Wójt Gminy Nadarzyn

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW NR I I II WE WSI MŁOCHÓW W GMINIE NADARZYN

Etap: uzgodnienia / opiniowanie

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, styczeń 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA ... 3
2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA ... 3
3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ... 4
4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY ... 7
5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ... 8
6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA ... 8
   - 6.1. Użytkowanie terenów ... 8
   - 6.2. Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni ... 8
   - 6.3. Budowa geologiczna ... 9
   - 6.4. Surowce mineralne ... 10
   - 6.5. Gleby ... 10
   - 6.6. Warunki klimatyczne ... 11
   - 6.7. Hydrografia ... 11
     - 6.7.1. Wody powierzchniowe ... 11
     - 6.7.2. Zagrożenie powodziowe ... 12
     - 6.7.3. Wody podziemne ... 12
   - 6.8. Szata roślinna ... 13
   - 6.9. Fauna ... 14
   - 6.10. Krajobraz i środowisko kulturowe ... 14
   - 6.11. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości ... 14
     - 6.11.1. Jakość i stan gleb ... 14
     - 6.11.2. Jakość i stan wód ... 15
     - 6.11.3. Jakość i stan powietrza ... 16
     - 6.11.4. Hałas ... 17
     - 6.11.5. Promieniowanie elektromagnetyczne ... 17
7. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY ... 17
8. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ... 19
9. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ... 19
10. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ... 22
    - 10.1. Analiza ustaleń projektu planu miejscowego ... 22
    - 10.2. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko ... 31
      - 10.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną ... 31
      - 10.2.2. Oddziaływanie na ludzi ... 32
      - 10.2.3. Oddziaływanie na wody ... 33
      - 10.2.4. Oddziaływanie na powietrze ... 33
      - 10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby ... 34
      - 10.2.6. Oddziaływanie na krajobraz ... 34
      - 10.2.7. Oddziaływanie na klimat ... 35
      - 10.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne ... 35
      - 10.2.9. Oddziaływanie na zabytki ... 35
      - 10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne ... 35
      - 10.2.1. Oddziaływanie na obszary i obiekty objęte ochroną przyrody ... 35
    - 10.3. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru ... 36
13. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA ... 38
14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM ... 38

ZAŁĄCZNIKI NR 1 – OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

1. PODSTAWA PRAWNA

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są potencjalne oddziaływania na środowisko i ich skutki, jakie mogą mieć miejsce w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem lub planem miejscowym.

Niniejsza prognoza obejmuje obszar wskazany w uchwale Nr LXXIV.985.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn z późn. zm.[1]

Teren opracowania ma powierzchnię 46,73 ha. Składa się z dwóch obszarów położonych w granicach obrębu Młochów:

- obszaru Nr I – położonego pomiędzy ul. Mazowiecką a lasem Młochowskim o powierzchni 38,82 ha;
- obszaru Nr II – położonego u zbiegu drogi powiatowej prowadzącej do miejscowości Krakowiany i ul. Ks. B. Markiewicza o powierzchni 7,91 ha.

Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem

Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/

[1] zmienionej uchwałą Nr VI.116.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r.

Prognozę sporządzono w oparciu o wymogi art. 51 ust 2. oraz 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dokonane przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (pismo znak: L.dz.NZ.9022.1.10.2024.2877.191 z dnia 23 kwietnia 2024 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.106.2024.JD z dnia 6 czerwca 2024 r.).

3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Zakres przedmiotowy planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na treść dokumentu przedłożonego do oceny składają się dwie części: tekstowa (tekst uchwały) oraz załączniki graficzne, opracowane w skali 1:1 000 (załączniki nr 1-2 do uchwały). Na załącznikach graficznych zaznaczono granice obszarów objętych projektem planu miejscowego.

Plan miejscowy uchwala Rada Gminy, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium są zatem wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W tej sytuacji najistotniejszym dokumentem powiązanym z analizowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest „***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn"*** (zatwierdzone uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. z późn. zm.[2]). Obszary opracowania nie były objęte zmianami Studium.

Zgodnie z obowiązującym Studium w granicach obszaru opracowania projektu planu dominuje przeznaczenie na cele **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi** (oznaczenie symbolem M-2), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych;
   b) usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;
2) uzupełniający:
   a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
   b) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni.

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

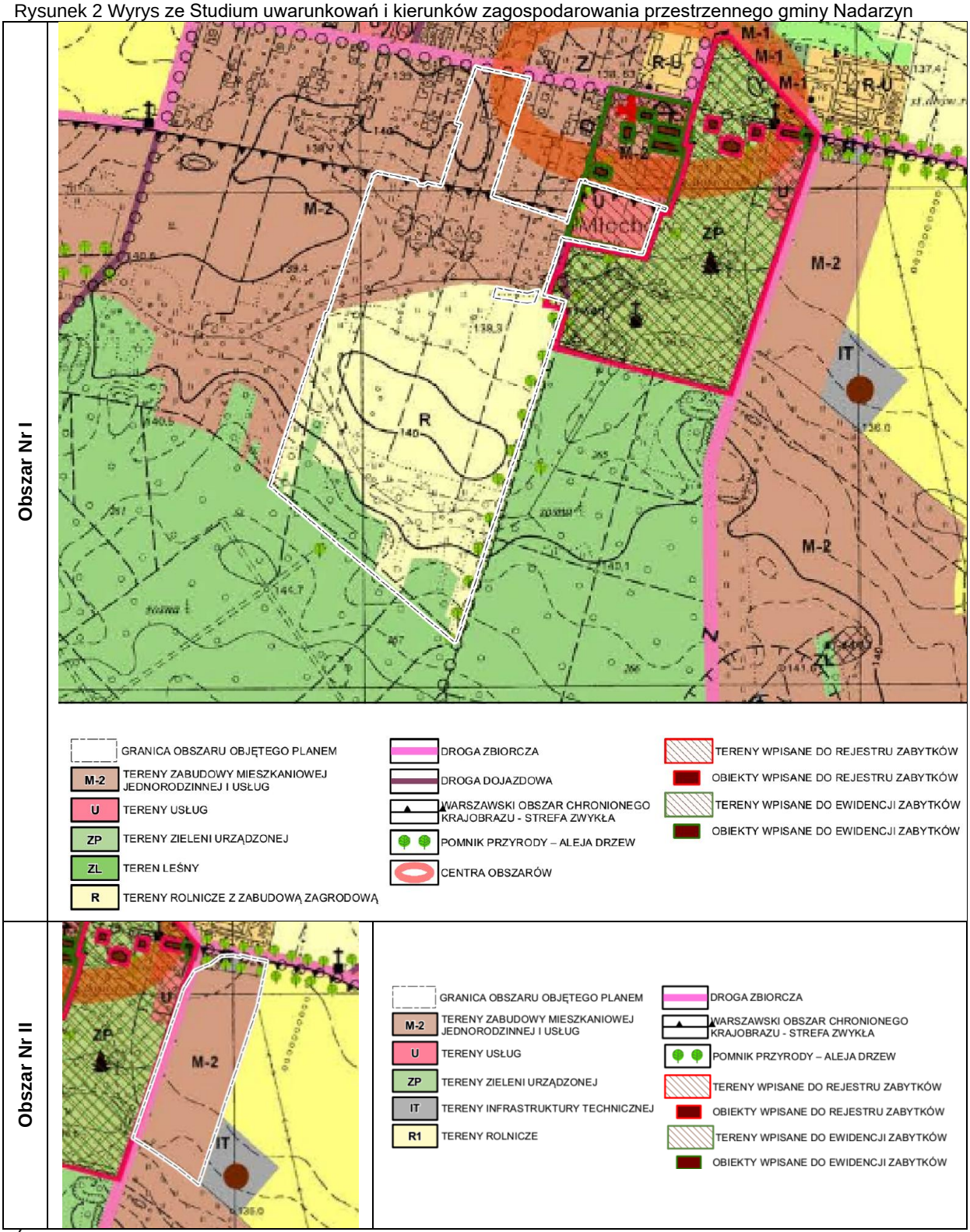
Przeznaczenia terenu	Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż:	Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż:	Powierzchnia zabudowy i utwardzeń nie więcej niż:	Wysokość zabudowy nie więcej niż:
mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	1 000 m^2 1 500 m^2 w WOChK	50% 70% w WOChK	50% 30% w WOChK	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	500 m^2 750 m^2 w WOChK	50% 70% w WOChK	50% 30% w WOChK	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	250 m^2 300 m^2 w WOChK	50% 70% w WOChK	50% 30% w WOChK	12 m
usługowa	3 000 m^2	20%	80%	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant
mieszkaniowa	3 000 m^2	40%	60%	12 m z możliwością

[2] zmienione 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.

jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach	3 000 m^2 w WOChK	50% w WOChK	50% w WOChK	zastosowania lokalnych dominant dla usług

Źródło: „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.) Załącznik Nr 3 – tekst „TOM II – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”

Rysunek 2 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn



Źródło: Opracowanie własne na podstawie „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.), Załącznik Nr 4 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Część działki nr ew. 223/3 (w granicach obszaru Nr I) uzyskała przeznaczenie **usługowe** (oznaczenie symbolem **U**), dla którego Studium ustala:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący: usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;

2) uzupełniający:

a) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako inwestycje na potrzeby wspólnoty samorządowej;

b) wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych;

c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;

d) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni.

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 3 000 m^2;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń – nie więcej niż 80%;

4) wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 15 m (możliwość zastosowania lokalnych dominant);

5) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 1 000 m^2.

Południowa część obszaru Nr I została natomiast przeznaczona na cele:

- **rolnicze z zabudową zagrodową** (oznaczenie symbolem **R**), dla których ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący: tereny rolnicze,

2) uzupełniający:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz innych budynków i urządzeń związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym;

b) usługi agroturystyki;

c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania oraz tereny zieleni.

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – powierzchnia

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie mniej niż 10 000 m^2;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30%;

4) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12m z możliwością zastosowania wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym niezbędnej do ich właściwego funkcjonowania i wynikającej z wymagań technicznych;

5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: nakaz lokalizowania nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów zabudowanych i wzdłuż wykształconych ciągów komunikacyjnych.

- **leśne** (oznaczenie symbolem **ZL**), dla których ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący: tereny leśne, tereny wskazane do zalesienia;

2) uzupełniający:

a) tereny, obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;

b) terenowe obiekty i urządzenia związane z turystyką i rekreacją;

c) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, napowietrzne linie energetyczne w istniejących korytarzach i wzdłuż dróg leśnych.

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 95%.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz zabudowy i infrastruktury technicznej w rezerwatach przyrody;

2) zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne;

3) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną i przyrodniczą.

Przy sporządzaniu projektu *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn”* została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Zapisy planu pozostają w zgodzie z polityką rozwoju gminy Nadarzyn przyjętą na szczeblu lokalnym w „*Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030*”[3]. Zgodnie z przyjętą w strategii wizją „*Gmina Nadarzyn stanowi nowoczesny i ekologiczny obszar, który na kanwie stabilnego i wielofunkcyjnego rozwoju społeczno-gospodarczego stwarza mieszkańcom możliwość wysokiej jakości życia, poprzez rozwój infrastruktury społecznej, komunikacyjnej, technicznej oraz poprawę środowiska”.* Projekt planu pozwala na realizację poniższych celów:

- Cel strategiczny 1. *Wzrost jakości życia mieszkańców*, w tym cele operacyjne:

1) Rozwój infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych.
2) Wzrost komunikacyjności gminy poprzez rozbudowę sieci komunikacyjnej.
3) Rozwój infrastruktury rekreacyjnej na terenach rozwijających się społecznie oraz zapewnienie odpowiedniej jakości środowiska przyrodniczego w gminie.
4) Wzrost Ilości lub jakości świadczonych usług społecznych oraz budowanie świadomości ekologicznej mieszkańców.

- Cel strategiczny 2. *Wielofunkcyjny rozwój gospodarczy*, w tym cele operacyjne:

1) Stwarzanie odpowiednich warunków do rozwoju działalności gospodarczych.
2) Wzmocnienie działań na rzecz integracji i współpracy sektorowej.
3) Tworzenie przyjaznych warunków dla rozwoju biznesu ze szczególnym uwzględnieniem społecznie odpowiedzialnego biznesu o wysokim zapotrzebowaniu na wysoko wykwalifikowanych pracowników.
4) Wzmocnienie konkurencyjności gminy pod względem gospodarczym.

4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy i jakie zmiany w środowisku wystąpią w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu, oraz ocena, czy będą to zmiany znaczące.

Plan nie stanowi docelowego obrazu omawianego terenu. Jest to zbiór warunków w oparciu, o które może być zainwestowany. Nie ma żadnych gwarancji, że cały obszar zostanie zabudowany w pełni tak, jak pozwala na to plan. Niemniej jednak nie ma też przesłanek do przewidywania, że nie zostanie on w całości zabudowany i to na najmniej korzystnych dla środowiska warunkach. Tak, więc podstawowym założeniem metodycznym jest przyjęcie, że (w zgodzie z projektowanymi ustaleniami) na całym terenie docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie pozwala plan.

W niniejszej prognozie zastosowano trójstopniową metodę prognozowania oddziaływań na środowisko obejmującą:

- Etap I – identyfikacja. Na podstawie znajomości możliwych oddziaływań wskutek realizacji planu oraz warunków środowiskowych – identyfikacja skutków, które powinny być uwzględnione w ocenie (znaczących i potencjalnie znaczących).
- Etap II – przewidywanie. Przedstawienie przebiegu skutków w środowisku z wykorzystaniem metod prognostycznych – symulacyjnych i opisowych.
- Etap III – ocena. Za pomocą różnych metod i technik ocena informacji uzyskanych w I i II etapie.

Identyfikację oparto o listę komponentów środowiska oraz kierunki oddziaływań określone w ustawie[4]. Została ona uszczegółowiona i dopasowana do specyfiki dokumentu oraz terenu, którego dokument ten dotyczy.

Przy opracowywaniu prognozy analizowano również poniższe dokumenty:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn, Ekourbanistyka, 2025 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, 2014 r. (z późn. zm.);
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Nadarzyn, „KANON” Grzegorz Chojnacki, 2009 r. (wraz z aktualizacją z 2012 r.);
- Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030, Athon Partner Consulting, 2023 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r., Meritum Competence, 2021 r.;
- Plan gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300);
- Plan przeciwdziałania skutkom suszy (Dz. U. z 2021 poz. 1615);

[3] Uchwała Nr LXXV.991.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030.

[4] ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

- GUS, Bank Danych Lokalnych;
- MIDAS Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- CBDG, Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Raporty Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska o stanie środowiska;
- GDOŚ, http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/;
- Kleczkowski A (red.)., Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1: 500 000. Wyd. AGH, Kraków, 1990;
- Kistowski M., Ocena odporności środowiska na degradacje oraz jego zdolności do regeneracji, Gdańsk, 2004;
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski., PWN, Warszawa, 1994;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, 2019 r.,
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fitosocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009;
- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft (Dz. Urz. woj. Maz. z 2017 .r, poz. 3191).

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

Szczegółowy opis podstawowych komponentów środowiska przyrodniczego oraz jego funkcjonowanie przedstawione zostały w „*Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym Gminy Nadarzyn*” (2009 r. zaktualizowane w 2012 r.). W prognozie w celu uniknięcia powtórzeń zastosowano skrócony opis środowiska ze szczególnym podkreśleniem elementów ważnych dla przeprowadzanych ocen i analiz.

6.1. Użytkowanie terenów

Obszar Nr I, położony pomiędzy ul. Mazowiecką a lasem Młochowskim, zajmuje powierzchnię około 38,82 ha. W użytkowaniu gruntów dominują niezabudowane tereny rolnicze, leśne oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. Przez teren przepływają rowy melioracyjne, łączący zabytkowe założenia pałacowo-parkowe w Młochowie i Rozalinie. Północna część opracowania ma dostęp do infrastruktury technicznej (sieci wod.-kan., gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej). W południowej części obszaru brak jest jednak infrastruktury technicznej oraz utwardzonych dróg. W sąsiedztwie, oprócz kompleksu leśnego, znajdują się tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową wsi Młochów oraz zabytkowy zespół pałacowo-Parkowy wraz z aleją lipową.

Obszar Nr II, położony u zbiegu drogi powiatowej prowadzącej do Krakowian a ul. Ks. Markiewicza, zajmuje powierzchnię około 7,91 ha. Stanowi tereny rolnicze wraz z przylegającymi do nich od strony zachodniej i północnej drogami publicznymi. Oprócz gruntów ornych, na opisywanym terenie znajduje się ujęcie wód, położone w północnej części obszaru, bezpośrednio przy ul. Ks. B. Markiewicza. Wzdłuż drogi powiatowej przebiega zbiorcza sieć kanalizacyjna, linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz sieć telekomunikacyjna. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolnicze oraz zabudowania centrum wsi Młochów, w tym zabytkowe założenie pałacowo-parkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowania Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin. Południową granicę opracowania stanowi rów melioracyjny odprowadzający wody do rzeki Utrata.

6.2. Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni

Według podziału fizyczno-geograficznego Kondrackiego (2002 r.) gmina Nadarzyn położona jest na terenie makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7), w obrębie dwóch mezoregionów:

- Równiny Warszawskiej (318.76),
- Równiny Łowicko-Błońskiej (318.72).

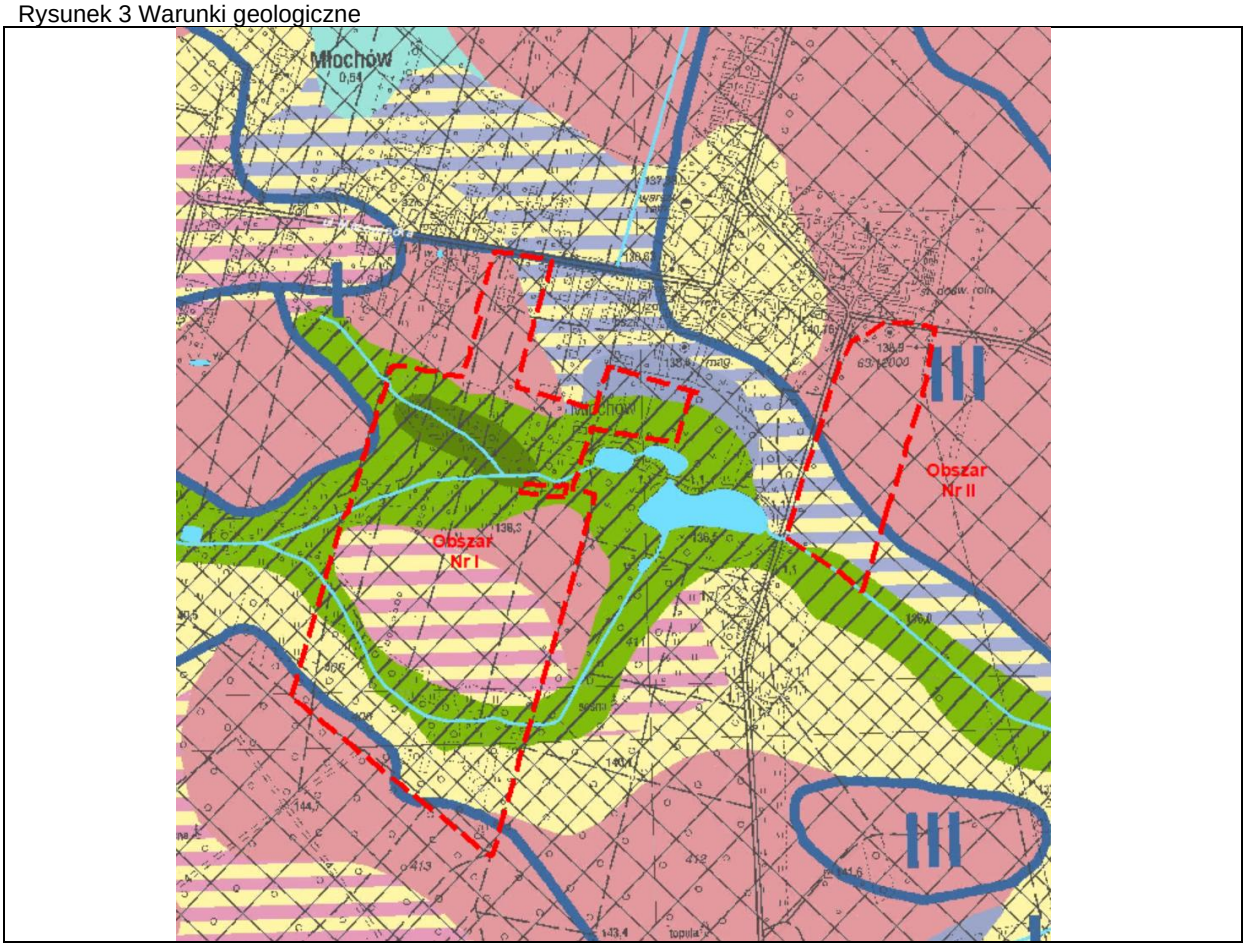
Opisywany obszar położony jest w południowo-wschodniej części Równiny Łowicko-Błońskiej. Równina ta zajmuje południowo-zachodnią część Niziny Środkowomazowieckiej. Położona jest między doliną rzeki Bzury i Kotliną Warszawską na północy, a Wzniesieniami Południowomazowieckimi na południu. Stanowi zdenudowaną równinę morenową (obok glin morenowych występują lokalnie iły wstęgowe) rozciętą licznymi dopływami Bzury (Rawka, Skierniewka, Pisia, Utrata). W południowej jej części występują resztki dawnych puszcz: Bolimowskiej i Mariańskiej (Bolimowski Park Krajobrazowy). Równina Łowicko-Błońska jest regionem rolniczym, na dobrych glebach pyłowych i czarnych ziemiach rozwinęło się sadownictwo i warzywnictwo.

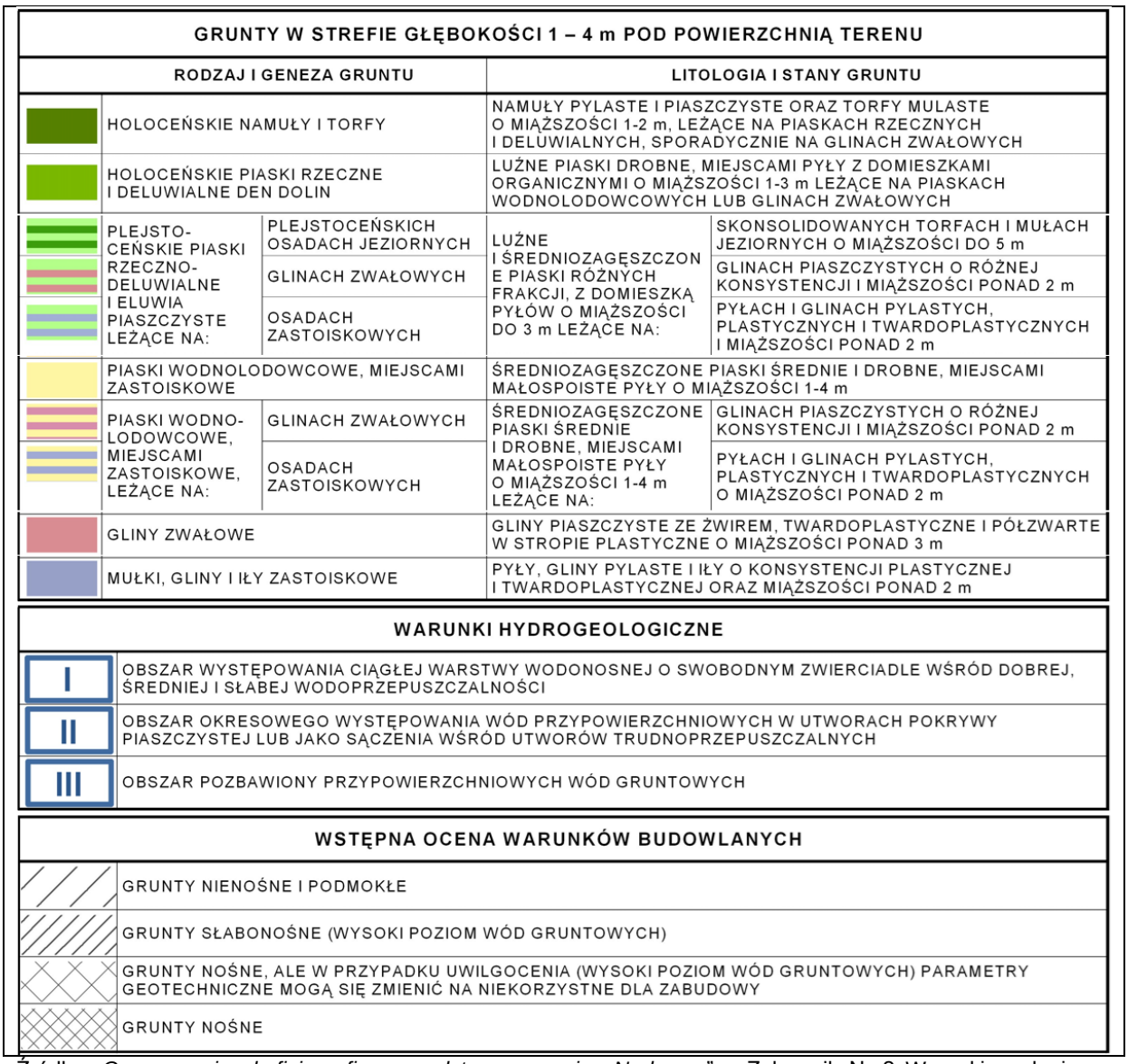
Analizowane tereny stanowią płaską i mało urozmaiconą powierzchnię równiny denudacyjnej. Większość form pochodzenia lodowcowego została zatarta. Wysokości bezwzględne na obszarze Nr I wznoszą się do 140 m n.p.m w północnej części do 145 m n.p.m. w części południowej. Najniżej położone tereny stanowią obniżenia dolinne rowów melioracyjnych wyniesione na 138-137 m n.p.m. Na obszarze Nr II rzędne terenu wahają się od 140 do 136 m. n.p.m. Teren opada w stronę południową, w kierunku rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż południowej granicy opracowania.

Na omawianych obszarach zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje. Deniwelacje nie przekraczają kilku metrów.

6.3. Budowa geologiczna

Rysunek 3 Warunki geologiczne





Źródło: „*Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Nadarzyn*" – Załącznik Nr 2 Warunki geologiczne i hydrogeologiczne

W podłożu przeważają gliny zwałowe o miąższości ponad 3 m, piaski wodno-lodowcowe, w tym leżące na glinach zwałowych lub osadach zastoiskowych. Grunty te są korzystne dla budownictwa, ale w przypadku wzrostu uwilgocenia ich parametry geotechniczne mogą zmienić się na niekorzystne dla zabudowy. W środkowej części obszaru Nr I występują grunty holoceńskich namułów i torfy oraz miejscowo piaski rzeczne i deluwia den dolin. Obszary te zostały zakwalifikowane do gruntów słabonośnych z wysokim poziomem wód gruntowych. Warunki podłoża budowlanego są tu niekorzystne, utrudniające budownictwo. Budowę geologiczną ilustruje rysunek nr 3.

6.4. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.5. Gleby

Na obszarze Nr I dominują gleby średnich i słabych klas bonitacyjnych IVa-V, genezą związane z glebami Równiny Błońskiej, pyłowe i pyłowo-piaszczyste. W północnej części i miejscami w południowej przeważają gleby brunatne wyługowane i kwaśne wykształcone z piasków słabo gliniastych, zaliczone do kompleksu żytniego słabego. Charakteryzują się niską retencją wodną i niedostatecznymi zapasami wodnymi. W środkowej części obszaru Nr I zalegają czarne ziemie zdegradowane i gleby szare zalegające na piaskach gliniastych lekkich pylastych, silnie szkieletowych. Grunty te zostały zaliczone do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego. Retencja wodna jest wysoka a rzeczywiste zapasy wodne niskie. W południowej części opracowania, w zasięgu rowów melioracyjnych, występują gleby murszowo-mineralne i murszowate wytworzone na piaskach

luźnych, zaliczone do kompleksów zielonych średnich. Retencja wodna tych gleb jest wysoka a rzeczywiste zapasy wodne wystarczające.

Na obszarze Nr II występują gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne zalegające na piaskach gliniastych lekkich pylastych, silnie szkieletowych. Gleby te zostały zaliczone do kompleksu żytniego dobrego oraz do III klasy bonitacyjnej. Charakteryzują się wysoką retencją wodną i niskimi rzeczywistymi zapasami wodnymi.

Odczyn wszystkich gleb w granicach opracowania jest kwaśny lub bardzo kwaśny.

6.6. Warunki klimatyczne

Gmina Nadarzyn położona jest w regionie klimatycznym mazowiecko-podlaskim, charakteryzującym się przewagą cech klimatu kontynentalnego: dużą amplitudą temperatur w ciągu roku, stosunkowo niewielką ilością opadów, nagłym przejściu pór roku. Lata są względnie ciepłe, a zimy dość suche.

Termiczne lato trwa tu 90-100 dni, rozpoczyna się w ostatniej dekadzie maja i kończy w pierwszych dniach września. Umiarkowanie długa zima zaczyna się w pierwszej dekadzie grudnia. Okres wegetacyjny, tj. okres z temperaturą > 5°C, trwa ok. 210-220 dni. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8°C, przy średnich temperaturach najcieplejszego miesiąca (lipca) wynoszących 18,0°C, a najchłodniejszego stycznia -2,8°C. Przez 110-120 dni występują dni z przymrozkami, a około 40 razy w roku są dni z mrozem, tj. z temperaturą maksymalną <0°C. Średnia suma opadów z wielolecia w rejonie gminy Nadarzyn jest niższa od średniej dla Polski – 600 mm i rzadko przekracza 550 mm.

Na obszarze gminy, przeważają wiatry z sektora zachodniego, niosące masy powietrza morskiego. Znaczny udział mają również wiatry niosące masy powietrza kontynentalnego z południowego wschodu i wschodu.

6.7. Hydrografia

6.7.1.Wody powierzchniowe

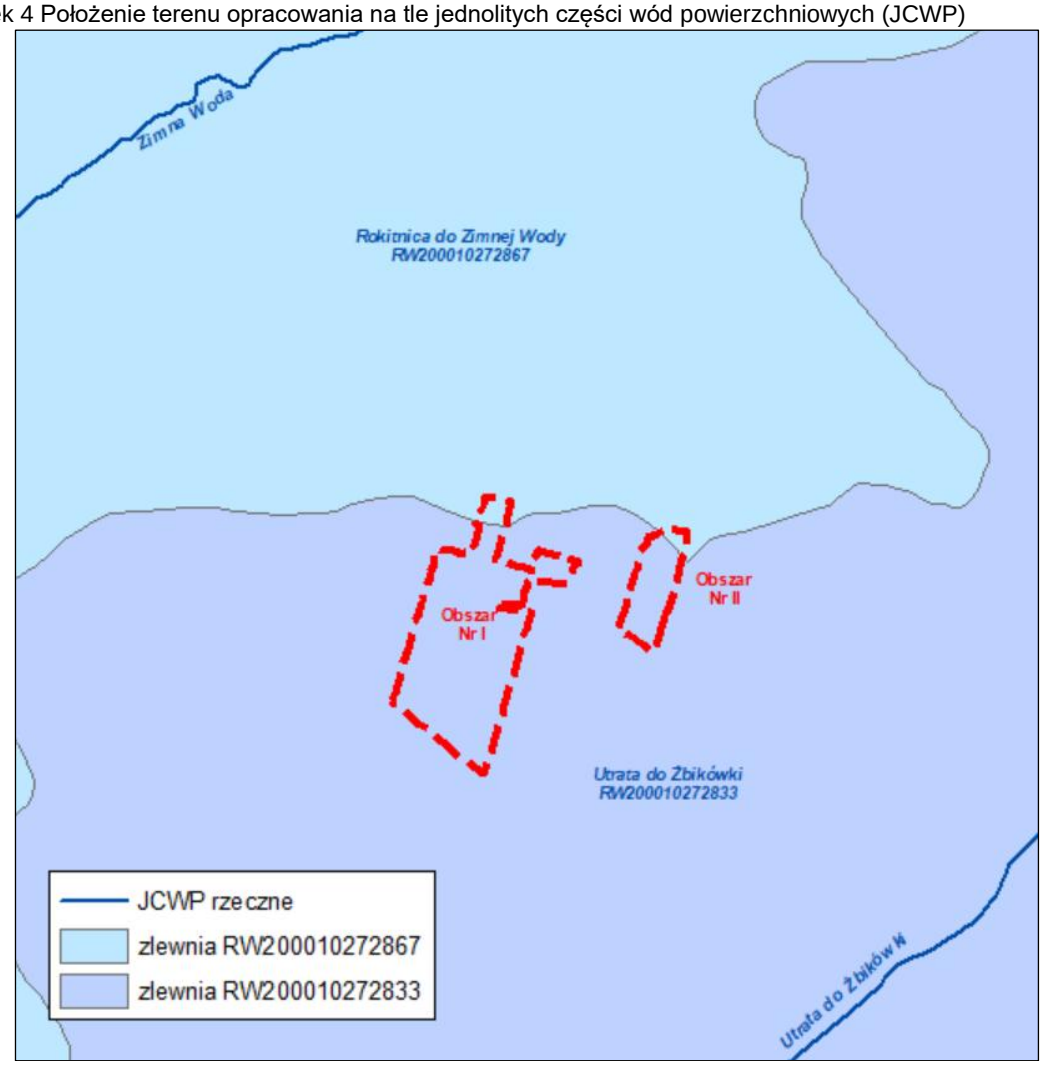
Obszary objęte opracowaniem znajdują się na terenie dorzecza Wisły. Zgodnie z II aktualizacją *Planu* gospodarki *wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) leżą na pograniczu dwóch zlewni:

- JCWP Rokitnica do Zimnej Wody (JCWP RW200010272867) – Rokitnica jest lewostronnym dopływem Utraty,
- JCWP Utrata do Żbikówki (JCWP RW200010272833) – Utrata jest prawostronnym dopływem Bzury.

Przez omawiane obszary nie przebiegają naturalne cieki wodne. Zgodnie z wnioskiem do projektu planu złożonym dnia 26 sierpnia 2024 r. przez Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu, przez środek obszaru Nr I przebiegają rowy melioracyjne o symbolach U-34/4, U-34/4/2, U-34/5, U-34/4/1. Jednakże portal mapowy prowadzony przez Wody Polskie (Hydroportal) wskazuje, że południowe odgałęzienie rowu stanowi naturalny ciek wodny o nazwie „Dopływ spod Młochowa”.

Na obszarze Nr II występują urządzenia melioracji wodnych – drenowania. Drenaż powierzchniowy przyczynił się do stopniowego obniżenia poziomu wód gruntowych w stosunku do stanu naturalnego, co doprowadziło do stopniowego przekształcenia warunków wodnych. Wzdłuż południowej granicy obszaru przebiega rów melioracyjny o symbolu U-34/3.

Rysunek 4 Położenie terenu opracowania na tle jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych aPGW (2023 r.)

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) zagrożenie suszą hydrologiczną dla terenu opracowania zostało zaliczone do klasy II – umiarkowanie zagrożone. W świetle ogólnej oceny zagrożenia wystąpienia zjawiska suszy hydrologicznej na terenie Polski dominują obszary umiarkowanie zagrożone, które stanowią prawie 65,6% powierzchni kraju (62,1% dorzecza Wisły).

Łączne zagrożenie suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną w polu podstawowym dla terenu opracowania zostało zaliczone:

- na obszarze Nr I do klasy ekstremalnie zagrożone (IV),
- na obszarze Nr II do klasy silnie zagrożone (III).

Zgodnie z w/w *Planem* na terenie gminy Nadarzyn nie są planowane działania służące przeciwdziałaniu skutkom suszy pomimo występowania silnego zagrożenia.

6.7.2.Zagrożenie powodziowe

Obszary opracowania nie są zagrożone powodzią.

6.7.3.Wody podziemne

Wg aktualizacji *Planów gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) teren opracowania przynależy do jednostki GW200065.

Wody podziemne w obrębie gminy Nadarzyn związane są z czwartorzędowymi i trzeciorzędowymi warstwami utworów piaszczystych. Zasilanie zbiorników wód podziemnych odbywa się w znacznym stopniu na zasadzie infiltracji opadów atmosferycznych. Dodatkowym źródłem zasilania jest napływ wód podziemnych z obszarów wysoczyzny Rawskiej, który odbywa się głównie poprzez tzw. Rynnę Brwinowską, ciągnie się ona wzdłuż doliny rzeki Zimna Woda.

Gmina Nadarzyn znajduje się w granicach dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych[5]: nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna). Są to zbiorniki triasowe o całkowitej powierzchni 51,0 km i 17,5 km. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą około 250 i 145 tys. m/dobę, a średnia głębokość ujęć to 160 i 180 m. Wody w granicach zbiorników płyną w kierunku północnym, północno-zachodnim, ku Wiśle. Zbiorniki te mają stosunkowo małe zasilanie, ponieważ od strony dopływu wód podziemnych, od zachodu i południa, ograniczone są obszarem o małej miąższości warstwy wodonośnej lub barierą utworów słabo-przepuszczalnych – glin zwałowych i osadów zastoiskowych. Zasilany są poprzez infiltrację.

Wydajność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 30-70 m^3/h.

Pierwszy poziom wodonośny (wody przypowierzchniowe) jest w znacznej części odsłonięty i nieizolowany od powierzchni utworami nieprzepuszczalnymi zwierciadła wody. W zależności od ukształtowania i wyniesienia powierzchni terenu występuje na różnych głębokościach. W dolinach cieków i zagłębieniach terenu wody występują na ogół na głębokości płycej niż 1,5 m, na pozostałych obszarach do 2 m poniżej powierzchni terenu. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego na obszarach opracowania waha się od 1 do 2 m poniżej powierzchni terenu.

Na obszarze Nr II zlokalizowane jest ujęcie wody należące do Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin.

Na opisywanym ternie nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) zagrożenie suszą hydrogeologiczną dla terenu opracowania zostało zaliczone:
- na obszarze Nr I do klasy silnie zagrożone (III),
- na obszarze Nr II do klasy umiarkowanie zagrożone (II).

6.8. Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna to hipotetyczny stan końcowego stadium sukcesji roślinności na danym terenie, jaki mógłby być osiągnięty na drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane. Roślinność ta nie jest prognozowanym stanem roślinności w przyszłości, ale opisuje aktualny potencjał biologiczny siedlisk.

Potencjalną roślinność naturalną dla gminy Nadarzyn stanowią: grądy subkontynentalne odmiany środkowopolskiej (seria uboga), kontynentalne bory sosnowo-dębowe oraz niżowe łęgi jesionowo-olszowe. Grąd subkontynentalny, obejmuje swoim zasięgiem prawie całą gminę. Na obszarach związanych z dolinami rzek i pomniejszych cieków występują siedliska łęgu jesionowo-olszowego. W północnej części gminy znajdują się siedliska boru mieszanego sosnowo-dębowego.

W roślinności rzeczywistej największe zmiany dotyczą miejsc występowania potencjalnego zbiorowiska grądu subkontynentalnego odmiany środkowopolskiej, które obecnie użytkowane są rolniczo.

Terenom upraw polowych towarzyszą zbiorowiska roślinności segetalnej rzędu *Aperetalia* oraz użytki zielone tworzone głównie przez półnaturalne zespoły łąk i pastwisk – *Cirsietum rivularis, Filipendulo-Geranietum, Lolio-Cynosuretum*. Na terenach zurbanizowanych oraz w ich sąsiedztwie występują zbiorowiska roślinności ruderalnej z klasy *Artemisietea*, rzędu *Onopordetalia acanthii*, rozwijające się w sąsiedztwie zabudowy, często na terenach zdegradowanych, śmietniskach i wzdłuż dróg.

W mniejszym stopniu przekształceniu uległy potencjalne zbiorowiska łęgów. Obszary te położone są w dolinach rzecznych. Występuje tu roślinność naturalna i półnaturalna (w uproszczonej formie). Strukturę roślinną urozmaicają lokalne zadrzewienia oraz zbiorowiska roślinności szuwarowej towarzyszące rowom melioracyjnym i oczkom wodnym.

Teren Nr I stanowi użytki porolne, z widocznym procesem wtórnej sukcesji, częściowo zabudowane. Z tego względu dominują siedliska segetalne. Szata roślinna towarzysząca zabudowie to głównie zespoły zieleni urządzonej w formie ogródków przydomowych, z udziałem siedlisk synantropijnych i ruderalnych (w szczególności w otoczeniu nieużytkowanej zabudowy zagrodowej). Wśród nowszej zabudowy mieszkaniowej dominują powierzchnie roślinności komponowanej dobrze wykształconej i utrzymanej.

[5] za „*Mapą obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony*", A.S. Kleczkowski.

Na terenie dawnego folwarku Młochów, wzdłuż ul. Źródlanej, znajduje się szpaler objęty ochroną jako pomnik przyrody, złożony z 10 drzew z gatunku jesion wyniosły i jednego dębu szypułkowatego. Obszar ogrodu i sadu jest mocno zakrzewiony i zadrzewiony z zatartym historycznym układem zieleni.

Wzdłuż południowego odgałęzienia rowu melioracyjnego występują tereny podmokłe, którym towarzyszą zadrzewienia i zakrzewienia, z udziałem olszy czarnej, brzozy brodawkowatej i bzu czarnego. Zalesione fragmenty obszaru Nr I zajmują siedliska lasu mieszanego świeżego z panującym gatunkiem sosną zwyczajną oraz w sąsiedztwie rowu melioracyjnego lasu wilgotnego z dużym udziałem olszy czarnej.

Obszar Nr II stanowi użytki orne z wykształconym szpalerem drzew wzdłuż drogi powiatowej oraz rowu melioracyjnego.

6.9. Fauna

Na faunę obszarów objętych opracowaniem składają się gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów rolniczych i obszarów z ekstensywną zabudową mieszkaniową. Występują tu zwierzęta wykorzystujące bliskość siedlisk ludzkich z korzyścią dla siebie, jak np. gołąb miejski czy drobne ssaki pól i ogrodów, jak gryzonie, głównie norniki. Można przypuszczać, że sporadycznie teren opracowania może być miejscem pojawienia się większych ssaków takich jak: sarny, dziki, lisy, jeże, a także gatunków ptaków, takie jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki. Przez obszar Nr I oraz południową część obszaru Nr II przebiega lokalny ciąg przyrodniczy związany z rowami melioracyjnymi.

6.10. Krajobraz i środowisko kulturowe

Na obszarze Nr I znajdują się poniższe zabytki:

- działka nr ew. 223/3 obręb Młochów została ujęta w gminnej ewidencji zabytków jako teren dawnego ogrodu i sadu w zespole folwarcznym (1890-95 r., pocz. XX w.),
- stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-64/1 stanowiące pozostałość osady średniowiecznej, datowanej na XIII/XIV w. n.e., będącej jednym z cenniejszych stanowisk z terenu gminy Nadarzyn, na powierzchni którego stwierdzono m.in. ślady wytopu żelaza.

„Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego”, przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r., nie wskazuje w granicach opracowania krajobrazów priorytetowych. Obszar Nr I został zaliczony do dwóch typów krajobrazów:

- północna i środkowa część do krajobrazów podmiejskich i osadniczych o zróżnicowanej typologicznie i przestrzennie zabudowie nierolniczej na terenach wcześniej rolniczych (kod krajobrazu 14-318.83-061),
- południowa część do krajobrazów leśnych z przewagą siedlisk lasowych (14-318.83-097).

Obszar Nr II zaliczono do krajobrazów wiejskich z przewagą mozaikowato rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (318.83-036).

6.11. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.11.1. Jakość i stan gleb

Na terenie gminy nie prowadzono monitoringu jakości gleb. W ramach monitoringu jakości gleby i ziemi, najbliżej omawianego obszaru, zlokalizowana jest próbka nr 153 na terenie gminy Michałowice, w miejscowości Michałowice. W pobranej próbce nie było zanieczyszczeń substancjami wg kryteriów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 r., poz. 1395).

Gleby na terenie tej części gminy Nadarzyn zostały sklasyfikowane jako kwaśne lub bardzo kwaśne. Nieprawidłowy poziom wapna prowadzi do dalszego zakwaszania, pogarszania warunków fizyko-chemicznych (jak skład granulometryczny, pojemność wodna), zmniejszenia przyswajalności składników pokarmowych przez rośliny oraz pośrednio tempa rozkładu substancji organicznych (poprzez stymulowanie mikroorganizmów rozkładających resztki roślinne w glebie), obniżenia zdolności magazynowania substancji odżywczych, zwiększenia chłonności metali ciężkich.

Kolejnym zagrożeniem dla pokrywy glebowej na terenie gminy jest nawożenie. Stosowanie nawozów mineralnych w nieodpowiednich dawkach i terminach, może powodować zanieczyszczenie wód podziemnych azotanami i azotynami oraz prowadzić do eutrofizacji wód powierzchniowych.

Ponadto, gleby ulegają stopniowo przekształceniu w wyniku postępującej ruralizacji obszarów wsi. Degradacja dotyczy przede wszystkim profili glebowych, stanu fizyko-chemicznego i uwilgocenia gleb. Zmiany profili glebowych związane są głównie z prowadzeniem prac budowlanych.

Zgodnie z „*Planem* przeciwdziałania *skutkom suszy*" (2021 r.) zagrożenie suszą rolniczą zostało zaliczone do klasy IV – ekstremalnie zagrożone.

6.11.2. Jakość i stan wód

Zlewnie JCWP Utrata do Żbikówki oraz Rokitnica do Zimnej Wody były objęte monitoringiem w latach 2016-2021.

Wg *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) stan wód w/w rzek został oceniony jak poniżej:

- JCWP Utrata do Żbikówki:
  - stan/potencjał ekologiczny – umiarkowany (wskaźniki determinujące stan ekologiczny: BZT5, OWO, azot ogólny, azot amonowy, fosfor fosforanowy (V); fitobentos, makrofity),
  - stan chemiczny – brak danych,
  - stan ogólny – zły stan wód.
- JCWP Rokitnica do Zimnej Wody został oceniony jak poniżej:
  - stan/potencjał ekologiczny – słaby (wskaźniki determinujące stan ekologiczny: BZT5, OWO, azot ogólny, azot amonowy, fosfor fosforanowy (V); fitobentos, makrofity),
  - stan chemiczny – dobry,
  - stan ogólny – zły stan wód.

W zlewniach w/w rzek zidentyfikowano presje mające znaczący wpływ na stan wód. Główne źródło presji troficznych JCWP Utrata do Żbikówki to odpływ miejski (wody opadowe), nawożenie i depozycja, źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone). Głównymi przyczynami presji troficznych JCWP Rokitnica do Zimnej Wody to źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone). Do głównych źródeł presji hydromorfologicznych obydwu JCWP zaliczono prostowanie koryta rzeki głównej i rzek pozostałych oraz obiekty mostowe. Obydwie zlewnie stanowią obszary wrażliwe na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.

Zgodnie z „*Planem Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły"* (2023 r.) celem środowiskowym dla:

- JCWP Rokitnica do Zimnej Wody jest osiągnięcie co najmniej umiarkowanego stanu ekologicznego (złagodzenie wskaźników: azot amonowy, IO; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny oraz dobrego stanu chemicznego. Termin osiągnięcia celu środowiskowego został odroczony do 2027 r. Jest to związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, fosforany, OWO, BZT5 i MIR. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi oraz brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Do poprawy stanu wód mają się przyczynić takie działania jak: budowa i modernizacja oczyszczalni ścieków (w tym na terenie aglomeracji Nadarzyn i poza nią), ochrona i odtwarzanie naturalnych procesów hydromorfologicznych w korycie.
- JCWP Utrata do Żbikówki jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i chemicznego oraz zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny. Termin osiągnięcia celu środowiskowego został również odroczony do 2027 r. Przyczyną odstępstw są wskaźniki takie jak: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi oraz brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Do poprawy stanu wód mają się przyczynić takie działania jak: rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej (działania poza gminą Nadarzyn).

Zgodnie z II aktualizacją *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* cel środowiskowy dla JCWPd GW200065 został osiągnięty w 2012 r. Było nim osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu ilościowego.

Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft (Dz. Urz. woj. Maz. z 2017 r., poz. 3191) wody:

- rzeki Utraty i Rokitnicy zostały zaliczone do wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych,
- podziemne PLGW200065 zostały zaliczone do wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych.

6.11.3. Jakość i stan powietrza

W dokonywanej ocenie jakości powietrza na terenie województwa mazowieckiego gmina Nadarzyn została zaliczona do strefy mazowieckiej.

Klasyfikacji dokonano w oparciu o następujące kryteria:
- klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekracza poziomu dopuszczalnego/docelowego,
- klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziom dopuszczalny/docelowy,
- klasa D1 – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekracza poziom celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu),
- klasa D2 – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziom celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu).

Tabela 1 Klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony zdrowia ludzi

Rok	Symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy													
	SO_2	NO_2	CO	C_6H_6	PM 10	PM 2,5[1)]	PM 2,5[2)]	Pb[3)]	As[3)]	Cd[3)]	Ni[3)]	BaP[3)]	O_3[3)]	O_3[4)]
								w pyle PM10						
2015	A	A	A	A	**C**	C	**C1**	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2016	A	A	A	A	**C**	C	**C1**	A	A	A	A	**C**	C	**D2**
2017	A	A	A	A	**C**	C	**C1**	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2018	A	A	A	A	**C**	C	**C1**	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2019	A	A	A	A	**C**	A	**C1**	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2020	A	A	A	A	**C**	A	**C1**	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2021	**C**	A	A	A	**C**	A	**C1**	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2022	A	A	A	A	A	A	A1	A	A	A	A	**C**	A	**D2**
2023	A	A	A	A	A	A	A1	A	A	A	A	A	A	**D2**

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2015-2023
[1)] wg poziomu dopuszczalnego faza I, [2)] wg poziomu dopuszczalnego faza II, [3)] wg poziomu docelowego, [4)] wg poziomu celu długoterminowego

Tabela 2 Klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony roślin

Rok	Symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń w strefie			
	SO2	Nox	O3 (AOT40)	
			poziom docelowy	poziom celu długoterminowego
2015	A	A	A	**D2**
2016	A	A	A	**D2**
2017	A	A	A	**D2**
2018	A	A	A	**D2**
2019	A	A	A	**D2**
2020	A	A	A	**D2**
2021	A	A	A	**D2**
2022	A	A	A	**D2**
2023	A	A	A	**D2**

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2015-2023

W 2023 r., na obszarze wszystkich stref województwa mazowieckiego, przekroczony został poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz w strefie mazowieckiej ze względu na ochronę roślin, w wyniku czego strefy otrzymały klasę D2. Poziom celu długoterminowego, zgodnie z przepisami prawa, powinien być dotrzymany od 2020 r.

Dla pozostałych zanieczyszczeń tj. dwutlenku siarki, tlenku węgla, benzenu, tlenków azotu, ozonu, pyłu zawieszonego PM10, pyłu zawieszonego PM2,5 oraz benzo(a)pirenu, ołowiu, arsenu, kadmu i niklu w pyle zawieszonym PM10 zostały dotrzymane odpowiednio poziomy dopuszczalne lub docelowe na terenie wszystkich stref województwa mazowieckiego. Uzyskały klasę A.

6.11.4. Hałas

Monitoring zanieczyszczenia środowiska hałasem prowadzony przez GIOŚ nie obejmuje terenu gminy Nadarzyn. Za główne źródła hałasu należy uznać drogę ekspresową S-8 oraz drogi powiatowe i gminne, jak również tereny zabudowy usługowo-magazynowej.

6.11.5. Promieniowanie elektromagnetyczne

Głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego w środowisku są napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, stacje radiowe i telewizyjne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Większość występujących w środowisku pól elektromagnetycznych nie przekracza dopuszczalnych norm.

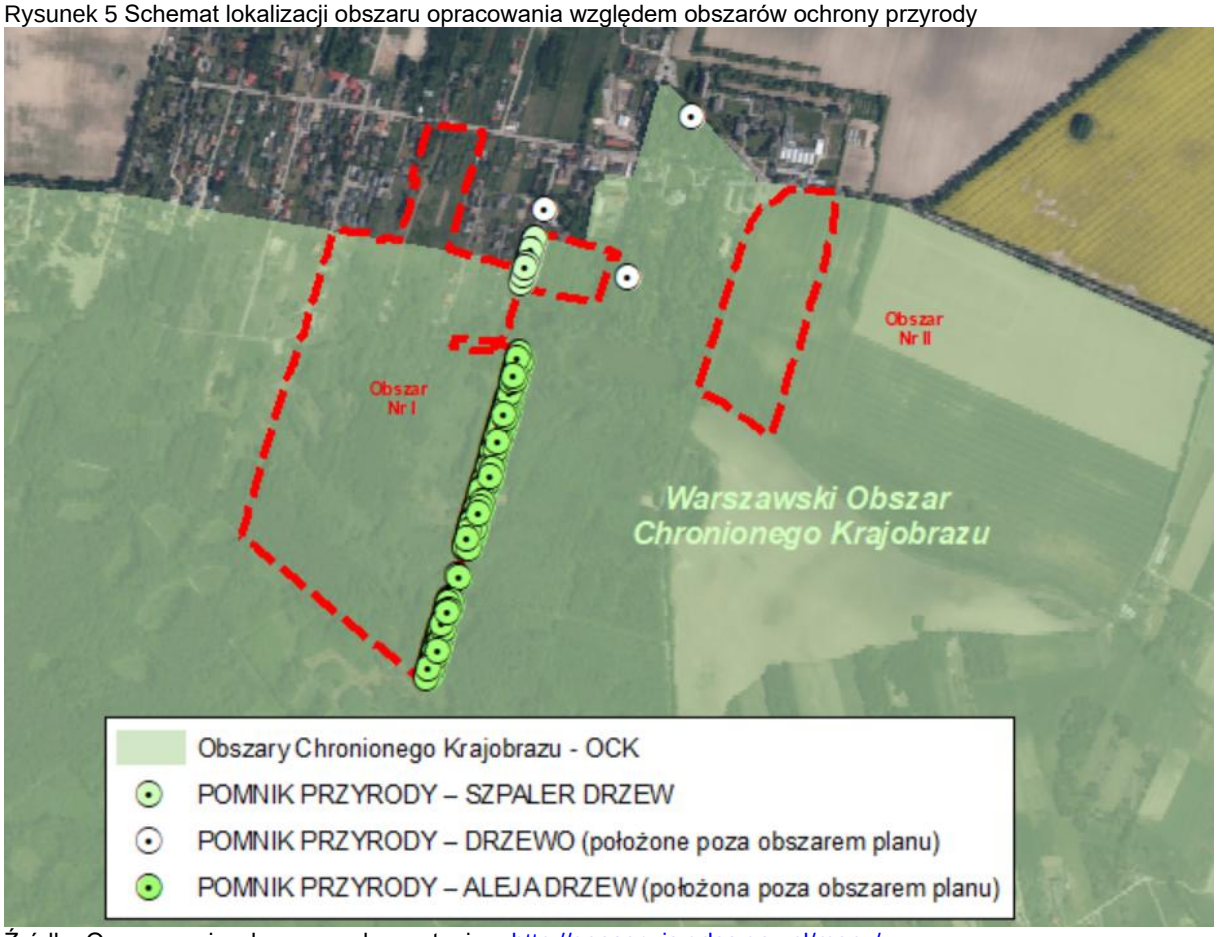
7. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY

Na obszarze gminy Nadarzyn występują trzy ustawowe formy ochrony przyrody:

- Rezerwat „Młochowski Grąd" i Rezerwat „Młochowski Łęg",
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK),
- pomniki przyrody.

Część obszaru Nr I i cały obszar Nr II znajdują się w granicach strefy „zwykłej" Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto w granicach opracowania znajduje się szpaler drzew uznany za pomnik przyrody. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru Nr I przebiega zabytkowa aleja drzew objęta ochroną jako pomnik przyrody.

Rysunek 5 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

WOChK obejmuje tereny dolin rzecznych: Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, parku narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązanie między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy letniskowej i podmiejskich ogródków

działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne przemieszczanie się wielu gatunków zwierząt.

Na terenie strefy zwykłej" WOChK ustalono poniższe zakazy:

1) *„zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
2) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;*
3) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
4) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
5) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
6) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
7) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
8) *<u>lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,</u> z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej."*[6]

Dla pomników przyrody obowiązuje rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego ustanawiające poniższe zakazy[7]:

1) *„niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;*
2) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;*
3) *uszkadzania i zanieczyszczania gleby;*
4) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;*
5) *likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;*
6) *wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;*
7) *zmiany sposobu użytkowania ziemi;*
8) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
9) *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
10) *umieszczania tablic reklamowych".*

[6] par 6 ust 1 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

[7] par 3 i 4 rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego

8. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM

Wiodącą zasadą polityki ekologicznej państwa jest przyjęta w Konstytucji RP zasada zrównoważonego rozwoju. Istotą zrównoważonego rozwoju jest równorzędne traktowanie racji społecznych, ekonomicznych i ekologicznych. Idea ta pojawia się w dokumentach dotyczących zarówno zagospodarowania przestrzennego jak i ochrony środowiska na wszystkich szczeblach administracyjnych.

Prawo ochrony środowiska w art. 71 ust. 1 jako podstawę do sporządzania i aktualizacji planów miejscowych wskazuje zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W kolejnym ustępie ustawa nakłada obowiązek określenia w planie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami jak również przywracania środowiska do właściwego stanu oraz ustalenia warunków realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. Określając przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu (zgodnie z art. 71 ust. 3 Prawa ochrony środowiska) należy w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych.

Zgodnie z art. 2 ustawy o ochronie przyrody celem ochrony przyrody jest:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;
- zachowanie różnorodności biologicznej;
- zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego;
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony;
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień;
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody;
- kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

Ocena uwzględnienia celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym w analizowanym dokumencie jest trudna do przeprowadzenia. Przedmiotowy projekt planu miejscowego odnosi się do niewielkiego fragmentu obrębu geodezyjnego i dotyczy głównie zmian w kategorii przeznaczenia terenu.

9. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Na opisywanych obszarach zmiany zachodzące w środowisku powodowane są głównie działalnością człowieka, w szczególności: zaniechaniem produkcji rolniczej i wtórną sukcesją oraz zabudową wg ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

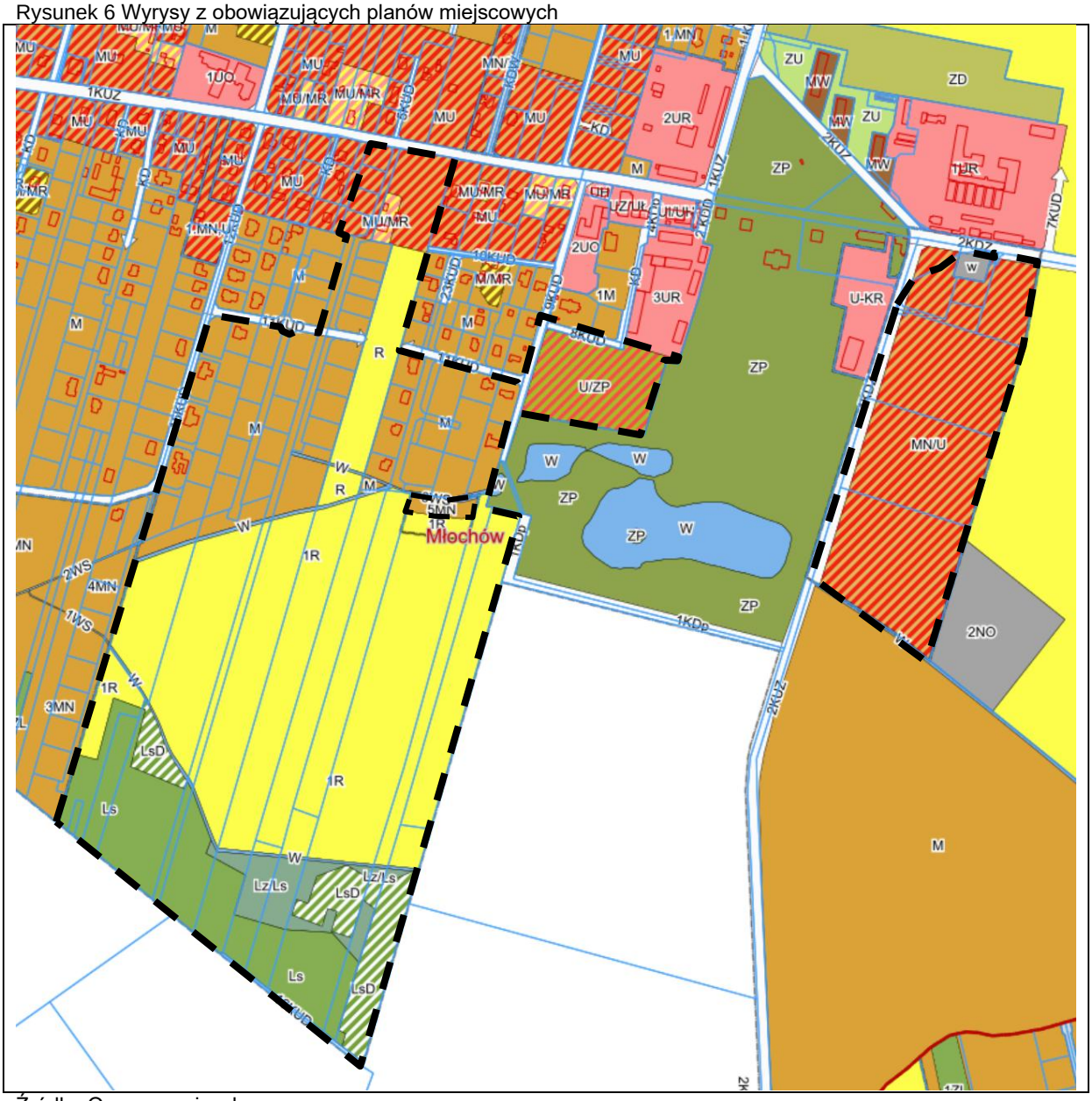
Przyszłe przeznaczenie analizowanych obszarów regulują ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Młochów i ZDZ Młochów w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XVIII/386/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 grudnia 2003 r.;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV przyjętego uchwałą Nr XI.145.2015 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 września 2015 r.

Zgodnie z w/w planami miejscowymi:

- na obszarze Nr I nieruchomości położone pomiędzy ul. Mazowieckiej a rowem melioracyjnym uzyskały przeznaczanie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M i MU), środkowa i południowa część została przeznaczone na cele rolnicze i leśne bez prawa zabudowy;
- na obszarze Nr II większość działek jest przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową usługową (MN/U) z wyjątkiem działki nr ew. 228/2 zajętej przez ujęcie wody (W).

Rysunek 6 Wyrysy z obowiązujących planów miejscowych



Źródło: Opracowanie własne

Plan miejscowy z 2003 r. ustala:

1. <u>dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M i MU):</u>

- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden jednolokalowy budynek mieszkalny lub jeden jednolokalowy segment w zabudowie bliźniaczej oraz jeden budynek usługowy,
- na terenach MU dopuszcza przeznaczanie całych działek na cele usługowe,
- wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,
  - budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,
  - budynków gospodarczych na działce MU/MR do 1,5 kondygnacji,
  - zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.
- co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej lub 70% powierzchni biologicznie czynnej w WOChK,
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej – 1 000 m², a w WOChK 1 500 m²,
  - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1 500 m²,

- w przypadku realizacji zabudowy usługowej – 3 000 m².

2. dla zespołu pałacowo-parkowego (U/ZP):
   - przeznaczenie podstawowe: park zabytkowy z obiektami wpisanymi do rejestru konserwatora i pomnikami przyrody, z usługami w terenie U/ZP położonym w strefie ochrony konserwatorskiej,
   - uzupełniające funkcje usługowe podporządkowane funkcji lokalizowanych w obiektach zabytkowych na terenie ZP,
   - co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
3. dla terenu leśnego (Ls), dolesień (LsD) i zadrzewień do ochrony (Lz/Ls):
   - zakaz zmiany przeznaczenia gruntów Ls, LsD i Lz/Ls na cele nie związane z gospodarką leśną,
   - zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.
4. dla terenu upraw rolnych (R i 1R):
   - przeznaczenie podstawowe:
     - tereny R uprawy rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
     - tereny 1R produkcja rolna bez prawa nowej zabudowy,
   - co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej lub 70% powierzchni biologicznie czynnej w WOChK,
   - wysokość zabudowy:
     - mieszkaniowej do 2,5 kondygnacji,
     - budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji
   - w terenie R plan przyjmuje minimalną powierzchnię działki pod nowe siedliska rolnicze na 1 ha z prawem inwestowania na powierzchni 0,30 ha.

Plan miejscowy z 2015 r. ustala:

1. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową (MN/U):
   - realizację budynków:
     - mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
     - mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
     - wolnostojących budynków usługowych wyłącznie z zakresu hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, opieki medycznej i usług zdrowia;
   - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
   - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
   - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 40%,
   - maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
     - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
     - budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
   - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
     - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym – 1 500 m^2,
     - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej – 750 m^2,
     - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym – 3 000 m^2, z wolnostojącym budynkiem usługowym – 3 000 m^2.
2. dla terenu infrastruktury wodociągowej (W):
   - lokalizację budowli i urządzeń służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w tym między innymi ujęcia wody, stacja uzdatniania, zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie;
   - dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
   - zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
   - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%.

10. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Art. 51 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wśród ocen i analiz nakazuje określenie przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko ustaleń analizowanego dokumentu (w tym przypadku planu miejscowego), w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. W opisie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne. Wpływ na wymienione komponenty środowiska ma różnego rodzaju oddziaływanie, związane głównie z formą przyszłego zagospodarowania terenu.

10.1. Analiza ustaleń projektu planu miejscowego

Projekt planu ustala podział omawianych obszarów na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Poszczególne tereny zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami. Analizowany projekt planu wyznacza poniższe tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I**;
- tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM**;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**.

Dla terenów budowlanych wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej,
- 6-17 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej,
- 6 m od terenu rowu melioracyjnego (terenu 1WS),
- 20 m od terenu rowu melioracyjnego (terenu 2WS),
- 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu.

W zakresie obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych projekt planu wskazuje poniższe obszary:

- granicę strefy „zwykłej" Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody (szpaler drzew w granicach opracowania, aleję drzew i pojedyncze drzewa poza granicą opracowania),
- obiekty i obszar wpisane do rejestru zabytków (poza obszarem opracowania),
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (poza obszarem opracowania),
- teren ogrodu i sadu w zespole folwarcznym (1890-95 r., pocz. XX w.) ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-64/1.

Dla pomników przyrody wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym zasięg strefy ochronnej wyznaczonej w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniają zasięg w/w strefy.

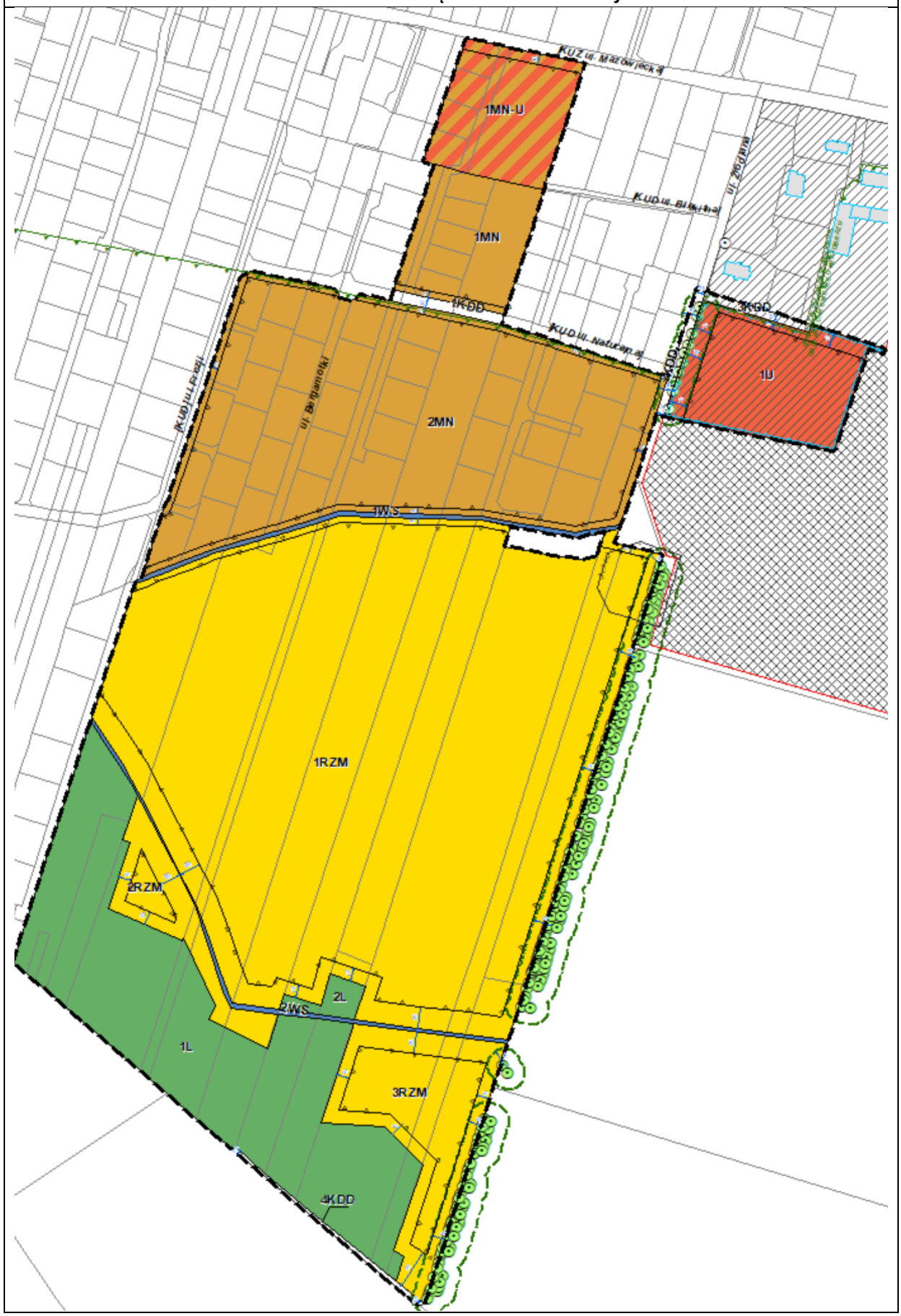
Dla zabytkowego ogrodu i sadu projekt planu ustala strefę ochrony konserwatorskiej a dla stanowiska archeologicznego strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Ponadto w celu ochrony przeciwpożarowej wyznaczono na rysunku planu dla obszaru Nr I nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasów (L).

W związku z opracowaniem projektu planu nie zajdzie konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty III klasy bonitacyjnej uzyskały prawo zabudowy wcześniejszymi dokumentami planistycznymi.

Rysunek 7 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn – załączniki nr 1 i 2 do uchwały

OBSZAR NR I – załącznik nr 1 do uchwały



OBSZAR NR II – załącznik nr 2 do uchwały

Źródło: projekt planu miejscowego

Część tekstowa analizowanego projektu planu miejscowego zawiera ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym opracowaniem, z zakresu:

- przeznaczenia terenu,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,
- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału na działki budowlane, warunki parkingowe, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury.

Wśród ustaleń ogólnych znajdują się następujące ustalenia istotne z punktu widzenia prognozy oddziaływania na środowisko:

W par. 7 pkt 5 zostały zamieszczone ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w tym ogólne wytyczne dotyczące kolorystyki budynków istotne z punktu widzenia oceny oddziaływania na krajobraz. W projekcie ustalono:

a) *„utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,*
b) *ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,*
c) *kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło,*
d) *jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną".*

Par. 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) *„część obszaru Nr I oraz cały obszar Nr II znajdują się w granicach strefy „zwykłej" Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;*
2) *w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;*
3) *w granicach obszaru Nr I znajduje się pomnik przyrody – szpaler drzew, którego lokalizację wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym,*
4) *wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru Nr I znajduje się pomnik przyrody – aleja drzew, której lokalizację wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym;*
5) *dla pomników przyrody, o których mowa w pkt 3 i 4 wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym granicę strefy ochronnej pomnika przyrody w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa;*
6) *dla pomników przyrody oraz w ich strefie ochronnej, o której mowa w pkt 5 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;*
7) *zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:*
   a) *dróg i związanych z nimi urządzeń,*
   b) *urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,*
   c) *zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,*
   d) *zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;*
8) *uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;*
9) *zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;*
10) *w granicach obszaru Nr I znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;*
11) *w granicach obszaru objętego planem znajdują się rowy nie wymieniowe w pkt 10, dla których dopuszcza się:*
    a) *przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,*
    b) *przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,*
    c) *realizację przejść i przejazdów;*
12) *w granicach obszaru Nr II występują podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których nakazuje się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;*
13) *ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:*
    a) *terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
    b) *terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,*
    c) *terenu usług, oznaczonego na rysunku planu U jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych"*

W par. 9 projekt planu zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Dla strefy ochrony konserwatorskiej dawnego ogrodu i sadu w zespole folwarcznym ustala (par. 9 pkt 3 projektu uchwały):

a) *„utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów*

z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć z blachy w tonacji szarości lub grafitu,

b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,

c) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli lub szarości z możliwością zastosowania okładzin z materiałów wysokogatunkowych, charakteryzujących się dużą odpornością na działanie procesów starzenia takich jak np. drewno twarde, szkło, metal, ceramika w tym cegła klinkierowa lub licowa, beton architektoniczny, w ich naturalnej kolorystyce".

Dla stanowiska archeologicznego projekt planu ustala strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym (par. 9 pkt 4 i 5 projektu uchwały).

Ustalenia z zakresu obsługi w infrastrukturę zawarte zostały w par. 12:

1) „powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem L;

*3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:*

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż ø 32 mm,

d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

*4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:*

a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,

b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków;

c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż ø 32 mm,

d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

*5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:*

a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,

b) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,

c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż ø 32 mm,

d) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

*6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:*

a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,

c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

*7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:*

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,

b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,

c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż ø 32 mm;

*8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:*

a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,

b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż ø 32 mm,

c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;

*9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;*

*10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi".*

W par. 13 projekt planu daje możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza natomiast możliwość tymczasowego zagospodarowania jako teren parkingu na okres nie dłuższy niż do 2050 roku, z poniższymi wytycznymi:

a) „zagospodarowanie jako ogólnodostępny parking,

b) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- *zakaz zabudowy budynkami,*
- *dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,*
- *maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 4 m".*

Ustalenia szczegółowe dla terenów:

Ustalenia szczegółowe zawierają informacje na temat przyszłego przeznaczenia terenów. Tam, gdzie projekt planu wprowadza zabudowę określone zostały wskaźniki urbanistyczne tj. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Porównanie wskaźników przyjętych w planie z obecnym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych pozwalają na ocenę stopnia wzrostu intensywności zagospodarowania.

W poniższej tabeli zamieszczono zestawienie ustaleń szczegółowych dla terenów przeznaczonych do zabudowy, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Tabela 3 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Wysokość zabudowy	Udział pow. biol. czynnej	Wielkość pow. zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1MN poza granicami WOChK	▪ **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**	a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m^2, d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, e) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m, – budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	50%	40%	0,01-0,6	– 1 000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej
2MN w granicach WOChK	▪ **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**	a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m^2, d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, e) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m, – budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	70%	25%	0,01-0,5	– 1 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 750 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej

1MN-U poza granicami WOChK	**▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ▪ zabudowa usługowa**	a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m^2, e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m^2, f) zakaz lokalizacji: – usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, – usług składowania odpadów i złomowisk, – usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, g) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	50%	40%	0,01-0,7	– 1 000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, – 3 000 m^2 dla zabudowy usługowej, – 3 000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.
2MN-U w granicach WOChK	**▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ▪ zabudowa usługowa**	1) przeznaczenie terenu: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) zabudowa usługowa; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m^2, e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m^2, f) zakaz lokalizacji: – usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, – usług składowania odpadów i złomowisk, – usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, g) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	50%	40%	0,01-1,2	– 1 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 750 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, – 3 000 m^2 dla zabudowy usługowej, – 3 000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

1U w granicach WOChK	**▪ zabudowa usługowa**	a) zakaz lokalizacji: – usług handlu oraz handlu wielkopowierzchniowego, – usług rzemieślniczych, – usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, – składowisk opału i odpadów, złomowisk, usług handlu paliwami i gazem płynnym, – budynków gospodarczych i wiat, b) dopuszczenie lokalizacji: – budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi hotelarskie takie jak: hotel, – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów, w tym parkingu dla odwiedzających zabytkowy zespół pałacowo-parkowy w Młochowie, objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, położony poza granicą opracowania planu, – dróg wewnętrznych, c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, d) w granicach terenu znajduje się pomnik przyrody – szpaler drzew, o którym mowa w par. 8 pkt 3, e) na fragmencie terenu wskazano strefę ochronną pomnika przyrody, f) teren został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, g) w granicach terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 3 i 4, h) dla terenu dopuszczono możliwość tymczasowego zagospodarowania.	– nie większa niż 9 m	70%	25%	0,001-0,5	3 000 m^2
1I w granicach WOChK	**▪ infrastruktura techniczna**	a) lokalizacja obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, b) dopuszczenie lokalizacji parkingu, c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	– nie większa niż 6 m	10%	80%	0,01-1,0	---
1RZM, 2RZM i 3RZM w granicach WOChK	**▪ zabudowa zagrodowa**	a) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, b) dopuszczalne drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do gruntów rolnych, c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, d) na fragmencie terenu 1RZM wskazano strefę ochronną pomnika przyrody, e) na fragmencie terenu 1RZM wskazano stanowisko archeologiczne.	– budynki mieszkalne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m, – budynki mieszkalne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	70%	20%	0,01-0,5	---

Źródło: projekt planu miejscowego

10.2. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko

W przypadku niniejszej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu jako wariant zero, z którym należy porównywać ustalenia wprowadzone ocenianym projektem, jest przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy ustalone wcześniejszymi dokumentami planistycznymi. Szczegółowy opis obowiązujących planów miejscowych zawiera rozdział nr 9.

Analizowany projekt planu wprowadza poniższe zmiany przeznaczenia terenów względem obowiązujących planów miejscowych:

- na obszarze Nr I:
  - środkowa część działki nr ew. 24 obecnie przeznaczona na cele rolnicze (R) została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN),
  - fragment obszaru pomiędzy dwoma rowami melioracyjnymi, dotychczas przeznaczony na cele rolnicze z zakazem zabudowy (1R), został przeznaczony pod zabudowę zagrodową (RZM),
  - dla części działki nr ew. 223/3 oznaczonej na projekcie planu symbolem 1U dopuszczono jako przeznaczenie tymczasowe lokalizację ogólnodostępnego parkingu na potrzeby parku w Młochowie;
- na obszarze Nr II:
  - dla terenu już przeznaczonego w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową usługową projekt planu modyfikuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu powiększając potencjał inwestycyjny objętych nim nieruchomości.

Z punktu widzenia oceny oddziaływania na środowisko istotnymi zapisami ocenianego projektu są poniższe ustalenia, zawarte w par. 8:

- wskazanie granic Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu oraz pomników przyrody wraz ze strefami ochronnymi,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dopuszczonych planem:
  - dróg i związanych z nimi urządzeń,
  - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej

oraz wprowadzone poniższe zakazy dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- MN zakaz lokalizacji usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
- MN-U zakaz lokalizacji:
  - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
  - usług składowania odpadów i złomowisk,
  - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
- U zakaz lokalizacji :
  - usług handlu oraz handlu wielkopowierzchniowego,
  - usług rzemieślniczych,
  - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
  - składowisk opału i odpadów, złomowisk, usług handlu paliwami i gazem płynnym,
  - budynków gospodarczych i wiat.

10.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

Oddziaływania na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną będą dotyczyły w większości terenów już przeznaczonych do zainwestowania, ale do tej pory niezabudowanych.

Zabudowa nowych terenów przyczyni się do zmniejszenia pokrycia roślinnością rodzimą. Zmieni się również jej charakter na rzecz roślinności synantropijnej, komponowanej. Zmiany o charakterze nieodwracalnym lub częściowo odwracalnym nastąpią na terenach porolnych. Na przewarzającej części obszarów ulegnie zmniejszeniu pokrycie roślinnością rodzimą. W projekcie planu utrzymano minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów poznaczonych do zabudowy MN,

MN-U i U w wysokości 50% i 70%. Dla terenu infrastruktury technicznej (I) projekt planu ustala bardzo niski wskaźnik na poziomie 10%. Oznacza to, że od 30% do 50% powierzchni działki budowlanej może być pozbawione pokrywy roślinnej. Niskie wskaźniki powierzchni czynnej biologicznie utrudniają funkcjonowanie roślinności i znacznie ograniczają przebieg procesów przyrodniczych. Niska wartość tego wskaźnika jest w pewien sposób niwelowana innym standardem określonym w planie tj. minimalną powierzchnią działki budowlanej. Obszar podzielony na kilka dużych działek budowlanych (3 000 m^2) w porównaniu z obszarem z działkami małymi (500 m^2) o tym samym wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pomimo teoretycznie takiej samej powierzchni zieleni odznacza się jej lepszą strukturą przestrzenną. Na takim obszarze występują znacznie częściej duże zwarte płaty roślinności. Zapewnia to lepsze warunki funkcjonowania środowiska przyrodniczego i ma duży wpływ na wzrost różnorodności biologicznej. Zmianom ulegnie również charakter roślinności na rzecz roślinności synantropijnej, komponowanej.

Wpływ na zmniejszenie liczby zwierząt występujących na terenie opracowania nie powinien być większe niż w przypadku oddziaływania realizacji postanowień obowiązujących planów miejscowych. Nie prognozuje się również zwiększenia wpływu na ciągłość korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż rowów melioracyjnych, dla których projekt planu utrzymuje linie zabudowy ustalone w obowiązujących planach. Ponadto projekt planu wprowadza nakaz zachowania i uzupełniania szpaleru drzew znajdującego się wzdłuż drogi powiatowej prowadzącej do Krakowian, który stanowi ostoję drobnych ssaków oraz ptaków.

Realizacja planowanej zabudowy w fazie budowy spowoduje czasowe ograniczenie w aktywności zwierząt w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Wynikać to będzie głównie z nasilenia się ruchu samochodowego oraz działaniem maszyn i urządzeń na terenie budowy. Nie dotyczy to gatunków, które łatwo ulegają synantropizacji (niektóre gatunki ptaków i niewielkie gryzonie). Powtórna migracja zwierząt będzie częściowo możliwa po zakończeniu prac.

Bezpośrednie ograniczenie siedlisk roślin i zwierząt na skutek realizacji przedsięwzięć dotyczyć będzie obszarów przekształconych pod względem gatunkowym, synantropijnych zbiorowisk terenów porolnych w niewielkim stopniu zabudowanych lub niezabudowanych.

10.2.2. Oddziaływanie na ludzi

Nie przewiduje się, by warunki życia ludności w otoczeniu analizowanych terenów uległy pogorszeniu w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wyklucza lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (par. 8 pkt 7 i 9 projektu uchwały). Dodatkowo uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej (par. 8 pkt 8 projektu uchwały). Dopuszczone zostały jedynie poniższe inwestycje z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

- drogi i związane z nimi urządzenia,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą.

W związku z powstaniem nowych obiektów budowlanych powstaną nowe źródła niskiej emisji. Oddziaływanie w tym zakresie zostało szerzej omówione w rozdziale 10.2.4. – Oddziaływanie na powietrze.

W związku z przeznaczeniem usługowym oddziaływanie na ludzi dotyczyć będzie również hałasu. Z obiektami usługowymi wiąże się możliwość występowania hałasu, związanego ze zwiększonym ruchem samochodowym oraz prowadzoną usługą. Oddziaływanie będzie lokalne i ograniczone czasowo do godzin otwarcia danego punktu. W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala klasyfikację pod względem dopuszczonego poziomu hałasu w środowisku:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
- terenu usług, oznaczonego na rysunku planu U jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (par. 8 pkt 13 projektu uchwały).

Istniejącym źródłem hałasu na omawianym obszarze są drogi, w szczególności drogi powiatowe. Lokalizacja nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi może wymagać ochrony przed hałasem polegającej na zastosowaniu rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych

zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach (np.: zastosowanie okien o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzeń tłumiących hałas, nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych, zieleni izolacyjnej od strony drogi).

Zgodnie z zapisami planu dopuszcza się realizację urządzeń łączności publicznej, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne na całym obszarze opracowania (par. 12 pkt 9).

10.2.3. Oddziaływanie na wody

Na terenie planu nie występują naturalne wody powierzchniowe.

Przez obszar Nr I przechodzą rowy melioracyjne, dla ochrony których wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 i 20 m. Obszar Nr II jest zdrenowany, a wzdłuż południowej granicy przebiega rów melioracyjny, dla którego ustalono linię zabudowy w odległości 6 m. Zmiana przeznaczenia terenów zdrenowanych powinna nastąpić dopiero po kompleksowej przebudowie bądź likwidacji podziemnego systemu melioracyjnego, co oznacza działania w odniesieniu do całych działów drenarskich. Działania wyrywkowe mogą się przyczynić do znaczącego pogorszenia stosunków wodnych i stworzyć możliwość wystąpienia podtopień. Urządzenia melioracyjne zostały, bowiem wykonane dla celów rolniczych i dlatego nie powinny być wykorzystywane do odwadniania terenów budowlanych.

Realizacja planowanej zabudowy wymusi zmiany w stosunkach wodnych. Nastąpią zmiany ilościowe poprzez: zmniejszenie powierzchni infiltrującej i retencjonującej wody opadowe i roztopowe oraz przyspieszenie spływu powierzchniowego. Maksymalna powierzchnia zabudowy ustalona w analizowanym projekcie może wynieść 40% powierzchni działki budowlanej.

W par. 12 pkt 5 analizowanej uchwały zawarto ustalenia w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalono obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony (do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych), istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej. Ponadto projekt planu wskazuje, że zgromadzone w zbiornikach wody opadowe i roztopowe powinny zostać wtórnie wykorzystane do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

Przytoczone wyżej ustalenia w sposób właściwy zapewniają prawidłowe gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi.

Realizacja nowych inwestycji będzie wiązała się z powstawaniem nowego źródła ścieków oraz poboru wód w stosunku do stanu istniejącego. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala „*docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej*”. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczono tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków. Na dziś, ze względu na niedostatecznie rozwinięty system zbiorczej kanalizacji w tej części gminy Nadarzyn, nie ma innego sposobu obsługi w tym zakresie. Ustalony w projekcie planu sposób zagospodarowania ścieków jest zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych może dojść do okresowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych. Będzie to jednak zjawisko okresowe i odwracalne. Takie oddziaływanie nastąpiłoby również w przypadku realizacji zabudowy dopuszczonej obowiązującym planem miejscowym.

Zagrożenie czystości wód podziemnych może wynikać z niewłaściwej eksploatacji obiektów budowlanych i zanieczyszczeń związanych z ruchem pojazdów. Na etapie planu miejscowego ocena skali tych oddziaływań jest trudna do przeprowadzenia. Będzie możliwa na kolejnym etapie realizacji inwestycji, np. przy uzyskiwaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz pozwolenia na budowę.

Projektowane zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla GZWP: nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

10.2.4. Oddziaływanie na powietrze

Gmina Nadarzyn nie posiada zbiorowej sieci ciepłowniczej, przez co konieczne jest instalowanie lokalnych lub zbiorczych źródeł ciepła. Na obszarach objętych projektem planu stosowane będą głównie indywidualne źródła ciepła. Rodzaj i skład zanieczyszczeń zależeć będzie od stosowanego paliwa opałowego. Minimalizowanie negatywnego oddziaływanie jest możliwe poprzez zastosowanie

czystszych paliw. Pozytywnym aspektem jest obecność i ciągła rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy, umożliwiająca łatwiejsze stosowanie systemów grzewczych opartych o gaz ziemny oraz popularyzacja odnawialnych źródeł energii stosowanych już w gminie (panele fotowoltaiczne, pompy ciepła).

Rada Gminy nie ma uprawnień do wprowadzenia ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). We wrześniu 2020 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął „Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim", wg którego planowana jest na terenie gminy Nadarzyn likwidacja najbardziej uciążliwych instalacji. Obszar opracowania położony jest poza obszarami przekroczeń poziomów dopuszczalnych substancji w powietrzu.

Wzrost uciążliwości w zakresie jakości powietrza może wystąpić na etapie budowy, rozbudowy lub przebudowy obiektów. Związany będzie z emisją niezorganizowaną, możliwością wystąpienia chwilowej, ograniczonej głównie do obszaru prowadzonych prac, wzmożonej emisji pyłu – spowodowanej m.in. pracami ziemnymi i budowlanymi przy realizowanym obiekcie, jak również emisją spalin z samochodów dostarczających materiały budowlane i spalin pracujących maszyn budowlanych. Ze względu na przewidywany krótki okres budowy i zakładane małe natężenie ruchu pojazdów obsługujących, etap ten nie wpłynie znacząco na zwiększenie poziomu zanieczyszczenia powietrza poza terenem działki budowlanej.

W związku z zabudową terenów dotychczas niezabudowanych nastąpi wzrost ruchu samochodów, a tym samym zwiększenie emisji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego.

10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

Na obszarze objętym projektem planu nie występuje urozmaicona rzeźba terenu oraz naturalne, cenne jej formy. Teren jest płaski, nie wymagający niwelacji.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na głębokie warstwy litosfery ani układ warstw skalnych. Prognozowane zmiany dotyczyć będą warstwy gruntu na głębokości do ok. 1,5-3 m.

Przekształcenia powierzchni ziemi będą następować w wyniku prac ziemnych związanych z zabudową nieruchomości. Wiązać się to będzie z następującymi oddziaływaniami:
- wykonanie wykopów pod fundamenty,
- powstanie odpadu w postaci gleby i najpłycej położonych warstw skalnych,
- w przypadkach uzasadnionych warunkami geologicznymi konieczność przeprowadzania zagęszczania gruntu lub innych prac zmierzających do uzyskania odpowiedniej jego nośności.

Wykopy budowlane będą również prowadzone w związku z rozwojem sieci infrastruktury technicznej, budową dróg, parkingów itp. Działania te przyczynią się do:
- niszczenia mechanicznego warstwy glebowej i zaburzenia układu warstw w profilu pionowym,
- zmiany właściwości gruntów na skutek wyrównywania, ugniatania lub zagęszczania.

Powstałe w wyniku prac budowlanych masy ziemi będą na tyle nieznaczne, że nie będą stanowiły problemu środowiskowego.

W/w zmiany nie powinny bardziej wpłynąć na powierzchnię ziemi i gleby niż realizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

10.2.6. Oddziaływanie na krajobraz

Wprowadzenie nowej zabudowy przyczyni się do trwałych przekształceń krajobrazu. Intensywność oddziaływania na krajobraz związana jest z ukształtowaniem terenu, oddaleniem lokalizacji zabudowy od głównych ciągów komunikacyjnych (stanowiących punkty i osie widokowe) oraz na jakim tle będzie zabudowa obserwowana. Wpływ ma także zastosowana kolorystyka obiektów, a także warunki pogodowe (np. stopień zachmurzenia i kolor chmur). Odczucia co do estetyki zabudowy są subiektywne. Istotne jest jednak w jakim stopniu przekształcają one krajobraz uwzględniając przy tym: zasięg terytorialny i wartość krajobrazu przekształcanego.

„Audyt *krajobrazowy województwa mazowieckiego"* (2024 r.) nie wyznacza krajobrazów priorytetowych dla terenów objętych analizą.

Większość obszaru położona jest na terenie WOChK, w granicach którego ochronie podlega m.in. wyróżniający go krajobraz.

Biorąc powyższe pod uwagę projekt planu wprowadza ustalenia minimalizujące oddziaływania na krajobraz poprzez:

- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w dostosowaniu do zabudowy istniejącej – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U) oraz usług (U) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
- na terenie 2MN-U dopuszczono obiekty budowlane o wysokości nie większej niż 12 m zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
- brak ustalonych planem lokalizacji dominant wysokościowych,
- ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zawarte w par. 7 pkt 6 i 7 projektu uchwały.

Warunki stawiane nowej zabudowie pozwalają przypuszczać, że zabudowa ta będzie dobrze wkomponowana w istniejący krajobraz w zakresie jej skali i gabarytów oraz kolorystyki. W tym zakresie może to być oddziaływanie pozytywne, znaczące i długoterminowe.

Projekt planu ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem możliwości urządzenia tymczasowego, ogólnodostępnego parkingu na potrzeby założenia pałacowo-parkowego w Młochowie na terenie 1U. Zapis taki zabezpiecza obszar opracowania przed niekontrolowaną, prowizoryczną zabudową, która przyczynia się wielu miejscach naszego kraju do zakłócenia ładu przestrzennego i degradacji krajobrazu. Może się to również przyczynić do niszczenia komponentów przyrodniczych – wycinki drzew i zakrzewień, wykopów, składowania odpadów itp.

10.2.7. Oddziaływanie na klimat

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się istotnego ograniczenia wymiany mas powietrza. Przewiduje się, że topoklimat analizowanych obszarów, mimo że będzie podlegał okresowym modyfikacjom, nie ulegnie znaczącym zmianom podstawowych parametrów. W związku z czym nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na mezoklimat obrębu Młochów oraz na warunki wymiany powietrza w skali gminy.

Wpływ na klimat lokalny (niewielkie zróżnicowanie poszczególnych parametrów) mają duże powierzchnie leśne, ukształtowanie terenu, sieć rzeczna oraz charakter i pokrycie podłoża gruntowego. W dolinach rzek i obszarach podmokłych tworzą się zastoiska zimnego powietrza, wzrasta jego wilgotność oraz częściej występują i dłużej utrzymują się mgły. Wskaźniki i warunki klimatyczne są bardziej wyrównane na obszarach leśnych i w ich pobliżu. Topoklimat terenów rolniczych wyróżnia się niewielkimi wahaniami temperatury w obrębie całego obszaru, ale dużymi wahaniami w profilu termicznym dobowym i rocznym – odsłonięte obszary upraw szybko się nagrzewają, ale i szybko oddają ciepło. Znaczne parowanie obniża wilgotność względną powietrza (dodatkowo ułatwiane przez intensywne przewietrzanie). Łagodniejsze zmiany zachodzą na terenach z roślinnością śródpolną, gdzie utratę wilgotności niweluje ewapotranspiracja.

10.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

W obszarze planu ani w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin. W związku z powyższym nie przewiduje się oddziaływania w tym zakresie.

10.2.9. Oddziaływanie na zabytki

Projekt planu uwzględnia lokalizację obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologicznego ustalając ich ochronę poprzez wyznaczenie stref konserwatorskich.

10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne

W obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanych obszarów nie występuje zagrożenie masowymi ruchami powierzchni ziemi. Natomiast w południowej części obszaru Nr I występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Przy czym projekt planu nie ustala możliwości wprowadzania w jego granicach nowej zabudowy.

Negatywny wpływ zabudowy na dobra materialne może wynikać z sytuacji awaryjnych, w tym katastrof budowlanych. Katastrofy takie zdarzają się jednak niezmiernie rzadko i są zazwyczaj wynikiem nałożenia się kilku czynników trudnych do przewidzenia na tym etapie oceny oddziaływania analizowanego dokumentu.

10.2.1. Oddziaływanie na obszary i obiekty objęte ochroną przyrody

Część obszaru Nr I i cały obszar Nr II znajdują się w granicach strefy „zwykłej" Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Oddziaływanie planowanego zagospodarowania nie będzie miało bezpośredniego ani pośredniego wpływu na przedmiot i cel ochrony WOChK. Przestrzenne rozmieszczenie funkcji przyszłego wykorzystania terenów respektuje uwarunkowania środowiskowe, w tym przebieg ponadlokalnego ciągu przyrodniczego wzdłuż rowów melioracyjnych.

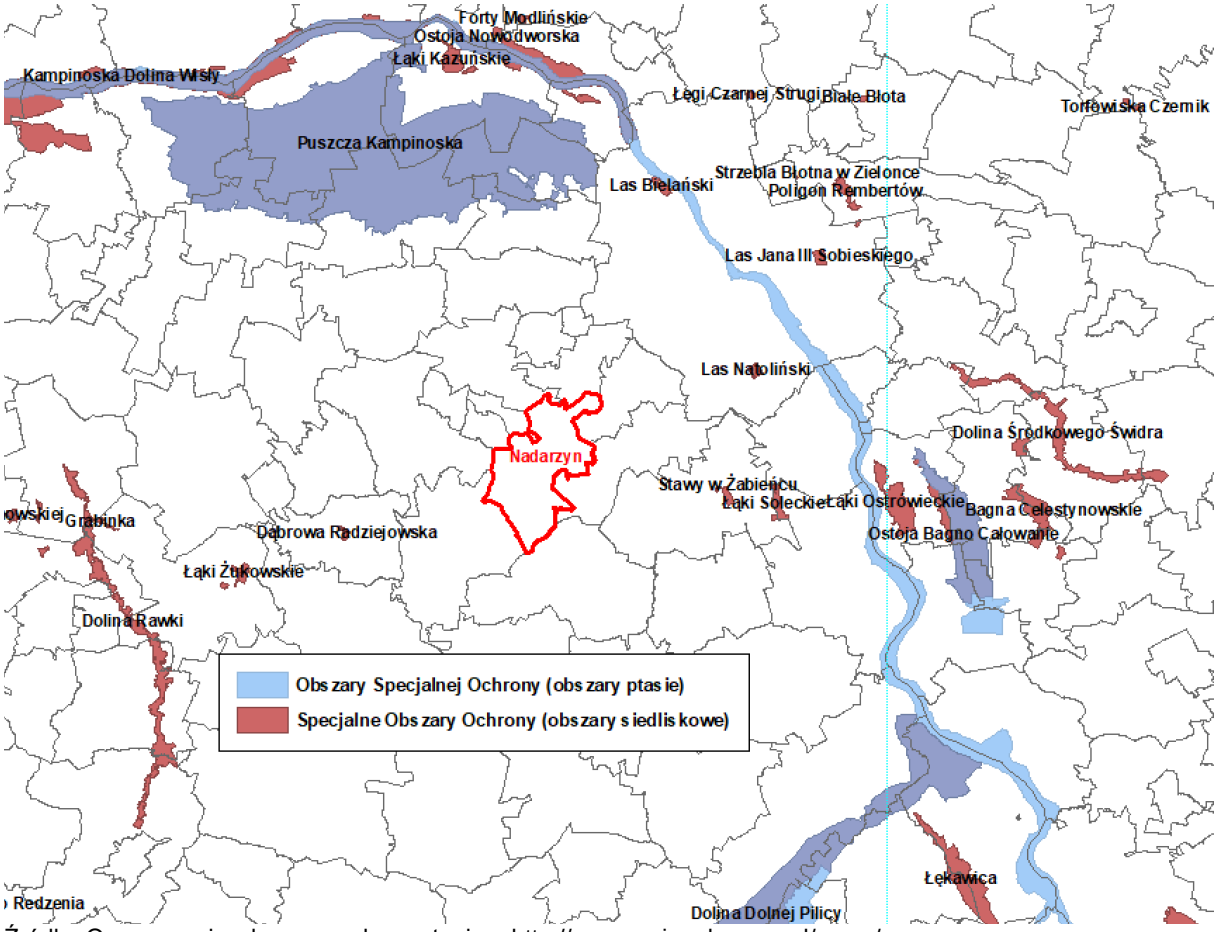
W granicach opracowania występują pomniki przyrody. Projekt planu uwzględnia ich lokalizację i zasady ochrony ustanowione przepisami odrębnymi.

10.3. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Gmina Nadarzyn położona jest w znacznej odległości od obszarów NATURA 2000.

Ze względu na odległość od obszarów NATURA 2000 oraz ze względu na skalę, zakres i charakter projektowanej w planie zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000. Projekt planu nie wkracza na nowe tereny o znaczącej aktywności biologicznej, nie dzieli siedlisk przyrodniczych zasiedlanych przez gatunki priorytetowe oraz nie niszczy siedlisk priorytetowych.

Rysunek 8 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego:

- nie stwarza potencjalnych kolizji z obszarami Natura 2000,
- nie powoduje niszczenia siedlisk, zajmowania miejsc żerowiskowych, płoszenia z siedlisk lęgowych ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG.
- nie stwarza bariery w migracjach lokalnych i sezonowych ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wzrostu zagrożeń dla obszarów NATURA 2000 wspomnianych w Standardowych Formularzach Danych.

11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

Wprowadzenie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko do rozwiązań przyjętych w planie powinno uwzględnić poniższe wytyczne.

Tabela 4 Proponowane rozwiązania łagodzące negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji projektu planu

Komponenty	Proponowane rozwiązania łagodzące
Klimat	▪ ograniczenie powierzchni pozbawionej roślinności ▪ wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg
Powietrze	▪ zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną i ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej
Klimat akustyczny	▪ nakaz stosowania nawierzchni cichobieżnych na drogach co pozwoli ograniczyć hałas o kilka dB (3-4 dB) ▪ zastosowanie rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach
Wody powierzchniowe	▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ rozbudowa wyprzedzająca zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Wody podziemne	▪ rozbudowa wyprzedzająca zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Rzeźba terenu	▪ brak rozwiązań łagodzących
Gleba	▪ nakaz zabezpieczenia urodzajnej warstwy gleby podczas prac budowlanych ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ zakaz pozostawiania terenów bez pokrywy roślinnej
Rośliny	▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Zwierzęta	▪ zakaz grodzenia działek ogrodzeniami pełnymi na podmurówkach ▪ kształtowanie roślinności w obrębie działek należy oprzeć o właściwy dobór gatunków. Należy preferować przede wszystkim rodzime gatunki roślin, krzewy umożliwiające dobre warunki bytowania fauny, szczególnie ssaków i ptaków ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Krajobraz	▪ tworzenie różnorodnych nasadzeń roślinnych: grupowych, szpalerowych
Zabytki i dobra materialne	▪ maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg
Ludzie	▪ maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ zastosowanie wielogatunkowej roślinności jako zieleni izolacyjnej

Źródło: Opracowanie własne

12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ZAWARTYCH W DOKUMENCIE MAJĄCE NA UWADZE CEL I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000

Na omawianym terenie nie znajdują się Obszary Natura 2000 i nie występują tereny proponowane do objęcia tą formą ochrony przyrody. W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wpłyną negatywnie na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. Nie ma zatem potrzeb ustalenia rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

13. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno- architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.
3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa wyżej, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Wskazane w pkt 3 przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie rodzajów i tam, gdzie to możliwe, wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska w ich wzajemnym powiązaniu oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych ustaleniami projektu planu miejscowego.

Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Niniejsza prognoza obejmuje obszar wskazany w uchwale Nr LXXIV.985.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn z późn. zm.[8]

Teren opracowania ma powierzchnię 46,73 ha. Składa się z dwóch obszarów położonych w granicach obrębu Młochów:

- obszaru Nr I – położonego pomiędzy ul. Mazowiecką a lasem Młochowskim o powierzchni 38,82 ha;
- obszaru Nr II – położonego u zbiegu drogi powiatowej prowadzącej do miejscowości Krakowiany i ul. Ks. B. Markiewicza o powierzchni 7,91 ha.

Poniżej zestawiono najważniejsze informacje dotyczące: aktualnego zagospodarowania oraz przeznaczenia wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn i obowiązującego planu miejscowego:

[8] zmienionej uchwałą Nr VI.116.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r.

Nr obszaru	Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenie wg Studium*	Przeznaczenie wg obowiązującego mpzp**
I	W użytkowaniu gruntów dominują niezabudowane tereny rolnicze, leśne oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. Przez teren przepływają rowy melioracyjne, łączący zabytkowe założenia pałacowo-parkowe w Młochowie i Rozalinie. Północna część opracowania ma dostęp do infrastruktury technicznej (sieci wod.-kan., gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej). W południowej części obszaru brak jest jednak infrastruktury technicznej oraz utwardzonych dróg.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2), – zabudowa usługowa (U), – tereny rolnicze z zabudową zagrodową (R), – tereny leśne (ZL).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MU), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M), – usługi w zespole parkowym (U/ZP), – teren upraw rolnych (R), – teren upraw rolnych z zakazem zabudowy (1R), – lasy (Ls).
II	Obszar stanowi grunty orne wraz z przylegającymi do nich od strony zachodniej i północnej drogami publicznymi. Przy ul. Ks. B. Markiewicza znajduje się ujęcie wód należące do Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin. Wzdłuż drogi powiatowej przebiega zbiorcza sieć kanalizacyjna, linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz sieć telekomunikacyjna.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2), – infrastruktura techniczna (IT).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową usługową (MN/U), – teren infrastruktury wodociągowej (W).

Źródło: Opracowanie własne; * Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn; ** mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany projekt planu jest zgodny z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn" (2014 r. ze zm.)*, dla którego była przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu ustala podział omawianego obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Poszczególne tereny zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem I;
- tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RZM;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem L.

Analizowany projekt planu wprowadza poniższe zmiany przeznaczenia terenów względem obowiązujących planów miejscowych:

- na obszarze Nr I:
  - środkowa część działki nr ew. 24 obecnie przeznaczona na cele rolnicze (R) została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN),
  - fragment obszaru pomiędzy dwoma rowami melioracyjnymi, dotychczas przeznaczony na cele rolnicze z zakazem zabudowy (1R), został przeznaczony pod zabudowę zagrodową (RZM),
  - dla części działki nr ew. 223/3 oznaczonej na projekcie planu symbolem 1U dopuszczono jako przeznaczenie tymczasowe lokalizację ogólnodostępnego parkingu na potrzeby parku w Młochowie;

- na obszarze Nr II:
  - dla terenu już przeznaczonego w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową usługową projekt planu modyfikuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu powiększając potencjał inwestycyjny objętych nim nieruchomości.

Z punktu widzenia oceny oddziaływania na środowisko istotnymi zapisami ocenianego projektu są poniższe ustalenia, zawarte w par. 8:

- wskazanie granic Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu oraz pomników przyrody wraz ze strefami ochronnymi,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dopuszczonych planem:
  - dróg i związanych z nimi urządzeń,
  - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej

oraz wprowadzone poniższe zakazy dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- MN zakaz lokalizacji usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
- MN-U zakaz lokalizacji:
  - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
  - usług składowania odpadów i złomowisk,
  - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
- U zakaz lokalizacji :
  - usług handlu oraz handlu wielkopowierzchniowego,
  - usług rzemieślniczych,
  - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
  - składowisk opału i odpadów, złomowisk, usług handlu paliwami i gazem płynnym,
  - budynków gospodarczych i wiat.

Część obszaru Nr I i cały obszar Nr II znajdują się w granicach strefy „zwykłej" Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Oddziaływanie planowanego zagospodarowania nie będzie miało bezpośredniego ani pośredniego wpływu na przedmiot i cel ochrony WOChK. Przestrzenne rozmieszczenie funkcji przyszłego wykorzystania terenów respektuje uwarunkowania środowiskowe, w tym przebieg ponadlokalnego ciągu przyrodniczego wzdłuż rowów– melioracyjnych.

W granicach opracowania występują pomniki przyrody. Projekt planu uwzględnia ich lokalizację i zasady ochrony ustanowione przepisami odrębnymi.

Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów chronionych na szczeblu międzynarodowym.

Ze względu na odległość od obszarów NATURA 2000 oraz ze względu na skalę, zakres i charakter projektowanej w planie zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000.

Tereny objęte projektem planu zostały już przewidziany pod zabudowę zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Tym samym doszłoby na nich do przekształceń w zakresie rzeźby terenu, wód, gleb, powierzchni biologicznie czynnej, klimatu, roślinności, zwierząt, bioróżnorodności, powiązań ekologicznych, krajobrazu, zagrożenia hałasem i innych typowych dla terenów nowo urbanizowanych. Wszystkie w/w oddziaływania będą miały przede wszystkim zakres lokalny.

Pozytywnym aspektem jest wprowadzenie dla terenów przeznaczonych do zabudowy wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 50-70%.

Projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Załącznik nr 1

do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn

Warszawa, dn. 28 stycznia 2025 r.

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisana Anna Pugacewicz, zgodnie z art. 74a ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), jako autor **Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn** oświadczam, że ukończyłam jednolite studia magisterskie i posiadam ponad 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Anna Pugacewicz