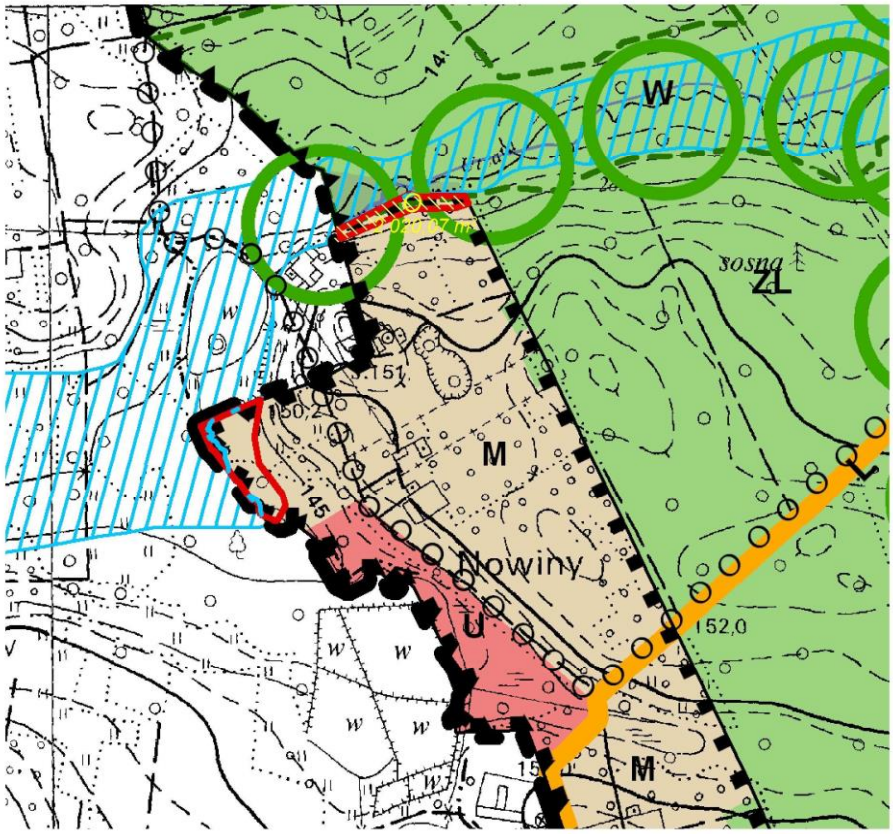
Rzeka Utrata – kierunek pn-pd
tereny w Walendowie i w Szamotach.



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, z wyjątkiem części obszaru w Walendowie, oznaczonego na rysunkach literą „I" o łącznej powierzchni 12 333,3 m^2, 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
Rzeka Utrata – kierunek pn-pd		
Tereny M1 w Wolicy	**część A:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi; **część B:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi	**część A:** powierzchnia 123 168,3 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi; **część B:** powierzchnia 89 374,9 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 212 543,2 m2)
Tereny AG1 w Wolicy	**część C:** przeznaczenie – usługi i produkcja oraz zieleń parkowa;	**część C:** powierzchnia 478 981,3 m2; przeznaczenie – usługi i produkcja (w tym zmiana przeznaczenia dla zieleni parkowej o powierzchni 10 550 m2 na usługi i produkcję)
Tereny IT w Wolicy	**część D:** przeznaczenie – infrastruktura techniczna	**część D:** powierzchnia 8 319,2 m2; przeznaczenie – infrastruktura techniczna
Tereny M2 w Strzeniówce	**część E:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	**część E:** powierzchnia 9 679,4 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
Tereny M3 w Strzeniówce	**część F:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna	**część F:** powierzchnia 129 361,6 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna
Tereny M4 w Strzeniówce	**część G:** przeznaczenie – las	**część G:** powierzchnia 19 677,8 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym
Tereny M4 w Nadarzynie	**część H:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i las	**część H:** powierzchnia 4 838,8 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym
Tereny M2 w Walendowie	**część I:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część J:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część K:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część L:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część M:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa	**część I:** powierzchnie: 967,3 m2 + 8 885,3 m2 + 1 819,9 m2 +660,8 m2 = 12 333,3 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część J:** powierzchnia 20 258,6 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część K:** powierzchnia 12 326,0 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część L:** powierzchnia 412,3 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część M:** powierzchnia 1 308,2 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa

	jednorodzinna **część N:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	jednorodzinna i usługi; **część N:** powierzchnia 402,8 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 47 041,2 m2)
Teren U w Walendowie	**część O:** przeznaczenie – usługi	**część O:** powierzchnia 2 890,3 m2; przeznaczenie – usługi
Tereny M2 w Szamotach	**część P:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część R:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	**część P:** powierzchnia 1 600,0 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część R:** powierzchnia 108 516,7 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 110 116,7 m2)
Tereny AG1 w Szamotach	**część S:** przeznaczenie – usługi i produkcja	**część S:** powierzchnia 4 655,7 m2; przeznaczenie – usługi i produkcja
Rzeka Utrata – kierunek wsch.-zach.		
Tereny M2 w Woli Krakowiańskiej	**część A:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (studium) **część B:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część C:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część D:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część E:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część F:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część G:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część H:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część I:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część J:** przeznaczenie – tereny rolnicze;	**część A:** powierzchnia 4 501,5 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi **część B:** powierzchnia 414,0 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część C:** powierzchnia 1 661,8 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część D:** powierzchnia 487,6 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część E:** powierzchnia 393,3 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część F:** powierzchnia 1 209,6 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część G:** powierzchnia 7 073,7 m2 ; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część H:** powierzchnia 9 173,7 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część I:** powierzchnia 4 312,4 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część J:** powierzchnia 5 671,0 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa

	część K: przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część L:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **część M:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;	jednorodzinna i usługi; **część K:** powierzchnia 1 787,3 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część L:** powierzchnia 3 799,3 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; **część M:** powierzchnia 463,5 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (SUMA powierzchni = 40 948,7 m2)
Tereny M2 w Krakowianach	**część N:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	**część N:** powierzchnia 26 445,6 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
Tereny M w Krakowianach	**część O:** przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**część O:** powierzchnia 2 020,1 m2; przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		SUMA powierzchni = 1 097 519,6 m2 (ok. 110 ha)

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi 1 097 519,0 m^2 – ok. 110 ha, w tym w podziale na poszczególne funkcje:
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 212 543,2 m^2;
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 390 129,9 m^2;
tereny zabudowy usługowej – 2 890,3 m^2;
tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – 483 637,0 m^2;
tereny infrastruktury technicznej – 8 319,2 m^2.

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^2 (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 obwiązujących 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^2;
- w Strzeniówce – zmiana przeznaczenia terenu lasu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym o powierzchni 19 677,8 m^2 (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^2.

Łączna powierzchnia powyższych terenów wynosi 35 898,8 m^2 (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 nie ustalenie 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.8A. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY NA POTRZEBY ZMIANY STUDIUM[12]

Przeprowadzona w grudniu 2021 r. „*Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Nadarzyn*" (Kanon Sp. z o.o.) wykazała nadpodaż terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na funkcje mieszkaniowe względem faktycznego zapotrzebowania. Dotyczy to zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Rada Gminy Nadarzyn znając wyniki w/w analizy podjęła dnia 29 czerwca 2022 r. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Przystępując do zmiany Studium kierowano się zasadami ustalonymi w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wg których organ gminy ma dążyć do: minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, maksymalnego wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach już zurbanizowanych, bądź przeznaczonych w planach miejscowych na takie cele.

Obszar objęty zmianą Studium jest przeznaczony wg obowiązujących planów miejscowych oraz obowiązującego Studium na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami. Procedowana zmiana Studium umożliwi zmianę przeznaczenia na inne cele niż mieszkaniowe i w dalszym etapie, po zmianie przeznaczenia w obowiązujących planach, pozwoli na zmniejszenie nadwyżki terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe względem faktycznego zapotrzebowania.

Ustalona w Studium polityka przestrzenna gminy wymaga aktualizacji. Pandemia i wojna zmieniły gospodarkę, a zatem wpłynęły bezpośrednio na nowe potrzeby dotyczące budownictwa z zakresu działalności gospodarczej – w szczególności związanej z usługami produkcji, magazynowania i logistyki. W obecnym czasie, przerwania łańcuchów dostaw w skali świata, rośnie zapotrzebowanie na realizację nowych centrów logistycznych. Odzwierciedlenie tego zapotrzebowania widoczne jest w złożonych wnioskach w sprawie zmiany przeznaczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istotne znaczenie dla rozwoju zapotrzebowania na nowe tereny działalności gospodarczej ma zmodernizowany układ komunikacyjny, który powoduje, że tereny te użytkowane są często przez osoby dojeżdżające, nie będące mieszkańcami gminy. Dane GUS z ostatnich 4 lat wykazały wzrost liczby obiektów działalności gospodarczej w obszarze gminy o ponad 20%, co w perspektywie 30 – letniej może spowodować powstanie 3 000 nowych podmiotów. Z tego względu przeprowadzono analizę potrzeb i możliwości rozwojowych gminy pod kątem zabudowy produkcyjno-usługowej, w szczególności związanej z działalnością logistyczną.

[12] Aktualizacja na potrzeby zmiany Studium zainicjowanej Uchwałą Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.

II.8A.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego[13]

Opis stanu ludności w gminie Nadarzyn został zawarty w rozdziale II.6.I. „Uwarunkowania społeczne – struktura demograficzna i wykształcenie". W roku 2021 gminę Nadarzyn zamieszkiwały 14 852 osoby (dane BDL GUS). Jednakże Narodowy spis powszechny 2021 potwierdził fakt zamieszkiwania na terenie gminy prawie 2 tys. osób więcej niż wynika to z oficjalnych, dorocznych statystyk dotyczących zameldowań. O tym fakcie świadczą również inne dane np. informacje z 2020 r. dotyczące liczby dzieci, na które pobierane było tzw. świadczenie 500+. Liczba świadczeniobiorców wynosiła na koniec 2021 r. – 3 861, natomiast z danych statystycznych wynika, że na terenie gminy Nadarzyn w 2021 r. zamieszkiwało 3 441 osób poniżej 18 roku życia (w wieku przedprodukcyjnym). Z powyższego zestawienia wynika, że na terenie gminy mieszka o 420 dzieci więcej niż wykazano w oficjalnych danych. Liczba ta stanowi ok. 12 % wszystkich osób niepełnoletnich (z danych GUS z 2021 r.).

Z powyższych analiz wynika, że liczba ludności w gminie Nadarzyn wzrasta oraz że rzeczywista liczba mieszkańców jest wyższa niż wynika to z oficjalnych danych (dostępne materiały wskazują, że różnica ta wynosi od ok. 10 do ok. 15 %). Wzrost liczby mieszkańców ma związek z dodatnim saldem migracji (głównie migracji wewnętrznych w Polsce) oraz wysokim przyrostem naturalnym. Sukcesywnie wzrasta również udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w gminie i jest to odmienny trend od panującego na przeważającym obszarze Polski.

Na podstawie opracowania pt. „*Metodologia wyznaczania obszarów przewidzianych do urbanizacji"*, wykonanego na zlecenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 2013 r., za pomocą poniższych wzorów oszacowano średnie tempo przyrostu ludności oraz spodziewany przyrost liczby mieszkańców:

wzór nr 1:
$W=\sqrt[10]{B/A} -1$
A: liczba ludności w 2010 r.
B: liczba ludności w 2020 r.

wzór nr 2:
$Ln = L_0 * [1+ (Wpr/1000)]^n$
Ln: liczba ludności po n latach
L_0: liczba ludności w momencie wyjściowym
Wpr: współczynnik przyrostu rzeczywistego [‰]

Średnie tempo przyrostu / ubytku w ludności w latach 2010-2020 (wzór nr 1) [%]	0,02
Przyrost rzeczywisty w 2020 r. (saldo migracji + przyrost naturalny)	365
Współczynnik przyrostu rzeczywistego w 2020 r. (przyrost rzeczywisty / liczba ludności * 1000) [‰]	25,43
Gęstość zaludnienia [os. / km^2]	195
Prognoza za 29 lat (na rok 2050) na podstawie średniego tempa przyrostu / ubytku ludności	25 998
Prognoza za 29 lat (na rok 2050) na podstawie współczynnika przyrostu rzeczywistego	30 487

Analizując wskaźniki przyrostu naturalnego w ostatnich latach można zauważyć, że waha się on nieznacznie, jednak jego wartości są stale dodatnie. Szacować można, że jego wartość będzie wzrastać w kolejnych latach. Według prognoz demograficznych GUS – *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050*, w powiecie pruszkowskim przewidywany jest wzrost liczby ludności.

Średnie tempo przyrostu na przestrzeni ostatnich 10 lat jest dodatnie, podobnie jak saldo migracji, w związku z tym prognoza na rok 2050 (za 29 lat) wskazuje przyrost liczby ludności w gminie Nadarzyn – z 14 353 osób w 2020 r. do 25 998 lub nawet 30 487 osób w roku 2050

[13] Źródło „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Nadarzyn", Kanon, 2021 r. wraz z aktualizacją danych za rok 2021

(w zależności od metody obliczeń). Oznacza to, że na terenie gminy Nadarzyn w 2050 r. mieszkać może ponad dwa razy więcej ludzi niż w 2020 r.

Na potrzeby zmiany Studium przyjęto prognozę ludności oszacowaną na podstawie współczynnika przyrostu rzeczywistego, która przewiduje liczbę ludności gminy Nadarzyn w 2050 r. wynoszącą 30 487 osób.

II.8A.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Z raportów o wykonaniu budżetu za lata 2010-2021 wynika, że coroczne wydatki inwestycyjne wynosiły od ok. 7 mln do ok. 32,5 mln zł, co stanowiło od ok. 12% do 30% budżetu. W tym inwestycje związane z budową dróg i chodników pochłaniały od 170 tyś. do 17 mln zł. Natomiast inwestycje w dziedzinie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska (w tym budowa wodociągów i kanalizacji) od 1 mln do ponad 15,7 mln zł rocznie. Ze struktury wydatków gminy Nadarzyn w 2021 r. wynika, że najwyższe kwoty związane były z oświatą i wychowaniem oraz transportem i łącznością. Analizę gospodarki i rynku pracy zawiera rozdział II.6.III.

Gmina Nadarzyn posiada dobre połączenia drogowe z ważnymi ośrodkami takimi jak: Warszawa czy Łódź, ale również z innymi większymi miastami w Polsce jak Poznań, Wrocław, Częstochowa, Katowice, Kraków czy Białystok. Przez teren gminy przebiegają ważne w skali kraju szlaki komunikacyjne: droga ekspresowa S8, drogi wojewódzkie nr 720 i 721. W bliskim sąsiedztwie położone są również autostrada A1 i trasa ekspresowa S7. W opracowaniu jest koncepcja przebiegu drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki", która jest zadaniem postulowanym wg Planu zagospodarowania województwa mazowieckiego (2018 r.)

W gminie Nadarzyn sprawnie funkcjonuje komunikacja zbiorowa, działają liczne połączenia autobusowe: trzy linie obsługiwane przez ZTM w Warszawie (703, 711 i 733) oraz linie łączące parking P&R w Nadarzynie i: Starą Wieś, Rusiec, Parole, Urzut oraz Walendów, a także połączenie Pruszków-Walendów. Linie ZTM realizują od 13 do 15 kursów na dobę, natomiast pozostałe linie od 2 do 6 kursów.

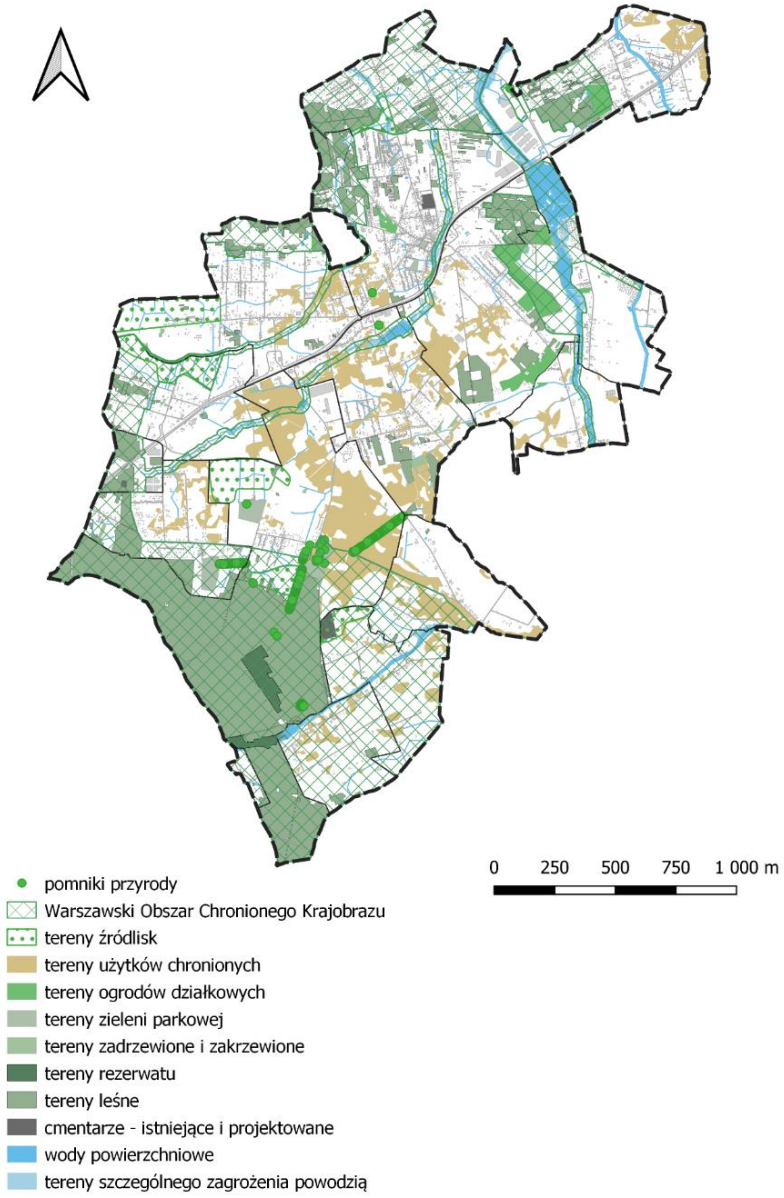
Pod względem infrastruktury technicznej najlepiej rozwinięta jest sieć wodociągowa, z której korzysta większość mieszkańców (ponad 13,5 tys. osób). Dostęp do sieci gazowej posiada ponad 12 tys. mieszkańców. Najgorzej przedstawia się zaopatrzenie w sieć kanalizacyjną, z którego korzysta niewiele ponad 9 tys. mieszkańców gminy. Należy jednak zaznaczyć, że od 2010 r. następuje ciągły wzrost dostępności do wszystkich tych sieci.

Opis stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawiera rozdział II.13.

Gmina Nadarzyn posiada cenne obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody i formami ochrony zabytków, a także rozległe tereny leśne oraz grunty klas bonitacyjnych I-III.

Pośród prawnych form ochrony przyrody na terenie gminy występują: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwaty (Młochowski Grąd i Młochowski Łęg), pomniki przyrody, w tym aleje i drzewa parkowe stanowiące pozostałości po dawnych założeniach krajobrazowych. Z występowaniem prawnych form ochrony przyrody wiążą się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zarówno nałożone na mocy przepisów odrębnych lub rozporządzeń ustanawiających objęcie obiektów i obszarów tymi formami, jak i dodatkowo ustalone w planach miejscowych.

Szerszy opis środowiska przyrodniczego został zawarty w rozdziale II.4.



Na schemacie zaznaczono elementy środowiska przyrodniczego oraz formy ochrony przyrody ważne do uwzględnienia przy określaniu zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Gmina Nadarzyn dysponuje szeregiem obiektów realizujących usługi społeczne – instytucje bezpieczeństwa publicznego, kultu religijnego, kultury, oświaty, sportu i rekreacji oraz zdrowia. Największa liczba takich obiektów skumulowana jest w Nadarzynie oraz jego bliskim sąsiedztwie. Znaczna część obiektów usług społecznych położona jest również w bliskim otoczeniu dróg. Szczegółowy opis infrastruktury społecznej został zawarty w rozdziale II.6.

Źródło: *„Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Nadarzyn”*, Kanon Sp. z. o.o., 2021 r.

II.8A.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy[14]

Budżet gminy Nadarzyn w 2021 r. został zrealizowany po stronie dochodów w wysokości 156 107 737,73 zł, co stanowi 101,15 % planu. Największą część (101 053 803,72 zł, czyli 64,73%) w dochodach gminy stanowią dochody własne – przede wszystkim z podatków i opłat, udziały w podatkach dochodowych od osób fizycznych (PIT) i prawnych (CIT) oraz dochody z majątku gminy.

Dotacje z budżetu państwa otrzymane na realizację zadań bieżących z zakresu administracji rządowej zlecanych gminom oraz na dofinansowanie zadań i zakupów inwestycyjnych wyniosły 29 531 002,01 zł (co stanowiło 18,92% dochodów). Ponad 75,81% tych dotacji stanowiła dotacja celowa związana z realizacją świadczenia wychowawczego stanowiącego pomoc państwa

[14] Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2021 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 55/2022 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2022 r.

w wychowaniu dzieci, czyli program 500+. Ponad 17,34% to dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na realizacje zadań bieżących z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych gminie ustawami, a także na realizację własnych zadań bieżących gmin. Ponad 3,75% dotacji stanowiły środki z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 na finansowanie lub dofinansowanie realizacji zadań związanych z przeciwdziałaniem COVID-19. Pozostałą część dochodów tj. 25 522 932,00 zł (16,34%) stanowiły subwencje, w tym subwencja oświatowa, która wyniosła 21 838 660,00 zł.

Po stronie wydatków budżet gminy Nadarzyn zrealizowano w wysokości 148 410 843,13 zł (11 297 825,07 zł więcej w porównaniu z rokiem 2020), co stanowi ponad 95,98% planu. Na kwotę wydatków złożyły się wydatki bieżące: 129 800 129,53 zł oraz wydatki majątkowe: 18 610 713,60 zł.

Wydatki bieżące poniesiono przede wszystkim na szeroko rozumianą oświatę i wychowanie, w tym edukacyjną opiekę wychowawczą – ponad 45,24 mln zł. Ponad 27,38 mln zł stanowiły wydatki w dziale „rodzina" oraz 13,71 mln zł stanowiły wydatki na szeroko rozumianą administrację publiczną. Pond 10,95 mln zł stanowiła wpłata do budżetu państwa części równoważącej subwencji ogólnej dla gmin tzw. „janosikowego". Na transport i łączność w 2021 r. wydatkowano ponad 8,96 mln zł (w tym przede wszystkim ponad 7,22 mln zł na remonty i bieżące utrzymanie dróg gminnych gruntowych i asfaltowych oraz poboczy; wymiana i naprawa znaków, przystanków i tablic, a także ponad 1,64 mln zł na szeroko rozumiany transport zbiorowy, tj. utrzymanie linii ZTM oraz połączenia autobusowego Nadarzyn-Pruszków, dopłata do linii Nadarzyn-Brwinów oraz dopłata do tzw. biletów metropolitalnych). Ponad 8,64 mln zł wydatkowano na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska (w tym przede wszystkim dopłaty do ścieków, opłaty za umieszczenie urządzenia w pasie drogowym, odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z terenu gminy Nadarzyn; sprzątanie wiat przystankowych, utrzymanie zieleni, oświetlenie ulic, placów i dróg, remont istniejącego oświetlenia, serwis przenośnych sanitariatów, odławianie bezdomnych zwierząt oraz zapewnienie im miejsca w schroniskach, opieka weterynaryjna). Pozostałe ponad 14,92 mln zł wydatków bieżących stanowiły wydatki m.in. na kulturę fizyczną, kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego, bezpieczeństwo publiczne i ochronę przeciwpożarową, pomoc społeczną, rolnictwo i łowiectwo, ochronę zdrowia, gospodarkę mieszkaniową i inne. Realizacja wydatków bieżących wynikała przede wszystkim z realizacji zadań statutowych jednostek gminnych, ale także realizacji zadań z zakresu administracji rządowej i innych zadań zleconych odrębnymi ustawami oraz porozumieniami. W 2021 r. z wykonanych wydatków ogółem w kwocie 148 410 843,13 zł, na inwestycje została przeznaczona kwota 18 610 713,60 zł, co stanowi 12,54%.

W 2021 r. ponad 7,52 mln zł to wydatki majątkowe w zakresie kultury fizycznej, w tym:

- zaprojektowanie i budowa basenów letnich z zapleczem sanitarnym, boiskami sportowymi, świetlicą wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu zewnętrznego w Strzeniówce, zaprojektowanie i budowa boiska wielofunkcyjnego wraz z torem rolkarskim na działce nr ew. 88 w Starej Wsi,
- zaprojektowanie i budowa toru rowerowego (pumptrack) wraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 647 w Ruścu.

Ponad 5,63 mln zł z wydatkowanych środków przeznaczono na budowę i rozbudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych (w tym. m.in. budowa kanalizacji sanitarnej w Starej Wsi oraz w Rozalinie, dokumentacja projektowo-kosztorysowa rozbudowy oczyszczalni ścieków w Walendowie oraz stacji uzdatniania wody w Bielinach). Na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska przeznaczono ponad 2,44 mln zł (w tym m.in. przebudowy dróg gminnych w zakresie budowy oświetlenia ulicznego, budowy tężni solankowej w Nadarzynie, doposażanie placów zabaw, a także dotacje celowe udzielone mieszkańcom gminy na dofinansowanie zadań polegających na gromadzeniu wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania oraz na dofinansowanie kosztów inwestycji – wymiana kotłów c.o.).

II.8A.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

II.8A.4.1. Określenie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z działalnością logistyczną i zabudowy magazynowej

Wskaźniki urbanistyczne ani prognozy demograficzne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę produkcyjno-usługową, logistyczną i magazynową. Ilość w/w powierzchni komercyjnych uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb i możliwości przedsiębiorców, sytuacji gospodarczej i geopolitycznej na świecie, przyjętej polityki rozwoju gminy, a także od dostępności infrastruktury technicznej, w szczególności dostępności komunikacyjnej. Istotny wpływ na powiązania komunikacyjne jak i lokalizację terenów produkcyjno-usługowych i magazynowych może mieć realizacja dwóch publicznych inwestycji.

Pierwszą z nich jest planowana budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki" na odcinku od S8 do DW719 (i dalej do drogi A2). Zarząd Województwa Mazowieckiego w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Nadarzyn o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium wniósł o uwzględnienie w/w inwestycji w opracowywanym dokumencie[15].

Drugą planowaną inwestycją jest budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK). Centralny Port Komunikacyjny to planowany węzeł przesiadkowy między Warszawą i Łodzią, który zintegruje transport lotniczy, kolejowy i drogowy. W ramach tego projektu, w gminie Baranów, w na obszarze ok. 3 000 hektarów zostanie wybudowany Port Solidarność, który w ramach pierwszego etapu będzie w stanie obsługiwać 45 mln pasażerów rocznie. Inwestycja CPK obejmie również tzw. airport city rozumiane jako zespół usługowy zlokalizowany na terenie albo w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, mający ścisłe funkcjonalne powiązanie z lotniskiem (parkingi, budynki usługowe, centra logistyczne) [16].

Dodatkowo należy zauważyć, że przyjęta w „Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025" [17] polityka rozwojowa wskazuje na konieczność „*wyzyskania korzyści płynących z położenia przy dużych szlakach komunikacyjnych (np. Trasie Katowickiej)*".

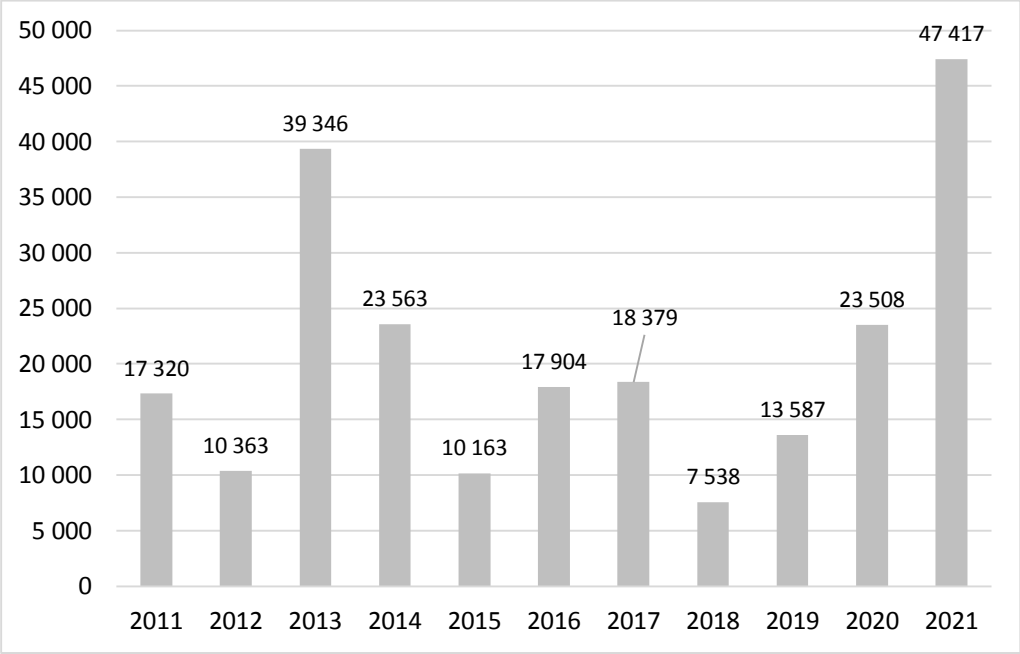
Analiza danych GUS dotycząca:
- oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych w ostatnim dziesięcioleciu na terenie gminy Nadarzyn oraz
- wydanych pozwoleń na budowę i dokonanych zgłoszeń budowy z projektem budowlanym dla budynków produkcyjno-magazynowych

pozwalają na oszacowanie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z działalnością logistyczną i zabudowy magazynowej.

Zgodnie z danymi GUS w latach 2011-2021 w gminie Nadarzyn powstało 174 288 m^2 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^2, stanowiły „zbiorniki, silosy i budynki magazynowe" (PKOB 1252), natomiast 32 000 m^2 budynki handlowo-usługowe (PKOB 1230).

Poniższa tabela zawiera powierzchnię użytkową (m^2) budynków niemieszkalnych (PKOB od 1211 do 1274) oddanych do użytkowania w latach 2010-2021:

[15] Pismo znak WAW-UA.420.04.W.2022.PM z dnia 26 sierpnia 2022 r.
[16] https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/lotnisko
[17] Uchwała Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.



Źródło: dane GUS

Od roku 2018 GUS prowadzi statystykę wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na funkcje budynków wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). Poniższa tabela zawiera dane statystyczne GUS od roku 2018 dotyczące wydanych pozwoleń na budowę i dokonanych zgłoszeń budowy z projektem budowlanym dla budynków produkcyjno-magazynowych (zaklasyfikowanych do PKOB 125):

Rok	Liczba wydanych pozwoleń i zgłoszeń z projektem [szt.]	Liczba budynków [szt.]	Powierzchnia użytkowa budynków [m^2]	Średnia powierzchnia jednego budynku [m^2]
Gmina Nadarzyn				
2018	7	8	20 864	2 608
2019	0	0	0	0
2020	0	0	0	0
2021	4	4	34 182	8 545
2022 (1 półrocze)	3	6	75 126	12 521
Powiat Pruszkowski				
2018	27	32	386 086	12 065
2019	6	8	43 286	5 410
2020	2	3	8 316	2 772
2021	19	22	101 832	4 628
2022 (1 półrocze)	13	16	96 030	6 001

Źródło: dane GUS

Jak pokazują powyższe dane następuje szybki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz powierzchni użytkowej poszczególnych budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej na terenie gminy Nadarzyn. Jest to bezpośrednio związane z zakończeniem przebudowy drogi krajowej nr 8 do klasy drogi ekspresowej.

W odpowiedzi na planowane inwestycje komunikacyjne, przyjętą politykę rozwoju oraz rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie związane z działalnością logistyczną i magazynami oszacowano że w perspektywie kolejnych 30 lat wystąpi zapotrzebowanie na sześć terenów (średnio 1 na 5 lat) o powierzchni powyżej 10 ha i regularnym kształcie, położonych w odległości

nie większej niż 1,5 km od węzłów na drodze S8. Obszary te powinny charakteryzować się brakiem uwarunkowań ograniczających lokalizację przyszłych inwestycji. Do ograniczeń należy zaliczyć m.in.: położenie w granicach obszarów objętych ochroną przyrody, występowanie gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej, jak również rozdrobnienie własności.

Na podstawie powyższych założeń należy oszacować, że perspektywicznie, w ciągu kolejnych 30 lat, uwzględniając niepewność prognoz, **zapotrzebowanie na zabudowę związaną z logistyką i magazynami** (lokalizacja sześciu dużych obiektów) **wyniesie 60 000 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy**[18].

II.8A.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

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. W przypadku gminy Nadarzyn, obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objęte są zapisami planów miejscowych. W związku z powyższym, wyznaczenie chłonności oparto o analizę ustaleń planów miejscowych i możliwości dalszego wdrażania ich założeń funkcjonalnych.

Ze względu na zapotrzebowanie na lokalizację nowej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z działalnością logistyczną i zabudowy magazynowej przeprowadzono analizę chłonności terenów przeznaczonych do takiej zabudowy w planach miejscowych.

Podstawą do prowadzonej analizy były następujące dane:
- przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych,
- aktualna mapa ewidencyjna, w tym dane o użytkach gruntowych, lokalizacji budynków,
- wypisy z rejestru gruntów,
- wydane pozwolenia na budowę na przestrzeli lat 2020-2022,
- zdjęcia satelitarne w postaci ortofotomapy.

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 założeń:
- za tereny zagospodarowane uznano przede wszystkim grunty należące do grupy użytków zabudowanych i zurbanizowanych;
- do terenów zainwestowanych zaliczono również grunty inne niż zabudowane, jeśli stanowią funkcjonalną całość z gruntami pod budynkami;
- za tereny zagospodarowane uznano nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego, w szczególności działki, dla których zostały wydane pozwolenia na budowę;
- 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;
- za tereny nieprzeznaczone do lokalizacji nowej zabudowy uznano grunty na działkach wydzielonych pod drogi wewnętrzne, nawet jeżeli nie zostały jeszcze zagospodarowane na cele komunikacyjne.

Na kolejnym etapie określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych wyłoniono tereny charakteryzujące się:

[18] Przyjęta średnia powierzchnia 1 obiektu to 10 000 m^2 powierzchni użytkowej.

- przeznaczeniem umożliwiającym lokalizację nowej zabudowy produkcyjno-usługowej z zakresu logistyki i zabudowy magazynowej,
- powierzchnią terenu nie mniejszą niż 10 ha,
- regularnym kształtem umożliwiającym lokalizację zwartego kompleksu zabudowy.

Następnie oceniono, każdy wyłoniony na pierwszym etapie obszar, pod kątem uwarunkowań ograniczających lub uniemożliwiających posadowienie nowej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z działalnością logistyczną i zabudowy magazynowej. Najważniejszym kryterium decydującym o przydatności danego obszaru była dostępność komunikacyjna. Przyjęto, że teren nie może być położony w odległości większej niż 1,5 km od węzła na drodze S8.
Ostatnimi kryteriami analizy było:

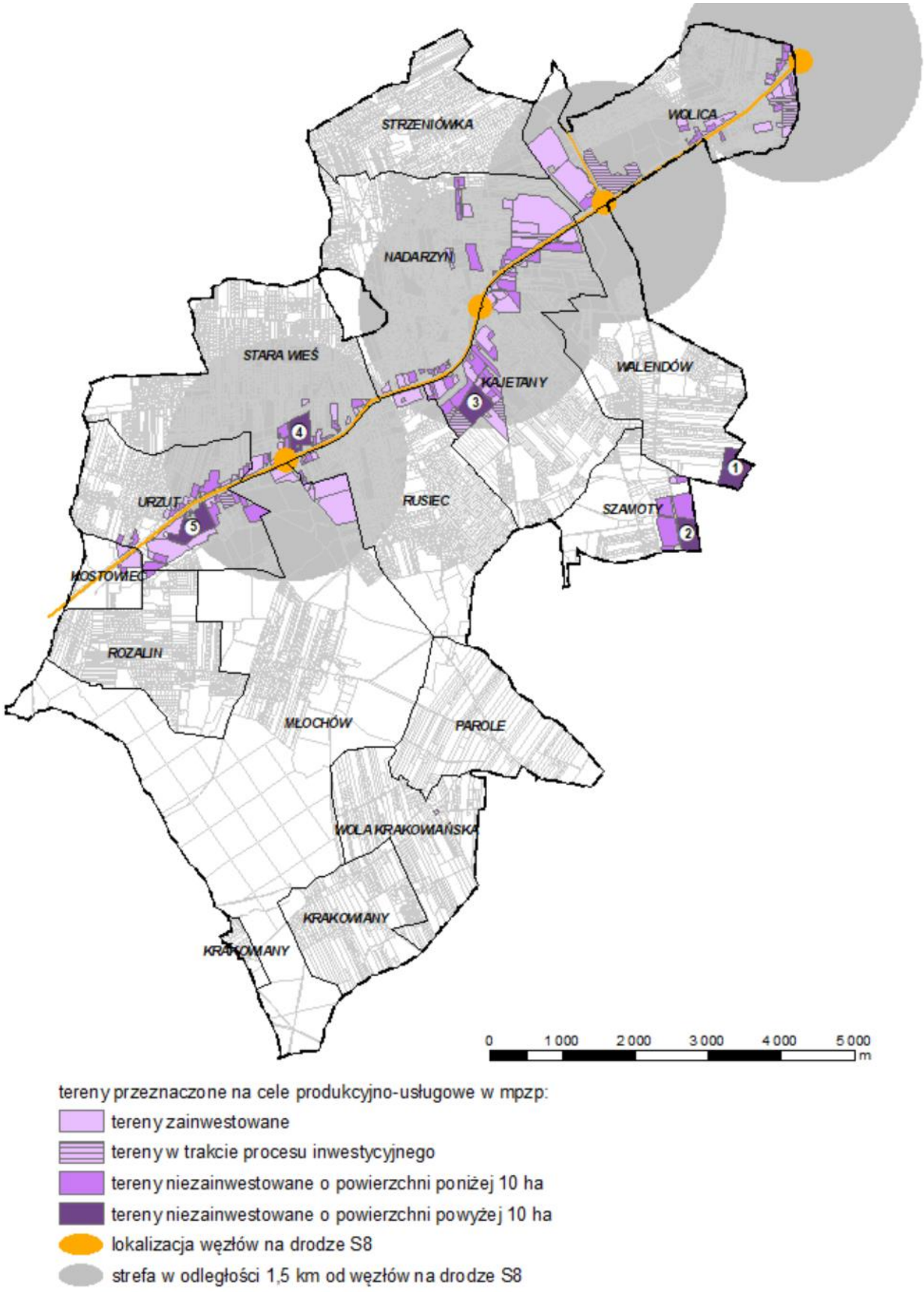
- położenie poza obszarowymi formami ochrony przyrody,
- położenie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- brak chronionych gruntów rolnych (I-III klasy bonitacyjnej) oraz gruntów leśnych,
- uregulowany stan własnościowy oraz nierozdrobniona własność nieruchomości.

W wyniku analiz pod kątem kryterium rodzaju przeznaczenia terenów w obowiązujących planach oraz powierzchni terenu wyłoniono pięć obszarów położonych na terenie obrębów: Kajetany, Stara Wieś, Szamoty, Urzut i Walendów. Następnie dwa obszary położone na terenie obrębów Szamoty i Walendów zostały wyeliminowane ze względu na odległość większą niż 1,5 km od węzłów na drodze S8.

Dalszej ocenie zostały poddane trzy obszary, przy czym żaden nie spełnia kryteriów przyjętych dla ostatniego kroku analizy. Uwarunkowaniami eliminującymi jest udział gruntów I-III klasy bonitacyjnej lub rozdrobniona własność nieruchomości.

Mając na uwadze powyższą analizę, uznano, że **na terenie gminy Nadarzyn nie ma dostępnych terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych umożliwiających lokalizację zabudowy** produkcyjno-usługowej **związanej z działalnością logistyczną** i zabudowy magazynowej o powierzchni większej niż 10 ha, dostępnych komunikacyjnie z drogi S8.

Wyniki w/w analiz zostały zilustrowane na poniższym rysunku:



Źródło: opracowanie własne

II.8A.4.3. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Przeprowadzone analizy wykazały, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową związaną z działalnością logistyczną i zabudowy magazynowej przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarach przeznaczonych w planach pod zabudowę poza obszarami jednostek osadniczych. Oznacza to, że jest zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową związaną z działalnością logistyczną i zabudowy magazynowej.

Nowe tereny powinny być lokalizowane w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej lub obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

II.8A.4.4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

Obszar objęty zmianą Studium ma dostęp do sieci komunikacyjnej i technicznej. W związku z powyższym zmiana przeznaczenia nie będzie wymagała budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ani społecznej. Planowana budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki" ułatwi powiązanie obszaru z układem ponadlokalnym, w szczególności z drogą A2.

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.

Działki nr 991/4, 993/4, 993/5 i 998/3 obręb Wolica, objęte zmianą Studium[19], stanowią własność komunalną.

II.10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

II.11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.

II.11.1. Złoża kopalin.

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują udokumentowane złoża kopalin.

[19] Uchwała Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.

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 iłów 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-zachodnie 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, cmentarzy, 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. Przesuszanie 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 wchodzą następujące elementy:

1) droga krajowa S8, stanowiąca część powiązania rangi transeuropejskiej: Kaliningrad – Warszawa – Praga;
2) drogi wojewódzkie:
   a) Nr 720, zapewniająca połączenie z Gminą Brwinów i drogą krajową A2;
   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. Uwarunkowania te uległy poprawie w wyniku podniesienia parametrów technicznych drogi krajowej Nr 8 do klasy drogi ekspresowej.

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. 96,4%[20] ogółu ludności i uzupełniony jest ujęciami indywidualnymi. Gminna gospodarka ściekowa bazuje natomiast na lokalnych oczyszczalniach i sieci zapewniającej pokrycie potrzeb na poziomie ok. 66,1%[21] ogółu ludności. 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 ciągłe 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 pochodzącej ze stacji 110/15 kV „Nadarzyn" zlokalizowanej w Kajetanach oraz ze źródeł energii 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 cieplną.

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

[20] Dane GUS za rok 2020 r. – brak dostępnych danych za lata 2021 i 2022
[21] Dane GUS za rok 2020 r. – brak dostępnych danych za lata 2021 i 2022

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 ustawowy 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 służce 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.

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.)[22] na obszarze gminy Nadarzyn planowane są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim i lokalnym:

- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 721 relacji Nadarzyn - Piaseczno - rz. Wisła - Józefów - Duchnów na odcinku od ul. Mleczarskiej do ulicy Julianowskiej na terenie gminy Piaseczno,
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.

Plan zawiera również postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy do których należą:

- budowa połączeń szynowych pomiędzy Warszawą a Konstancinem-Jeziorną, Raszynem i Jankami, Nadarzynem, Łomiankami, Markami, Ząbkami;
- budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” na odcinku od S8 do DW719.

[22] Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Zarząd Województwa Mazowieckiego w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Nadarzyn o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium wniósł o uwzględnienie planowanej budowy drogi wojewódzkiej „Paszkowianki" na odcinku od S8 do DW719 w opracowywanym dokumencie[23].

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.

Teren objęty zmianą Studium[24] znajduje się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu gospodarki wodnej.

[23] Pismo znak WAW-UA.420.04.W.2022.PM z dnia 26 sierpnia 2022 r.
[24] Uchwała Nr LVII.707.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 czerwca 2022 r.