

Wójt Gminy Nadarzyn

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI KOSTOWIEC I ROZALIN W GMINIE NADARZYN

*Etap: Wyłożenie do publicznego wglądu
od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.*

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, czerwiec 2024 r. – wrzesień 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	9
6.2.	Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni	9
6.3.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi	9
6.4.	Budowa geologiczna	9
6.5.	Surowce mineralne	10
6.6.	Gleby	10
6.7.	Warunki klimatyczne	10
6.8.	Hydrografia	10
6.8.1.	Wody powierzchniowe	10
6.8.2.	Zagrożenie powodziowe	11
6.8.3.	Wody podziemne	11
6.9.	Szata roślinna	12
6.10.	Fauna	13
6.11.	Krajobraz i środowisko kulturowe	13
6.12.	Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości	13
6.12.1.	Jakość i stan gleb	13
6.12.2.	Jakość i stan wód	13
6.12.3.	Jakość i stan powietrza	14
6.12.4.	Hałas	14
6.12.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne	15
7.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY	16
8.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM	18
9.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	18
10.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	21
10.1.	Analiza ustaleń projektu planu miejscowego	21
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	29
10.2.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	29
10.2.2.	Oddziaływanie na ludzi	30
10.2.3.	Oddziaływanie na wody	30
10.2.4.	Oddziaływanie na powietrze	30
10.2.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	32
10.2.6.	Oddziaływanie na krajobraz	32
10.2.7.	Oddziaływanie na klimat	33
10.2.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	33
10.2.9.	Oddziaływanie na zabytki	33
10.2.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	33
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	33
13.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA	35
14.	PODSUMOWANIE	36
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	36

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 XLVII.608.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn.

Teren opracowania ma powierzchnię ok. 82,25 ha. Położony jest po południowej stronie drogi ekspresowej S8, na terenie dwóch obrębów ewidencyjnych: Kostowiec i Rozalin. Zachodnią granicę opracowania stanowi granica administracyjna gminy Nadarzyn, a południową granicą obrębu Rozalin.

Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem



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

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.9022.1.5.2022.4038.150 z dnia 05.05.2022 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.160.2022.MW z dnia 23.09.2022 r.).

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

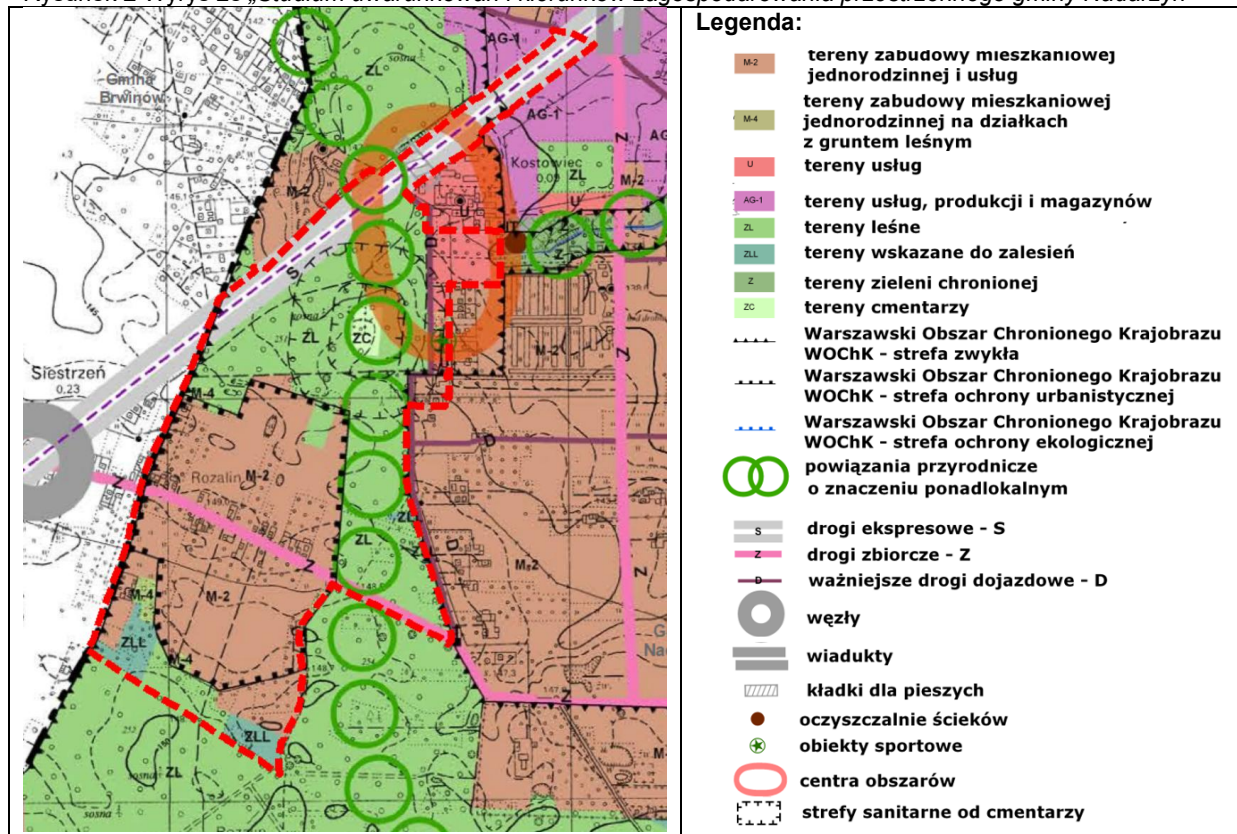
Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Zakres przedmiotowy planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1587).

Na treść dokumentu przedłożonego do oceny składają się dwie części: tekstowa (tekst uchwały) oraz załącznik graficzny, opracowany w skali 1:1 000 (załącznik Nr 1 do uchwały). Na załączniku graficznym zaznaczono granicę obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Plan miejscowy uchwała 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 powiązany 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., 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.). Obszar opracowania nie był objęty zmianami Studium.

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

Zgodnie z obowiązującym Studium obszar objęty opracowaniem został przeznaczony na cele:

- **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** (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 jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach	3 000 m ² 3 000 m ² w WOChK	40% 50% w WOChK	60% 50% w WOChK	12 m z możliwością 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”

- **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym** (oznaczenie symbolem **M-4**), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym realizowana jako wolnostojąca;

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:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 2 000 m²;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń – nie więcej niż 30%;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 9,5 m;
- 5) parametry dotyczące usług wbudowanych: powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – nie więcej niż 100 m².

- **usługowe** (oznaczenie symbolem **U**), dla których ustalono:

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:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 000m²;
 - b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200 m² na każdy segment;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 20%;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie mniej niż 25%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 80%;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 75%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 15 m;
 - b) dla usług sakralnych – nie więcej niż 25 m;
 - c) możliwość zastosowania lokalnych dominant;
- 5) parametry dotyczące usług: powierzchnia dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 1 000m².

▪ **leśne i wskazane do zalesienia** (oznaczenie symbolem **ZL** i **ZLL**), dla których ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

- 1) dominujący:
 - a) tereny leśne;
 - b) 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.

▪ **cmentarzy** (oznaczenie symbolem **ZC**), dla których ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

- 1) dominujący: tereny cmentarzy;
- 2) uzupełniający:
 - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące w postaci:
 - kaplic cmentarnych i domów pogrzebowych;
 - zabudowy usługowej z zakresu handlu, administracji i kamieniarstwa dla potrzeb cmentarza;
 - innych niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z pochówkiem zmarłych i obsługą cmentarzy;
 - b) 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:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
- 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń – nie więcej niż 80%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy sakralnej – nie więcej niż 8 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant;
 - b) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 6 m;

4) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy:

- a) cmentarze projektowane jako założenia parkowe z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej wzdłuż głównych alei oraz zieleni izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu;
- b) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 100 m².

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

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn przyjęty uchwałą Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn dnia 28 czerwca 2002 r. Dla w/w planu była sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Informacje na ten temat zostały zawarte w rozdziale nr 9.

Zapisy planu pozostają w zgodzie z polityką rozwoju gminy Nadarzyn przyjętą na szczeblu lokalnym w „*Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030*”¹. 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.

- Cel strategiczny 3. *Wzrost atrakcyjności rekreacyjnej i wypoczynkowej*, w tym cele operacyjne:

- 1) Ochrona środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, w tym utrzymanie terenów otwartych i cennych przyrodniczo.
- 2) Wykorzystanie walorów środowiskowych i kulturowych w rozwoju rekreacji.
- 3) Zwiększenie liczby i jakości dostępnych obiektów rekreacyjnych.
- 4) Poprawa jakości oraz dostępności oferty kulturalnej, rozrywkowej i sportowej pozwalającej na atrakcyjny wypoczynek.

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.

¹ 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.

Identyfikację oparto o listę komponentów środowiska oraz kierunki oddziaływań określone w ustawie². 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 części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn, Ekourbanistyka, 2024 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, 2023 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r., 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);
- 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 degradację 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 (Grodzisk Mazowiecki), PIG, Warszawa;
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Grodzisk Mazowiecki), PIG, Warszawa;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Grodzisk Mazowiecki), PIG, Warszawa;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fitosocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009;
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.);
- 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.

² 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

6.1. Użytkowanie terenów

Obszar opracowania stanowi teren zurbanizowany i częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi oraz tereny leśne. Zabudowa koncentruje się wzdłuż głównych dróg publicznych: ul. Młochowskiej i Grzybowej na terenie Rozalina. Lasy stanowią zwarty pas terenu, który łączy się od północy z lasami po drugiej stronie drogi S8 (poprzez przejście dla zwierząt nad drogą ekspresową) a od południa z dużym kompleksem leśnym w obrębie Młochów. W północnej części opracowania przebiega w/w droga ekspresowa. Na terenie Kostowca, w kompleksie leśnym, znajduje się czynny cmentarz parafialny. Na działce nr ew. 20 w Kostowcu zlokalizowany jest Orlik wraz z towarzyszącą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa usługowa: szkoła podstawowa, kościół NMP Wspomożenia Wiernych oraz dom opieki społecznej dla dorosłych.

Na działce nr ew. 3/9 w Kostowcu znajduje się gminna oczyszczalnia ścieków, oddana do użytkowania w 1990 r. W 2016 r. oczyszczalnia została rozbudowana i obecnie składa się z: pompowni głównej, kraty kosztowej oraz jednego reaktora biologicznego pracującego sekwencyjnie. Dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie oczyszczalni stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko decyzją wydaną w 2011 r.

Wzdłuż ul. Młochowskiej, Nauczycielskiej i Grzybowej przebiega sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa i telekomunikacyjna. Zbiorcza sieć kanalizacyjna jest dostępna dla nieruchomości położonych w północnej części opracowania. Zabudowa położona na terenie Rozalina (przy ul. Młochowskiej) odprowadza ścieki bytowe do rozwiązań indywidualnych. Również ogrzewanie budynków i ciepłej wody oparte jest na źródłach lokalnych.

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 ropy wstęgowe) rozcięta licznymi dopływami Bzury (Rawka, Skierniewka, Pisia, Utrata). W południowej jej części występują resztki dawnych puszczy: Bolimowskiej i Mariańskiej (Bolimowski Park Krajobrazowy). Równina Łowicko-Błońska jest regionem rolniczym, na dobrych glebach pyłowych i czarnych ziemiach rozwinęło się sadownictwo i warzywnictwo.

Ukształtowanie powierzchni obszaru opracowania jest prawie płaskie. Rzędne wysokości wahają się od 137 m n.p.m. w części północnej do 150 m n.p.m. w części południowej. Nad drogą ekspresową zostało wybudowane przejście dla dużych zwierząt, schodzące na teren opracowania łagodnymi skarpami.

6.3. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi

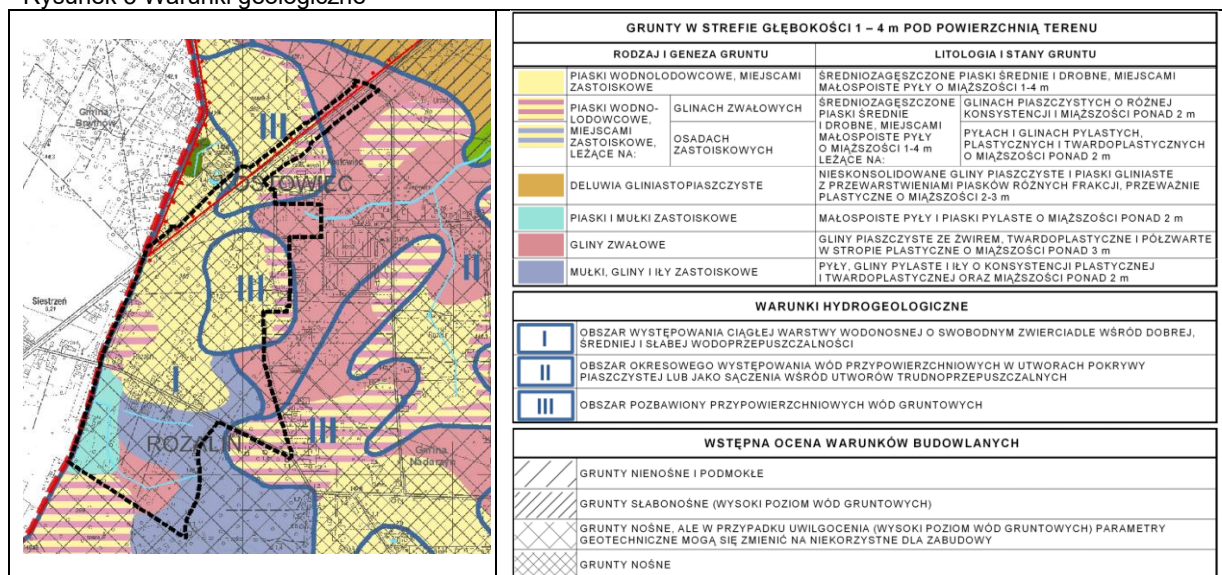
Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje.

6.4. Budowa geologiczna

W północnej i środkowej części opracowania, w podłożu dominują piaski wodnolodowcowe, miejscami zastoiskowe oraz gliny zwałowe, zaliczone do gruntów nośnych. Po stronie południowej ul. Młochowskiej w Rozalinie warunki geologiczne ulegają pogorszeniu. W podłożu występuje mozaika utworów zastoiskowych: piasków, mułków, glin i ilów zastoiskowych oraz glin zwałowych. Grunty te są nośne, ale w przypadku wzrostu uwilgocenia ich parametry geotechniczne mogą zmienić się na niekorzystne dla zabudowy.

Budowę geologiczną ilustruje rysunek nr 3.

Rysunek 3 Warunki geologiczne



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

6.5. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.6. Gleby

Na terenie nieleśnym dominują gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne wytworzone z piasków luźnych zaliczone do kompleksu żyniego bardzo słabego. Odczyn gleb jest kwaśny, retencja wodna mała a zapasy wodne niedostateczne. Miejscami, przy ul. Młochowskiej w Rozalinie, występują gleby bielcowe i pseudobielcowe wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na łąkach. Ich przydatność rolnicza została zaliczona do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego. Gleby te charakteryzują się odczynem kwaśnym, ale wystarczającymi zapasami wodnymi i wysoką retencją wodną. W południowo-zachodniej części opracowania, na terenie częściowo zalesionym, występują czarne ziemie zdegradowane i gleby szare wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na piaskach luźnych. Grunty te nie były klasyfikowane pod względem przydatności rolniczej.

6.7. 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.

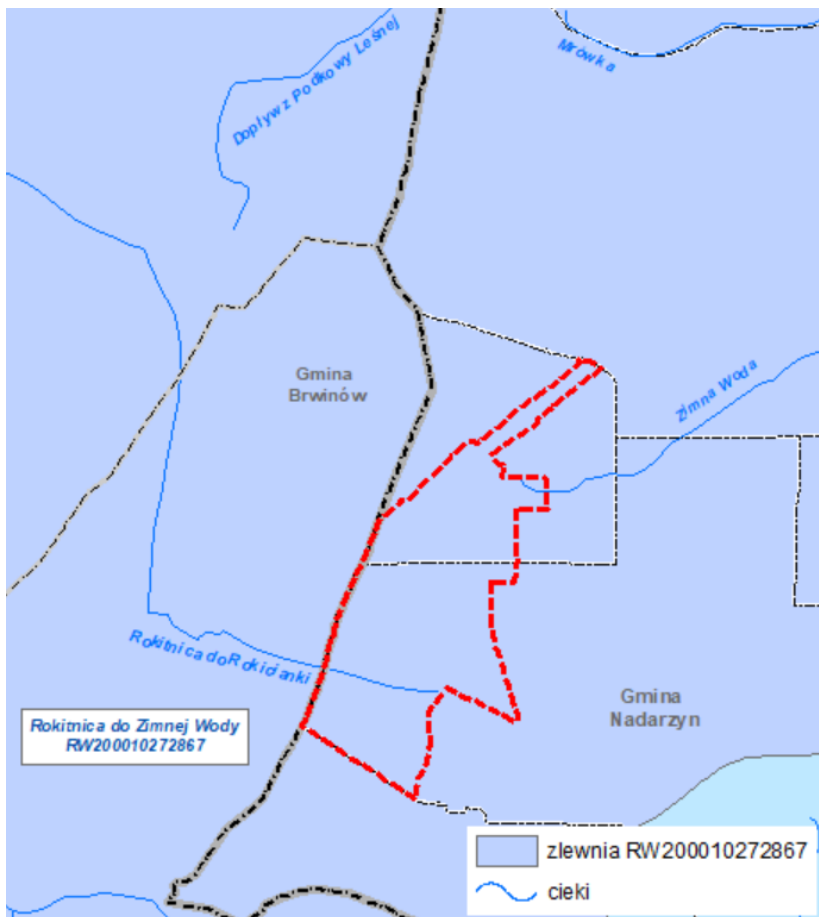
6.8. Hydrografia

6.8.1. Wody powierzchniowe

Obszar opracowania znajduje się na terenie dorzecza Wisły. Zgodnie z aktualizacją „Planu gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły” (2023 r.) przynależy do JCWP Rokitnica do Zimnej Wody (JCWP RW200010272867). Rokitnica jest lewostronnym dopływem Utraty.

Przez omawiany teren przebiegają działy wodne trzech zlewni elementarnych: cieku Mrówka, Rokitnica i Zimna woda.

W południowej części obszaru opracowania swój początek bierze rzeka Rokitnica, co ilustruje rysunek nr 4. Jednakże podczas wizji lokalnej nie odnaleziono wskazanego na ilustracji cieku. Działki, przez które przebiega, są częściowo zabudowane i zurbanizowane. Jedynie w części zachodniej odnaleziono fragmenty rowów o przebiegu północ-południe. W północnej części opracowania swój początek bierze rzeka Zimna Woda.



Rysunek 4 Położenie terenu opracowania na tle jednolitych części wód powierzchniowych

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 – umiarkowane. 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 do klasy IV – ekstremalnie zagrożone.

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

6.8.2. Zagrożenie powodziowe

Teren opracowania znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

6.8.3. Wody podziemne

Wg aktualizacji „*Planu 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 Podziemnych³: 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. m³/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.

Wydatność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 50-70 m³/h.

Pierwszy poziom wodonośny (wody przypowierzchniowe) jest izolowany od powierzchni terenu warstwą glin i ilów o miąższości od kilku do około 20 m. Zwierciadło wody ma charakter napięty, stabilizuje się na głębokości 2-3 m. W zależności od ukształtowania i wyniesienia powierzchni terenu występuje na różnych głębokościach. Utwory wodonośne wykształcone są głównie w postaci piasków drobnoziarnistych zalegających na głębokości od 2 m w południowej części opracowania do 30 m w części północnej. Stopień podatności na zanieczyszczenie w oparciu o przybliżony czas dotarcia zanieczyszczeń do pierwszego poziomu wodonośnego dla analizowanego terenu został określony jako średni.

Na opisywanym obszarze nie ma zlokalizowanych ujęć wody, które wymagałyby uzyskania pozwolenia na pobór wód. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) JCWPd 65 została zakwalifikowana do klasy III – silnie zagrożona suszą hydrogeologiczną.

6.9. 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 łągi jesionowo-olszowe. Grąd subkontynentalny, obejmuje swoim zasięgiem prawie całą gminę. Na obszarach związanych z dolinami rzek i pomniejszych cieków występują siedliska łągu 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 łągów. 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.

W granicach opracowania, na terenach zabudowanych, wykształciła się roślinność synantropijna, utrzymująca się wyłącznie dzięki działalności człowieka. Roślinność synantropijna towarzyszy człowiekowi w pobliżu jego siedzib, występuje również na zmienionych przez niego siedliskach. Obejmuje zbiorowiska ruderalne (występujące na przydrożach, w opuszczonych ogrodach) oraz zbiorowiska segetalne roślin jednorocznych i wieloletnich towarzyszących terenom zabudowanym. Struktura i skład gatunkowy roślinności warunkują głównie indywidualne upodobania właścicieli lub władających tymi terenami, bardzo charakterystyczny jest jednak duży udział roślin obcych naszej florze.

W północnej i wschodniej części opracowania znajduje się duży kompleks leśny (lasy nie stanowią własności Skarbu Państwa). Obszar leśny w Kostowcu stanowi siedlisko boru mieszanego

³ za „Mapą obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony”, A.S. Kleczkowski.

świeżego z panującym gatunkiem – sosną zwyczajną w wieku ok. 130 lat, domieszką dębu, modrzewia i brzozy. Obszar leśny w Rozalinie stanowi mozaikę siedlisk boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego. Skład gatunkowy jest podobny jak w przypadku lasu w Kostowcu. Dominuje sosna zwyczajna a domieszkę stanowią takie gatunki jak: akacja, dąb, brzoza brodawkowata.

6.10. Fauna

Na faunę obszaru objętego opracowaniem składają się gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów leśnych, 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, lisy, jeże, a także gatunki ptaków, takie jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki.

Zalesiony fragment terenu opracowania stanowi ważny korytarz migracyjny o znaczeniu ponadlokalnym, objęty ochroną prawną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Z tego względu wraz z budową drogi S8 powstało przejście nad ekspresówką dla dużych zwierząt.

6.11. Krajobraz i środowisko kulturowe

Teren objęty prognozą nie stanowi obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*”, na terenie objętym projektem planu nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W granicach opracowania znajduje się czynny cmentarz rzymskokatolicki położony w miejscowości Kostowiec (datowany na 1895 r.), który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Na uwagę zasługuje krzyż przydrożny znajdujący się przy ul. Matki Florentyny Dymman w Kostowcu. Pomimo braku objęcia ochroną na podstawie w/w ustawy obiekt ten stanowi ważny element tożsamości kulturowej.

„*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.

Wzdłuż drogi S8, stanowiącej północną granicę omawianego terenu, następują intensywne procesy inwestycyjne. Krajobraz uległ przekształceniu z rolniczych terenów otwartych na tereny zainwestowane, w którym dominują wielkopowierzchniowe obiekty usługowo-magazynowe. Teren położony w Rozalinie ma charakter zabudowy podmiejskiej niskiej z dominującymi dwukondygnacyjnymi budynkami jednorodinnymi w otoczeniu lasów.

6.12. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.12.1. Jakość i stan gleb

Na terenie gminy nie prowadzono monitoringu jakości gleb. W ramach monitoringu jakości gleby i ziemi, najbliższej 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).

Głównym zagrożeniem dla jakości gleb na terenie gminy jest ich zakwaszenie. Nieprawidłowy poziom wapna prowadzi do dalszego zakwaszania, pogarszania warunków fizyko-chemicznych (jak skład granulometryczny, pojemność wodna), mniejsza przyswajalność składników pokarmowych przez rośliny oraz pośrednio tempo rozkładu substancji organicznych (poprzez stymulowanie mikroorganizmów rozkładających resztki roślinne w glebie), obniżenia zdolności magazynowania substancji odżywczych, zwiększa chłonność 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.

6.12.2. Jakość i stan wód

Zlewnia JCWP Rokitnica do Zimnej Wody była objęta monitoringiem w latach 2016-2021. Ocena została dokonana w punkcie położonym poza gminą Nadarzyn, przy ujściu do Rokitnicy w miejscowości Biskupiec.

Wg Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2023) stan wód w/w JCWP 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 – słaby,
- stan ogólny – zły stan wód.

W zlewni JCWP Rokitnica do Zimnej Wody zidentyfikowano presje mające znaczący wpływ na stan wód. Główne źródło presji troficznych to źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone). Do głównych źródeł presji hydromorfologicznych zaliczono prostowanie koryta rzeki głównej i rzek pozostałych oraz obiekty mostowe.

Zlewnia stanowi obszar wrażliwy 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). 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; 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.

Na terenie gminy Nadarzyn brak jest punktu ujętego w ramach sieci monitoringu wód podziemnych województwa mazowieckiego. 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 Rokitnica od źródeł do Zimnej Wody, z Zimną Wodą zostały zaliczone do wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych,
- wody podziemne PLGW200065 zostały zaliczone do wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych.

6.12.3. 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 poziomu celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu),
- klasa D2 – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziomu 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 ₆ H 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 pyłe 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			
	SO ₂	Nox	O ₃ (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 roku, 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 roku.

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 pyłe zawieszonym PM10 zostały dotrzymane odpowiednio poziomy dopuszczalne lub docelowe na terenie wszystkich stref województwa mazowieckiego. Uzyskały klasę A.

6.12.4. 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 wojewódzkie i powiatowe.

6.12.5. Promieniowanie elektromagnetyczne

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

W pobliżu obszaru opracowania nie występują w/w urządzenia.

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.

Prawie cały teren objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej i zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rysunek 5 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



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

W/w obszar wyznaczony został rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 oraz Dz. Urz. Woj. Maz. z 1999 r. Nr 10, poz. 92, z 2000 r. Nr 93, poz. 911, z 2001 r. Nr 161, poz. 2363, z 2002 r. Nr 188, poz. 4306, z 2003 r. Nr 38, poz. 1053 i Nr 47, poz. 1281). Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870), rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629) oraz Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 2486) wprowadzają ustalenia dotyczące celów oraz zasad ochrony w granicach obszaru.

WOChK to układ powiązanych ze sobą przestrzennie terenów, wyróżniających się pod względem krajobrazowym, o zróżnicowanych ekosystemach, cennych ze względu na możliwość

zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem lub stanowiących istniejące albo odtwarzane korytarze i ciągi ekologiczne. Wiąże on te tereny z krajowym systemem obszarów chronionych.

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 ochrony urbanistycznej 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 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 przeciwośuwiskowym 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 wodnoblotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, 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 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”.⁴

Na terenie strefy zwykłej WOChK ustalono poniższe zakazy:

- 9) „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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 13) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 14) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

⁴ par 5 ust 1 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- 15) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 16) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, 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.⁵

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 gminy i dotyczy głównie zmian w kategorii przeznaczenia terenu.

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

Na opisywanym obszarze zmiany zachodzące w środowisku powodowane są głównie działalnością człowieka, w szczególności zabudową oraz wtórną sukcesją.

Przyszłe przeznaczenie terenu regulują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r.

Zgodnie z w/w planem przeważająca część opracowania pozostaje w leśnym przeznaczeniu. Tereny nieleśne w Rozalinie uzyskały prawo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej (oznaczenie symbolem M). Przy ul. Młochowskiej wyznaczono pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MU). Obowiązujący plan zachowuje siedliska rolnicze wskazane na rysunku planu jako tereny M/MR lub MU/MR. W poniższej tabeli zamieszczono ramowe wskaźniki urbanistyczne ustalone dla każdego z w/w terenów.

⁵ par 6 ust 1 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Tabela 3 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy wg obowiązującego planu miejscowego

Przeznaczenie terenu	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
M	2,5 kondygnacji	70%	1 500 m ²
MU	2,5 kondygnacji	70%	1 500 m ² 3 000 m ² – dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej i usługowej lokalizowanej na jednej działce budowlanej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn

Na terenie Kostowca, w środku kompleksu leśnego, znajduje się teren przeznaczony na cmentarz parafialny.

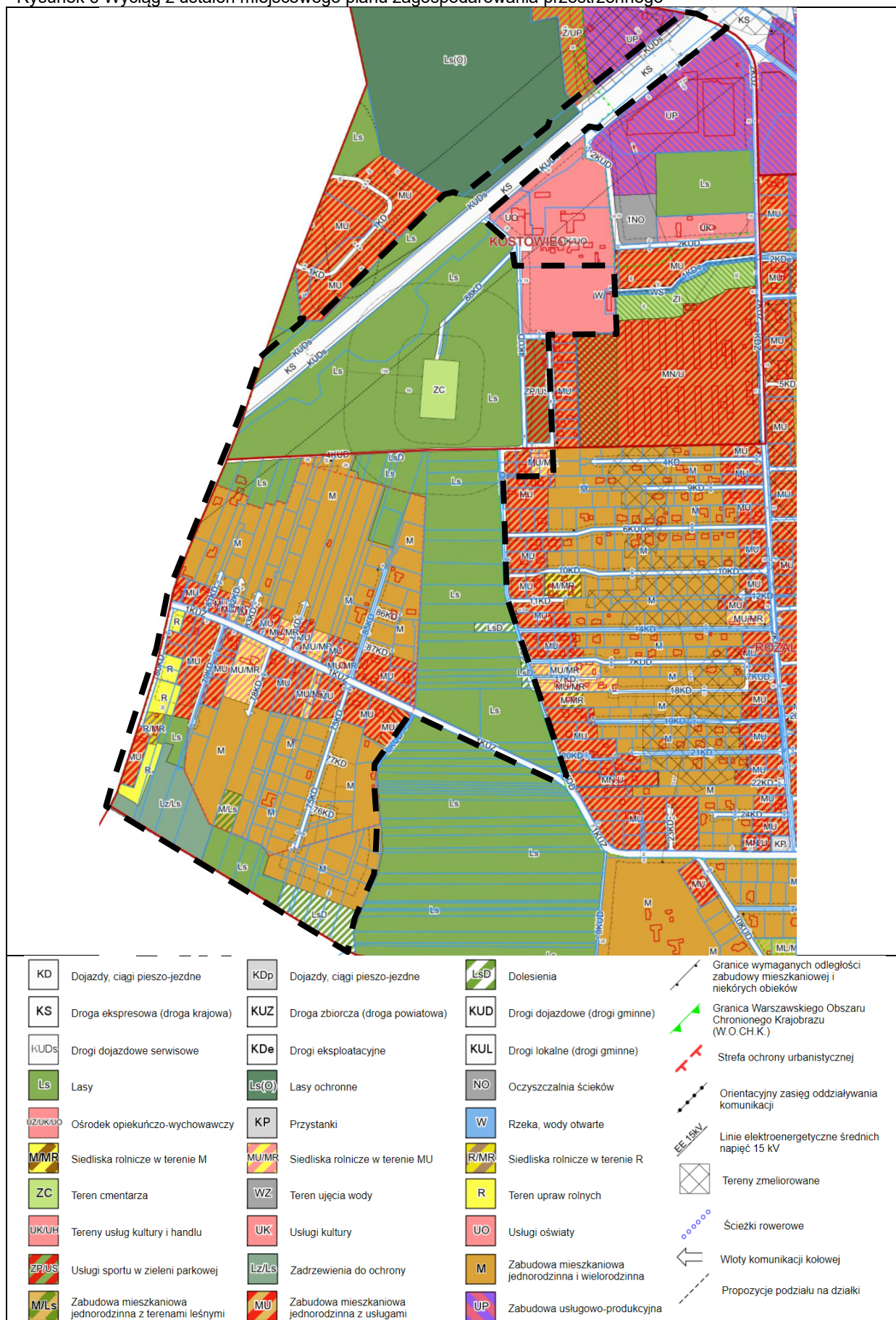
Na działce nr ew. 20 w Kostowcu, stanowiącej nieruchomość komunalną, plan ustala przeznaczenie na park i usługi sportu (ZP/US) bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszczone zostały jedynie obiekty małej architektury dla funkcji sportu i rekreacji (typu bramki na boisku, kosze do gry, ławki).

Dla planu z 2002 r. była sporządzona *Prognoza oddziaływania na środowisko*, która w podsumowaniu stwierdziła:

- plan wywoła przekształcenia w środowisku typowe dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnej, klimatu, roślin, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami, zagrożeń hałasem,
- plan może wywołać negatywne wpływy w zakresie wód powierzchniowych i podziemnych,
- plan nie jest w konflikcie z systemem przyrodniczych terenów prawnie chronionych.

Poniżej zamieszczono wyrysy z obowiązującego planu.

Rysunek 6 Wyciąg z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn z 2002 r.

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 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** – o łącznej powierzchni 21,42 ha zajmującej 26% obszaru opracowania;
- tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U** – o łącznej powierzchni 11,12 ha zajmującej 13,5% obszaru opracowania;
- teren **usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-UK** – o powierzchni 0,94 ha zajmującej 1,1% obszaru opracowania;
- teren **usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U** – o powierzchni 2,30 ha zajmującej 2,8% obszaru opracowania;
- tereny komunikacji publicznej o łącznej powierzchni 13,87 ha zajmującej 17% obszaru opracowania, z podziałem na:
 - **drogę ekspresową**, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDS**;
 - **drogi zbiorcze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - **drogi dojazdowe**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- tereny **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR** – o powierzchni 2,20 ha zajmującej 2,7% obszaru opracowania;
- teren **parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP** – o powierzchni 0,114 ha zajmującej 0,1% obszaru opracowania;
- teren **oczyszczalni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKO** – o powierzchni 0,104 ha zajmującej 0,1% obszaru opracowania;
- tereny **lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **L** – o łącznej powierzchni 28,85 ha zajmującej 35,1% obszaru opracowania;
- teren **zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** – o powierzchni 0,35 ha zajmującej 0,4% obszaru opracowania;
- teren **cmentarza czynnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC** – o powierzchni 0,89 ha zajmującej 1,1% obszaru opracowania.

Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych funkcji utrzymuje wyraźny podział na strefę otwartą – leśną zajmującą 35,1% obszaru opracowania oraz strefę przeznaczoną do zainwestowania zajmującą 45,3%. Tereny komunikacji (w tym teren drogi ekspresowej) zajmują łącznie 19,7% obszaru projektu planu.

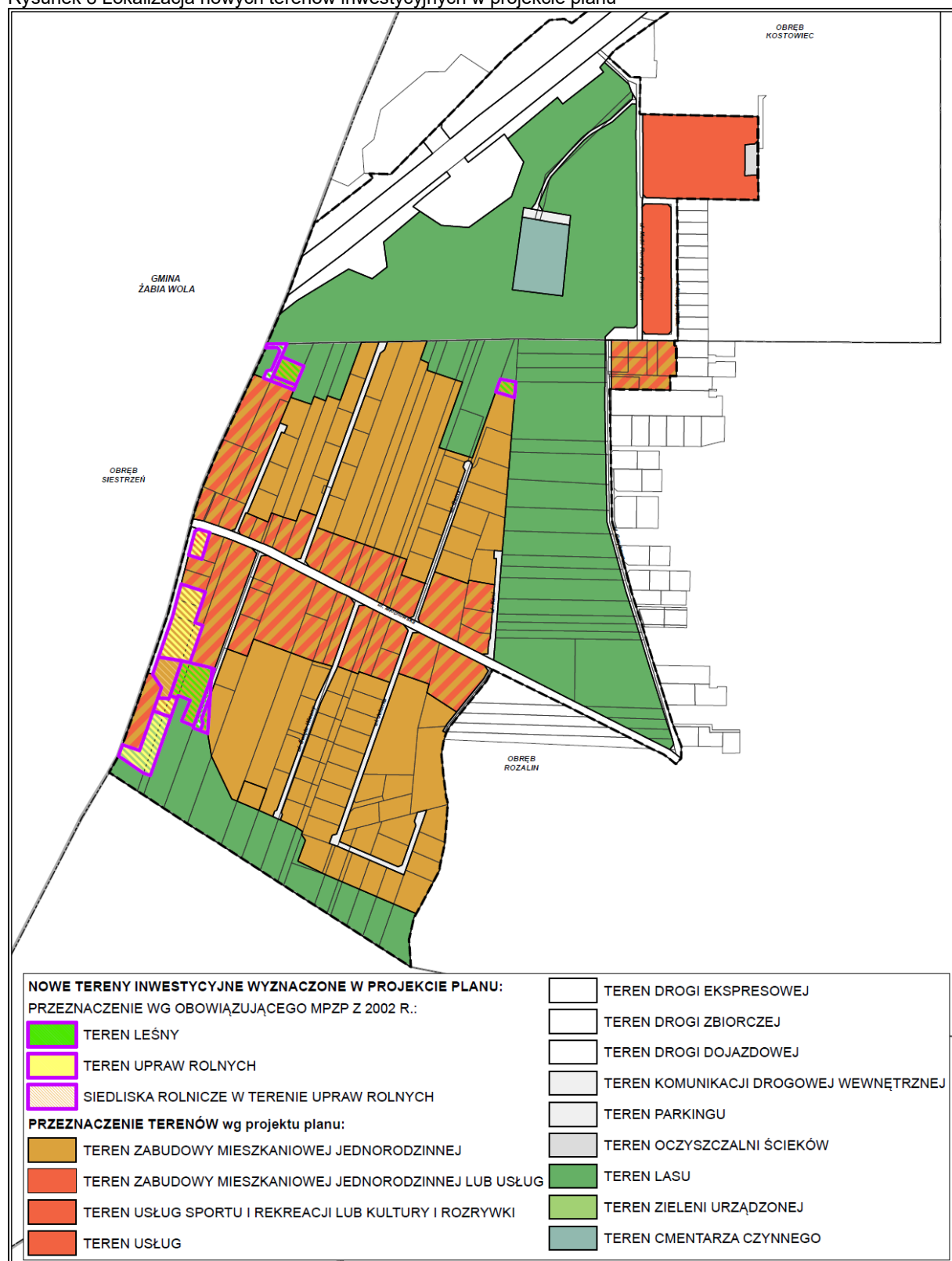
Rysunek 7 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn – załącznik nr 1 do uchwały



Źródło: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn, 2024 r.

Analizowany projekt planu utrzymuje lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej zgodnie z przesądzeniami obowiązującego na tym terenie od 2002 r. planu miejscowego (opis ustaleń obowiązującego planu został zawarty w rozdziale nr 9). Nowe tereny przeznaczone do zabudowy zostały zlokalizowane na terenie obrębu Rozalin, w zachodniej części opracowania, co ilustruje poniższy rysunek.

Rysunek 8 Lokalizacja nowych terenów inwestycyjnych w projekcie planu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn

Dla większości terenów przeznaczonych do zabudowy utrzymano obowiązujące od 2002 r. wskaźniki urbanistyczne takie jak:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% działki budowlanej,
- powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej (dla zabudowy w formie bliźniaczej dopuszczono zmniejszenie parametru do 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego),
- 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej.

Dopuszczalna wysokość zabudowy została określona w metrach, a nie jak to było dotychczas w liczbie kondygnacji nadziemnych. Tak określony wskaźnik wysokości jest bardziej precyzyjny i nie rodzi wątpliwości interpretacyjnych.

Dla terenów budowlanych wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDZ;
- 4 m, 6 m i 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD,
- 4 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KR.

Ponadto w celu ochrony przeciwpożarowej wyznaczono na rysunku planu strefę ograniczeń zabudowy w odległości 12 m od granicy (konturu) lasów. W granicach w/w strefy obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

W związku z opracowaniem projektu planu nie będzie konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Konieczna będzie natomiast zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Tzw. „zgody leśnej” będą wymagały inwestycji celu publicznego, w tym poszerzenia dróg publicznych, a także nowe tereny budowlane wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn” pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach z gruntem leśnym (symbol M-4). Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 81/2025 z dnia 12 sierpnia 2025 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,4768 ha na cele nieleśne.

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 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 6 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 urządzonej 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) „większość obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „ochrony urbanistycznej” lub 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) **zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem 1IKO,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 4) **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;**
- 5) **zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;**
- 6) w granicach obszaru objętego planem znajdują się rowy, 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;
- 7) 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 sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu US-UK jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ustalenia z zakresu obsługi w infrastrukturę zostały zawarte 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 terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L oraz z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, o których mowa w par. 14 pkt 1 i 2;
- 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 z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, o których mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
 - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ 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 $\varnothing 32$ 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 $\varnothing$ 32 mm,
- d) możliwość wykorzystania, gromadzonego 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 $\varnothing$ 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 $\varnothing$ 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 pkt 1 projekt planu daje możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Na terenie cmentarza (oznaczenie symbolem 1CC) oraz parkingu przy cmentarnego (1KOP) dopuszczono lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, w tym obiektów handlowo-usługowych i higieniczno-sanitarnych na okres nie dłuższy niż 180 dni (par. 13 pkt 2).

Ze względu na lokalizację w granicach opracowania czynnego cmentarza parafialnego na rysunku planu wskazano dwie strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od granic terenu 1CC. Ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie w ich zasięgu wynikają z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 r. nr 52 poz. 315). Zgodnie z par. 3 ust. 1 w/w rozporządzenia odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem że teren w granicach od 50 do 150 m w odległości od cmentarza jest zaopatrzony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone.

Ustalenia szczegółowe dla terenów:

Ustalenia szczegółowe zawierają informacje na temat przyszłego przeznaczenia terenów. Tam, gdzie projekt planu wprowadza zabudowę określone zostały wskaźniki urbanistyczne tj. maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy i minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej. Porównanie wskaźników przyjętych w projekcie planu z obowiązującym planem miejscowym oraz istniejącym zagospodarowaniem pozwala 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 4 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy lub zainwestowania

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie uzupełniające / Szczegółowe zasady zagospodarowania	Wysokość zabudowy	Min. udział pow. biol. czynnej	Maksymalna wielkość pow. zabudowy	Nadzienna intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1MN, 5MN i 7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	– budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, – dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², – zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, – dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m², – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², – 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%	0,01-0,4	2 000 m ²
2MN, 3MN, 4MN, 6MN i 8MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	– budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, – dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², – zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, – dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m², – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², – 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 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, – 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.

1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;	– budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, – dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, – budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m², – zakaz lokalizacji: usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, – dopuszczenie lokalizacji: wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m², wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², 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,	40%	50%	0,01 -0,8	– 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, – 3 000 m² dla zabudowy usługowej, – 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.
1US-JUK	usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki	– przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej; – dopuszczenie lokalizacji: budynków gospodarczych i wiat, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg wewnętrznych.	6 m	50%	25%	0,01 -0,4	3 000 m ²
1U	zabudowa usługowa	– zakaz lokalizacji: usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego, w tym usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, usług rzemieślniczych, usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, – dopuszczenie lokalizacji: budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg wewnętrznych, budynków gospodarczych i wiat.	12 m	50%	40%	0,01 -1,2	3 000 m ²
1IKO	oczyszczalnia ścieków	– lokalizacja obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych służących bezpośrednio do oczyszczania ścieków, – dopuszczenie lokalizacji pomocniczych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania oczyszczalni ścieków oraz stworzenia odpowiednich warunków do pracy i obsługi oczyszczalni, tj. budynków socjalnych, administracyjnych.	12m	10%	80%	0,01 -1,0	---
1ZP	zieleni urządzone	– zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną, – zakaz zabudowy budynkami, – dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe, – dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych.	4 m	75%	---	---	---

1CC	cmentarz czynny – zakaz zabudowy, z wyjątkiem: – budowy kolumbarium oraz miejsc pochówku, – budowy kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego i/lub kostnicy, – dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania cmentarza oraz zieleni, – dopuszczalna lokalizacja obiektów tymczasowych.	– kolumbarium nie większa niż 3 m, – domu pogrzebowego i kostnicy nie większa niż 6 m, – kaplicy nie większa niż 8 m.	20%	15%	0,01 - 0,15	---
-----	---	---	-----	-----	-------------------	-----

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 niniejszego opracowania jako wariant zero, z którym należy porównywać ustalenia wprowadzone ocenianym projektem planu, jest przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy ustalone wcześniejszym dokumentem planistycznym. Szczegółowy opis obowiązującego planu miejscowego zawiera rozdział nr 9.

Ze względu na ocenę oddziaływania na środowisko istotnymi zapisami omawianego projektu są wprowadzone w par. 8 zakazy: lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo ustalono obowiązek prowadzenia działalności⁶, której oddziaływanie zamyka się w granicach działki budowlanej.

W projekcie planu miejscowego nie ustalono lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Przy zachowaniu ograniczeń wprowadzanych zapisami projektu planu miejscowego, a także wymogów prawa określonych przepisami odrębnymi, nie przewiduje się, by realizacja ustaleń analizowanego dokumentu wywierała znaczące oddziaływanie na środowisko (w rozumieniu oddziaływań, które prowadzą do przekroczenia ustalonych przepisami prawa standardów lub norm).

10.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

Projekt planu utrzymuje podział obszaru na strefę otwartą – leśną oraz tereny przeznaczone do zainwestowania. Użytki wykazane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy pozostają w leśnym przeznaczeniu z wyjątkiem dwóch niewielkich enklaw, przeznaczonych wg Studium na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (odznaczenie M-4) oraz poszerzeń dróg publicznych. Z tego względu należy uznać, że przyjęte rozmieszczenie poszczególnych funkcji respektuje potrzebę ochrony roślinności leśnej.

Oddziaływanie w strefie przeznaczonej do zainwestowania będzie dotyczyło nieruchomości budowlanych, ale do tej pory niezagospodarowanych. Duża część działek położona w dalszej odległości od ul. Młochowskiej w Rozalinie nadal jest niezabudowana. 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. W porównaniu z obowiązującym planem miejscowym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został utrzymany na podobnym poziomie, przyjmując wartość od 40 do 70% powierzchni działki budowlanej.

Wpływ na zmniejszenie liczby zwierząt występujących na terenie opracowania nie powinien być większe niż w przypadku oddziaływania realizacji postanowień obowiązującego planu miejscowego. Nie prognozuje się również zwiększenia wpływu na ciągłość korytarza ekologicznego stanowiącego zwarty obszar leśny po obydwu stronach drogi ekspresowej S8 połączonych nadziemnym przejściem dla zwierząt.

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 możliwa po zakończeniu prac.

⁶ rozumianej jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

10.2.2. Oddziaływanie na ludzi

Nie przewiduje się znaczących oddziaływań w strefie objętej planem ani poza jego granicami. 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 3 i 5 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 4 projektu uchwały).

Nie przewiduje się, by warunki życia ludności w otoczeniu analizowanego terenu uległy pogorszeniu w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn z 2002 r.

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.

Z obiektami usługowymi wiąże się możliwość występowania hałasu, związanego ze zwiększonym ruchem samochodowym oraz prowadzoną działalnością. Oddziaływanie będzie lokalne i ograniczone czasowo do godzin otwarcia danego obiektu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania przeciwpożarowe poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od terenów lasów (par. 14 pkt 3 i 4).

Istniejącym źródłem hałasu na omawianym obszarze są drogi, w szczególności droga ekspresowa S8 Al. Katowicka. Lokalizacja nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w północnej części opracowania (na terenie 1U) 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 w/w drogi, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych, zieleni izolacyjnej od strony w/w drogi). Tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) odgródzone są od Al. Katowickiej naturalnym ekranem akustycznym jaki stanowi obszar leśny. Z tego względu nie wymagają zastosowania dodatkowych zabezpieczeń przed hałasem.

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

W granicach opracowania wody powierzchniowe reprezentowane są przez dwa ciekі: Zimną Wodę i Rokitnicę. Zimna Woda oprócz roli drenującej pełni również funkcję odbiornika oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni ścieków komunalnych, zlokalizowanej w Kostowcu. Obiekt ten został zmodernizowany i nie jest planowana jego dalsza rozbudowa.

W granicach opracowania nie występują urządzenia melioracji wodnych. Istniejące rowy stanowią urządzenia wodne w rozumieniu ustawy Prawo wodne. W przypadku konieczności ich przebudowy wymagane będzie uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Realizacja nowej zabudowy wymusi zmiany w stosunkach wodnych. Nastąpią zmiany ilościowe poprzez: zmniejszenie powierzchni infiltrującej i retencjonującej wody opadowe i roztopowe oraz przyspieszenie spływu powierzchniowego. Oddziaływanie w tym zakresie nie będzie duże ze względu na wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony na przewarzającej części opracowania w wysokości 70% powierzchni działki budowlanej. Największy wskaźnik powierzchni zabudowy został ustalony dla istniejącej oczyszczalni ścieków (80%). Na pozostałych terenach wynosi od 25% do 50% 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). Dopuszczono również możliwość odprowadzania deszczówki do istniejących rowów oraz budowę systemu kanalizacji deszczowej. Zastosowanie takich rozwiązań może przyczynić się do szybkich wezbrań w odbiornikach i powstania lokalnych podtopień. Korzystniejszym rozwiązaniem jest zagospodarowanie wód opadowych w miejscu ich powstania, w szczególności w przypadku działek o wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto projekt planu wskazuje, że zgromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe i roztopowe powinny zostać wtórnie wykorzystane do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

Realizacja nowych inwestycji będzie wiązała się z powstawaniem nowego źródła ścieków komunalnych oraz poboru wód w stosunku do stanu istniejącego.

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala „*docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej*”. W razie braku możliwości przyłączenia do systemu zbiorczej kanalizacji dopuszczono tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy 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 zakresie zaopatrzenia w wodę projekt planu ustala docelowo obowiązek przyłączenia wszystkich działek do sieci wodociągowej. Do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego.

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 dopuszczalnej 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 źródeł ciepła. Na obszarze objętym projektem planu stosowane będą głównie indywidualne rozwiązania. 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, umożliwiającą 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 nieorganizowaną, 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 budowy.

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

Wzrost oddziaływania komunikacyjnego względem ustaleń obowiązującego planu będzie porównywalny.

10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

Na obszarze objętym projektem planu nie występuje urozmaicona rzeźba terenu. Nie występują tu naturalne, cenne formy rzeźby. 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. 2,5-3 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

Prawie cały obszar opracowania położony jest w granicach strefy „zwykłej” lub „ochrony urbanistycznej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego ochronie podlega m.in. wyróżniający go krajobraz (z wyjątkiem terenu 1MN-U).

„Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego” (2024 r.) nie wyznacza krajobrazów priorytetowych dla obszaru opracowania. Również „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nadarzyn” (2014 r.) nie ustala stref ochrony konserwatorskiej.

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.

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 (MN-U) maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza 9 m,
- brak ustalonych planem lokalizacji dominant wysokościowych,
- ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zawarte w par. 7 pkt 6 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.

W liniach rozgraniczających ulicy Matki Florentyny Dymman (teren 1KDD) znajduje się krzyż przydrożny, który nie został objęty ochroną zabytków. Jednakże ze względu na jego kulturowy i krajobrazowy charakter w projekcie planu ustalono w jego otoczeniu strefę zieleni, dla której wprowadzono (par. 24 pkt 3 projektu uchwały):

- „zagospodarowanie zielenią urządzoną z możliwością budowy chodnika,
- zachowanie rejonu lokalizacji krzyża przydrożnego wskazanego na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym,
- zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów”.

Projekt planu ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (z wyjątkiem terenu cmentarza i parkingu przycmentarnego). 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

Z uwagi na ustalony w projekcie planu 35% udział terenów lasów, niewielką powierzchnię do realizacji zainwestowania oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie przewiduje się zmian w klimacie lokalnym tej części gminy. Wszelkie oddziaływania będą miały charakter lokalny. Na obszarze planu nie prognozuje się również istotnego ograniczenia wymiany masy powietrza związanego z powstaniem wysokiej zabudowy. W związku z czym nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na mezoklimat obrębu Kostowiec i Rozalin.

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

Dla zabytkowego cmentarza rzymskokatolickiego w Kostowcu wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej oraz ustalono zasady ochrony zawarte w par. 9 pkt 3 uchwały:

3) „w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- a) przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- b) nakaz zachowania historycznego układu, w tym nagrobków oraz historycznej zieleni cmentarnej”.

W/w ustalenia przełożą się na ochronę zachowanych elementów układu przestrzennego założenia cmentarnego.

Na obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne

W obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru nie występuje zagrożenie masowymi ruchami powierzchni ziemi oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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.

10.3. 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 co ilustruje rysunek nr 9.

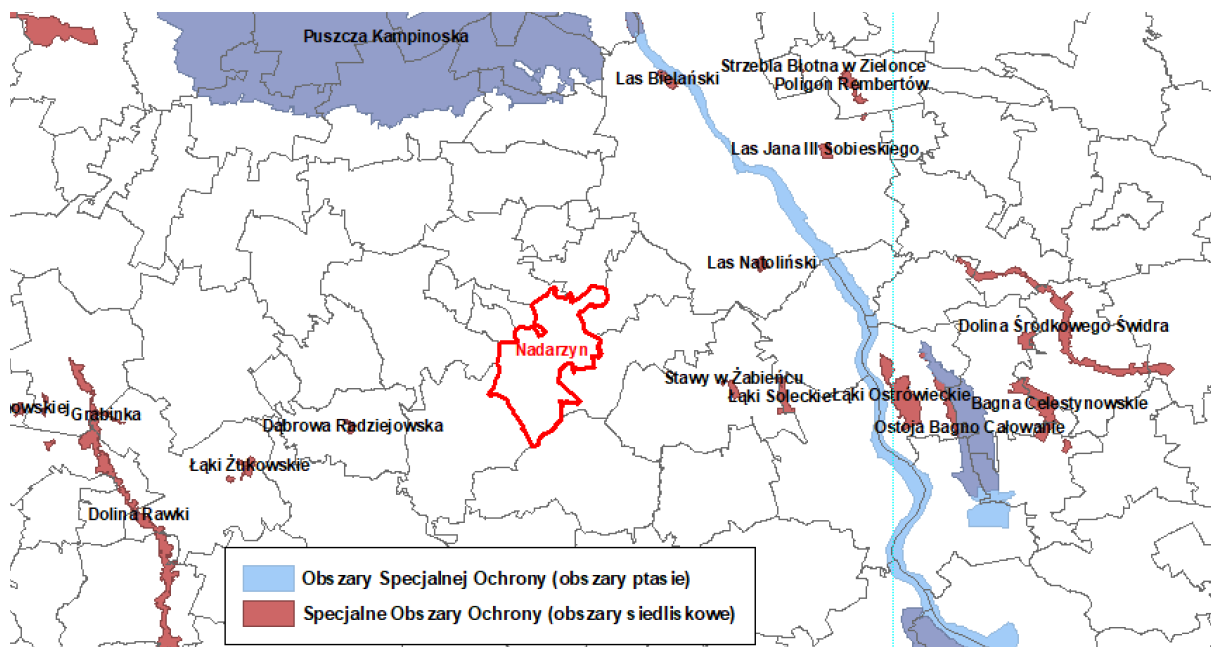
Ze względu na odległość od obszarów NATURA 2000 oraz ze względu na skalę, zakres i charakter projektowanej w planie zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000. Projekt planu nie wkracza na nowe tereny

o znaczącej aktywności biologicznej, nie dzieli siedlisk przyrodniczych zasiedlanych przez gatunki priorytetowe oraz nie niszczy siedlisk priorytetowych.

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.

Rysunek 9 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



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

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 5 Proponowane rozwiązania łagodzące negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji projektu planu miejscowego

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 ▪ wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań spowalniających odpływ wód

	opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem do rowów lub kanalizacji deszczowej
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 groduzenia 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	▪ brak rozwiązań łagodzących
Ludzie	▪ maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg ▪ zastosowanie wielogatunkowej roślinności jako zieleni izolacyjnej od strony dróg i oczyszczalni ścieków ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej

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 ustalania 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. PODSUMOWANIE

- 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 utrzymuje główne założenia przyjęte w obowiązującym planie miejscowym wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn (Uchwała Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r.), dla którego była sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.
- Obszar opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z wyjątkiem terenu 1MN-U). Oddziaływanie planowanego zagospodarowania nie będzie miało bezpośredniego ani pośredniego wpływu na przedmiot i cel ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów chronionych na szczeblu międzynarodowym.
- Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000.
- Oddziaływanie realizacji zapisów określonych w projekcie planu będzie miało zakres przede wszystkim lokalny.
- Przestrzenne rozmieszczenie funkcji przyszłego wykorzystania terenów respektuje uwarunkowania środowiskowe, w tym przebieg ponadlokalnego ciągu przyrodniczego.
- Projekt pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.
- Ustalenia planu wykluczają lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi dróg, infrastruktury technicznej oraz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą).
- Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza działką budowlaną, na której jest zlokalizowana.
- Projekt planu ustala dla terenów przeznaczonych do zabudowy wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 70% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - 50% dla terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki (US-UK) oraz terenu usług (U),
 - 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U).

15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem niniejszej prognozy 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 XLVII.608.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn.

Teren opracowania ma powierzchnię ok. 82,25 ha. Położony jest po stronie południowej drogi ekspresowej S8 (Al. Katowickiej), na terenie dwóch obrębów ewidencyjnych: Kostowiec i Rozalin. Zachodnią granicę opracowania stanowi granica administracyjna gminy Nadarzyn, a południową granicą obrębu Rozalin.

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

Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenie wg Studium*	Przeznaczenie wg obowiązującego mpzp**
Teren zurbanizowany i częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi oraz tereny leśne. Zabudowa koncentruje się wzdłuż głównych dróg publicznych: ul. Młochowskiej i Grzybowej na terenie Rozalina. Lasy stanowią zwarty pas terenu łączący północną część obrębu Kostowiec, poprzez przejście dla zwierząt nad drogą ekspresową S8, z dużym kompleksem leśnym na terenie obrębu Młochów. Na terenie Kostowca znajduje się czynny cmentarz parafialny. Na działce nr ew. 20 w Kostowcu zlokalizowany jest Orlik wraz z towarzyszącą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną. Na działce nr ew. 3/9 w Kostowcu znajduje się gminna oczyszczalnia ścieków (nie przewidziana do rozbudowy).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2), – zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym (M-4), – usługi (U), – tereny leśne i wskazane do zalesienia (ZL i ZLL), – cmentarz (ZC).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (MU), – M/MR i MU/MR – siedliska rolnicze, – ośrodek opiekuńczo wychowawczy (UZ/UK/UO), – usługi sportu w zieleni parkowej (ZP/US), – teren cmentarza (ZC), – tereny dróg publicznych (KS, KUZ, KUD), – dojazdy, ciągi pieszo-jezdne (KD), – tereny upraw rolnych (R).

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

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. Projekt planu wyznacza poniższe tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – zajmujące 26% obszaru opracowania,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U – zajmujące 13,5% obszaru opracowania,
- teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem US-UK – zajmujący 1,1% obszaru opracowania,
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U – zajmujący 2,8% obszaru opracowania;
- tereny komunikacji publicznej zajmujące 17% obszaru opracowania, z podziałem na:
 - drogę ekspresową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDS,
 - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR – zajmujące 2,7% obszaru opracowania,
- teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP – zajmujący 0,1% obszaru opracowania,
- teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem IKO – zajmujący 0,1% obszaru opracowania (teren istniejącej oczyszczalni ścieków),
- tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L – zajmujące 35,1% obszaru opracowania,
- teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP – zajmujący 0,4% obszaru opracowania,
- teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CC – zajmujący 1,1% obszaru opracowania (teren istniejącego cmentarza parafialnego ujęty w gminnej ewidencji zabytków).

Poddany ocenie oddziaływania na środowisko projekt planu utrzymuje podział obszaru na strefę otwartą – leśną oraz tereny przeznaczone do zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej zgodnie z przesądzeniami obowiązującego na tym terenie od 2002 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn. Dla większości terenów przeznaczonych do zabudowy utrzymano wskaźniki urbanistyczne takie jak:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% działki budowlanej,
- powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej (dla zabudowy w formie bliźniaczej dopuszczono zmniejszenie parametru do 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego),
- 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej.

Ze względu na ocenę oddziaływania na środowisko, oprócz podziału obszaru opracowania na poszczególne tereny funkcjonalne, istotne są poniższe ustalenia, które wykluczają lokalizację:

- zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- przedsięwzięć mogących oddziaływać poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

- oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi dróg, infrastruktury technicznej oraz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą).

Prawie cały obszar objęty projektem planu (z wyjątkiem terenu 1MN-U) znajduje się w granicach strefy „ochrony urbanistycznej” lub „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który stanowi układ powiązanych ze sobą przestrzennie terenów. Z tego względu istotne jest utrzymanie ciągłości ponadlokalnego ciągu przyrodniczego przebiegającego przez obszary leśne po obydwu stronach drogi ekspresowej S8. W granicach WOCK ochronie podlega również wyróżniający go krajobraz. Z tego względu projekt planu ustala zasady kształtowania nowej zabudowy w dostosowaniu do zabudowy istniejącej w zakresie jej wysokości oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

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.

Teren objęty projektem planu został już przewidziany pod zabudowę zgodnie z obowiązującym od 2002 r. planem miejscowym. Tym samym doszłoby na nim 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 zakres lokalny. Przestrzenne rozmieszczenie funkcji przyszłego wykorzystania terenów respektuje uwarunkowania środowiskowe, w tym przebieg ponadlokalnego ciągu przyrodniczego.

Pozytywnym aspektem jest wprowadzenie dla terenów przeznaczonych do zabudowy wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 40-70%.

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

do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w gminie Nadarzyn

Warszawa, dn. 11 września 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 części wsi Kostowiec i Rozalin 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