

Wójt Gminy Nadarzyn

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW NR I - IX WE WSI RUSIEC I DLA OBSZARU NR X WE WSI MŁOCHÓW
W GMINIE NADARZYN

*Etap: wyłożenie do publicznego wglądu
w dniach od 13 listopada 2005 r. do 5 grudnia 20025 r.
(składanie uwag do 22 grudnia 2025 r.)*

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, grudzień 2024 – październik 2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
3.	INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	4
4.	METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	7
5.	TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	8
6.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA	8
6.1.	Użytkowanie terenów	8
6.2.	Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni	8
6.3.	Budowa geologiczna	9
6.4.	Surowce mineralne	10
6.5.	Gleby	10
6.6.	Warunki klimatyczne	10
6.7.	Hydrografia	11
6.7.1.	Wody powierzchniowe	11
6.7.2.	Zagrożenie powodziowe	12
6.7.3.	Wody podziemne	12
6.8.	Szata roślinna	13
6.9.	Fauna	13
6.10.	Krajobraz i środowisko kulturowe	13
6.11.	Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości	14
6.11.1.	Jakość i stan gleb	14
6.11.2.	Jakość i stan wód	14
6.11.3.	Jakość i stan powietrza	15
6.11.4.	Hałas	16
6.11.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne	16
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	22
10.1.	Analiza ustaleń projektu planu miejscowego	22
10.2.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko	32
10.2.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	32
10.2.2.	Oddziaływanie na ludzi	33
10.2.3.	Oddziaływanie na wody	33
10.2.4.	Oddziaływanie na powietrze	34
10.2.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	35
10.2.6.	Oddziaływanie na krajobraz	35
10.2.7.	Oddziaływanie na klimat	36
10.2.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	36
10.2.9.	Oddziaływanie na zabytki	36
10.2.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	36
10.3.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	36
13.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA	38
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	39

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).

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 LXVII.875.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn¹.

Teren opracowania ma powierzchnię 17,53 ha. Składa się z dziewięciu obszarów położonych w granicach obrębu Rusiec oraz jednego obszaru Nr X położonego w granicach obrębu Młochów:

- obszar Nr I – obejmuje część działki nr ew. 79/5 obręb Rusiec (pow. 1,52 ha);
- obszar Nr II – obejmuje działkę nr ew. 105/1, działki od nr ew. 105/3 do 105/24 oraz część działki nr ew. 105/2 obręb Rusiec (pow. 2,79 ha);
- obszar Nr III – obejmuje działkę nr ew. nr ew. 321, działki od nr ew. 322/3 do 322/13 i od nr ew. 323/1 do 323/9 obręb Rusiec (pow. 5,76 ha);
- obszar Nr IV – obejmuje działki nr ew. 423/2 i 424 obręb Rusiec (pow. 0,21 ha);
- obszar Nr V – obejmuje działki nr ew. 235/6 i 235/11 obręb Rusiec (0,81 ha);
- obszar Nr VI – obejmuje działki nr ew. 368/4 i 368/33 oraz część działki nr ew. 368/17 obręb Rusiec (pow. 1,15 ha)²;
- obszar Nr VII – obejmuje działki nr ew. 251/9 i 251/20 obręb Rusiec (pow. 0,15 ha);
- obszar Nr VIII – obejmuje działkę nr ew. 83/6 oraz część działek nr ew. 83/4 i 82/10 obręb Rusiec (pow. 3,19 ha);
- obszar Nr IX – obejmuje działkę nr ew. 351/19 obręb Rusiec (pow. 0,16 ha);
- obszar Nr X – obejmuje działkę nr ew. 163 obręb Młochów Pow. 1,79 ha).

¹ zmienionej Uchwałą Nr VI.115.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r. oraz Uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r.

² Działka ew. nr 368/5 w obrębie Rusiec została wyłączona z opracowania z uwagi na brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja Nr 98/2025 z dnia 25 września 2025 r.). Zmianę granicy opracowania wprowadzono Uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r.

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.9022.1.4.2023.2113.85 z dnia 23 marca 2024 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.93.2023.JD z dnia 7 czerwca 2023 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), podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

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

Na treść dokumentu przedłożonego do oceny składają się dwie części: tekstowa (tekst uchwały) oraz załączniki graficzne, opracowane w skali 1:1 000 (załączniki nr 1-7 do uchwały). Na załącznikach graficznych zaznaczono granice obszarów objętych 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 powiązanym z analizowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn**” (zatwierdzone uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. z późn. zm.³). Obszary opracowania nie były objęte zmianami Studium.

³ 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium obszary opracowania zostały przeznaczone 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.

- **zabudowy usług, produkcji i magazynów** (oznaczenie symbolem AG-1), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

- a) usługi;
- b) produkcja nieuciążliwa i magazyny;

2) uzupełniający:

- a) wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych;

- b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
- c) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni.

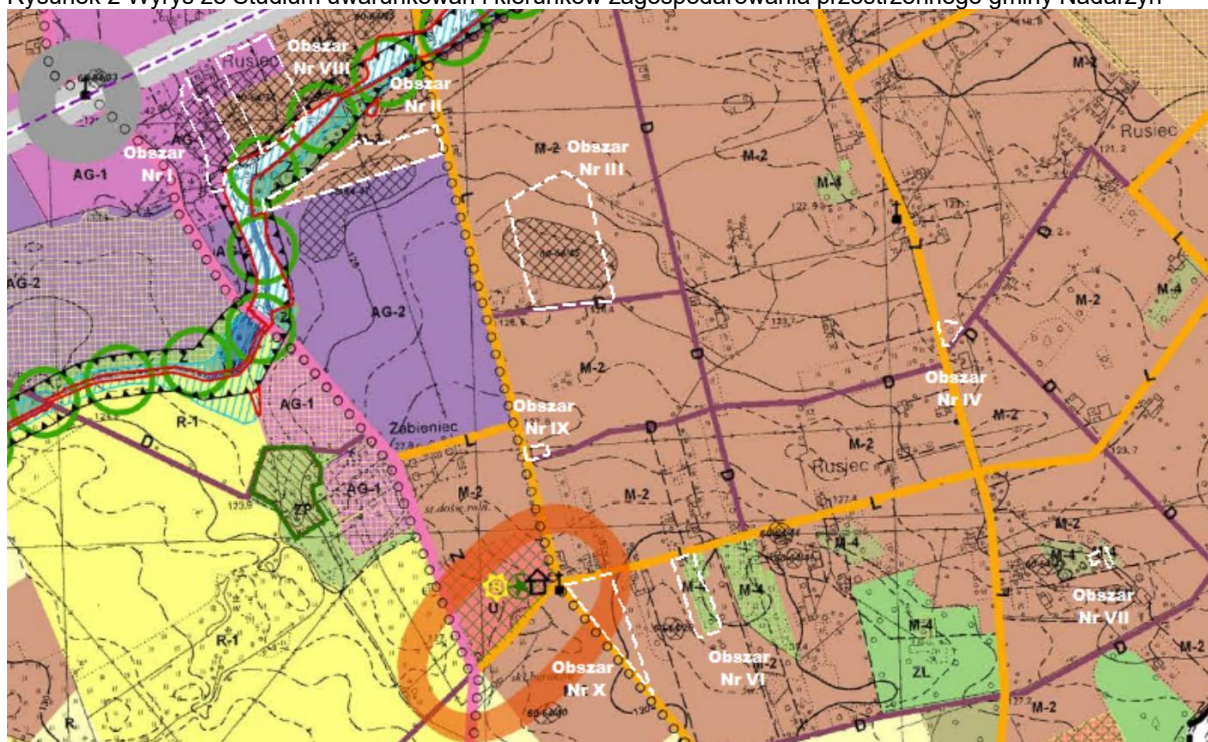
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej – nie mniej niż 3 000 m²;
 - b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200 m² na każdy segment;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń – nie więcej niż 80%;
- 4) wysokość zabudowy – nie więcej niż 20 m, z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
- 5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
- 6) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 1 000 m².

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub w granice działki) – przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

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

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

Zapisy planu pozostają w zgodzie z polityką rozwoju gminy Nadarzyn przyjętą na szczeblu lokalnym w „Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030”⁴. Zgodnie z przyjętą w strategii wizją

⁴ 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.

„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.

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

- 1) Stwarzanie odpowiednich warunków do rozwoju działalności gospodarczych.

- 2) Wzmocnienie działań na rzecz integracji i współpracy sektorowej.

- 3) Tworzenie przyjaznych warunków dla rozwoju biznesu ze szczególnym uwzględnieniem społecznie odpowiedzialnego biznesu o wysokim zapotrzebowaniu na wysoko wykwalifikowanych pracowników.

- 4) Wzmocnienie konkurencyjności gminy pod względem gospodarczym.

4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

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

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

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

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

Identyfikację oparto o listę komponentów środowiska oraz kierunki oddziaływań określone w ustawie⁵. Została ona uszczegółowiona i dopasowana do specyfiki dokumentu oraz terenu, którego dokument ten dotyczy.

Przy opracowywaniu prognozy analizowano również poniższe dokumenty:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów 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, Athon Partner Consulting, 2023 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r., Meritum Competence, 2021 r.;
- Plan gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300);
- Plan przeciwdziałania skutkom suszy (Dz. U. z 2021 poz. 1615);
- 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;

⁵ 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

- 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 (Pruszków), PIG, 2019 r.,
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fitytosocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009;
- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft (Dz. Urz. woj. Maz. z 2017 r., poz. 3191).

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

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

6.1. Użytkowanie terenów

Większość obszarów objętych opracowaniem stanowi niezabudowane grunty porolne. Wg ewidencji gruntów i budynków na obszarach Nr V i VI występują grunty leśne (Ls). W granicach terenów Nr I, VI i VII można zauważyć dawne zabudowania zagrodowe w złym stanie technicznym, wyłączone obecnie z użytkowania. Nieruchomość objęta obszarem Nr IX jest natomiast niedawno zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem jednorodzinnym. W Młochowie, na obszarze Nr X, znajduje się niedokończony zespół zabudowy o charakterze dawnej architektury pałacowej. Stan obiektów wskazuje na zaniechanie prac budowlanych.

W najbliższym sąsiedztwie obszarów Nr I, II i VIII znajduje się zabudowa usługowo-produkcyjna i magazynowa. Pozostałe obszary sąsiadują z terenami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, głównie w formie wolnostojącej.

Wszystkie obszary przylegają do gminnych dróg publicznych w wyjątku obszaru Nr V, do którego obsługa w zakresie komunikacji zapewniona jest przez drogę wewnętrzną.

Sieci wodociągowa oraz gazowa przebiegają w sąsiedztwie wszystkich obszarów objętych prognozą. Odprowadzanie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło opiera się głównie na rozwiązaniach indywidualnych. Wyjątek stanowią obszary Nr I, VI, VIII, IX i X, w pobliżu których przechodzi gminna sieć kanalizacyjna, przebiegająca wzdłuż ul. Osiedlowej i Górnej oraz wzdłuż drogi rozprowadzająco-zbierającej przy drodze ekspresowej.

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) rozciętą licznymi dopływami Bzury (Rawka, Skierniewka, Pisia, Utrata). W południowej jej części występują resztki dawnych puszczy: Bolimowskiej

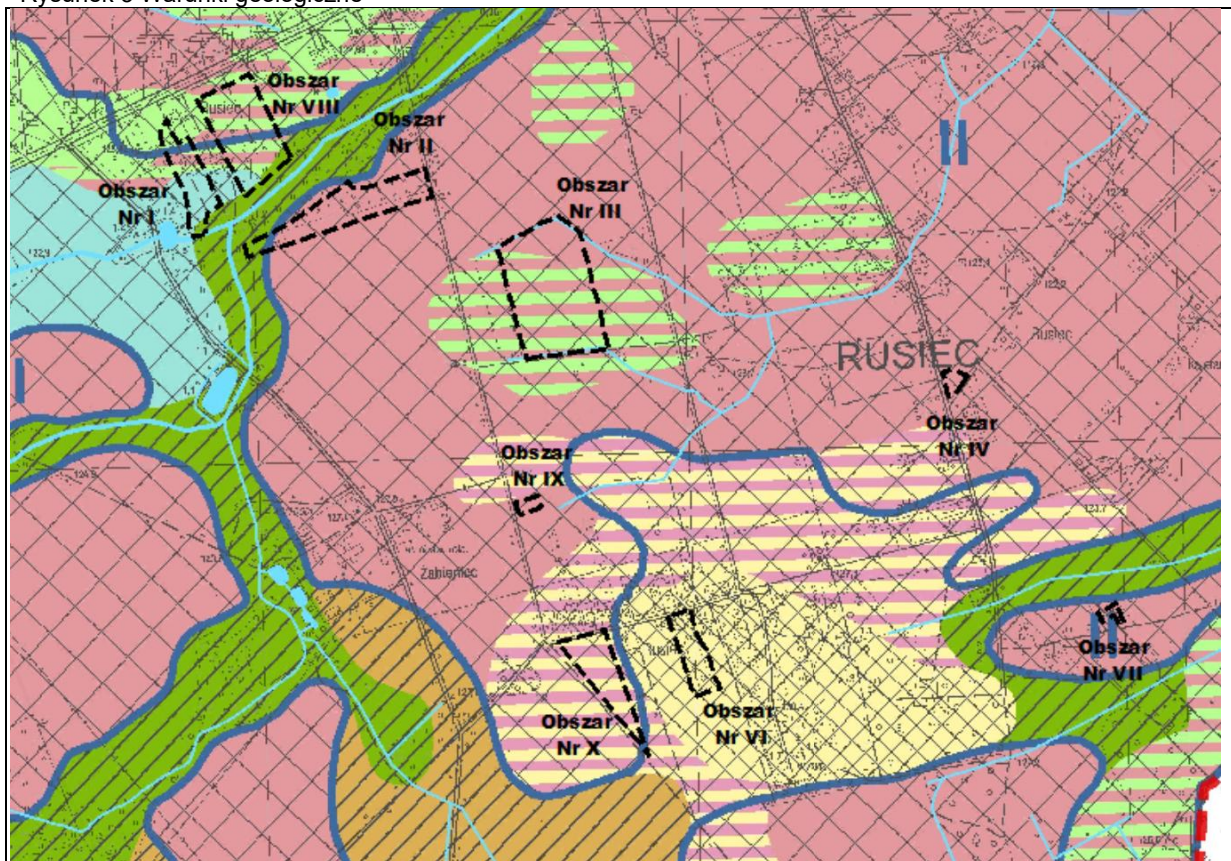
i Mariańskiej (Bolimowski Park Krajobrazowy). Równina Łowicko-Błońska jest regionem rolniczym, na dobrych glebach pyłowych i czarnych ziemiach rozwinęło się sadownictwo i warzywnictwo.

Analizowane tereny stanowią płaską i mało urozmaiconą powierzchnię równiny denudacyjnej, wznoszącą się na około 121 do 130 m n.p.m. Najniżej położony obszar stanowi obniżenie dolinne rzeki Zimna Woda. Deniwelacje nie przekraczają kilku metrów. Większość form pochodzenia lodowcowego została zatarta. Na terenie Ruśca, słabo zarysowujące się w terenie, wzgórza stanowią pozostałości form kemowych oraz moren martwego lodu. Obniżenia wytopiskowe zostały zasypane osadami i przekształcone w doliny rzeczne. Doliny rzek Zimna Woda i Utrata są stosunkowo szerokie i nie posiadają wyraźnych krawędzi erozyjnych. Zagłębione są w równinę denudacyjną na 2-4 m.

Na obszarach opracowania zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje.

6.3. Budowa geologiczna

Rysunek 3 Warunki geologiczne



GRUNTY W STREFIE GŁĘBOKOŚCI 1 – 4 m POD POWIERZCHNIĄ TERENU				
RODZAJ I GENEZA GRUNTU			LITOLOGIA I STANY GRUNTU	
	HOLOCENSKIE PIASKI RZECZNE I DELUWIALNE DEN DOLIN		LUŻNE PIASKI DROBNE, MIEJSCAMI PYŁY Z DOMIESZKAMI ORGANICZNYMI O MIĄSZSZOŚCI 1-3 m LEŻĄCE NA PIASKACH WODNOŁODOWCOWYCH LUB GLINACH ZWAŁOWYCH	
	PLEJSTOCENSKIE PIASKI RZECZNO-DELUWIALNE I ELUWIA PIASZCZYSTE		LUŻNE I ŚREDNIOZAGĘSZCZONE PIASKI RÓŻNYCH FRAKCJI, Z DOMIESZKĄ PYŁÓW O MIĄSZSZOŚCI DO 3 m	
	PLEJSTOCENSKIE PIASKI RZECZNO-DELUWIALNE I ELUWIA PIASZCZYSTE LEŻĄCE NA:	PLEJSTOCENSKICH OSADACH JEZIORNYCH	LUŻNE I ŚREDNIOZAGĘSZCZONE PIASKI RÓŻNYCH FRAKCJI, Z DOMIESZKĄ PYŁÓW O MIĄSZSZOŚCI DO 3 m LEŻĄCE NA:	SKONSOLIDOWANYCH TORFACH I MUŁACH JEZIORNYCH O MIĄSZSZOŚCI DO 5 m
		GLINACH ZWAŁOWYCH		GLINACH PIASZCZYSTYCH O RÓŻNEJ KONSYSTENCJI I MIĄSZSZOŚCI PONAD 2 m
		OSADACH ZASTOISKOWYCH		PYŁACH I GLINACH PYLASTYCH, PLASTYCZNYCH I TWARDOPLASTYCZNYCH I MIĄSZSZOŚCI PONAD 2 m
	PIASKI WODNOŁODOWCOWE, MIEJSCAMI ZASTOISKOWE		ŚREDNIOZAGĘSZCZONE PIASKI ŚREDNIE I DROBNE, MIEJSCAMI MAŁOSPOISTE PYŁY O MIĄSZSZOŚCI 1-4 m	
	PIASKI WODNOŁODOWCOWE, MIEJSCAMI ZASTOISKOWE, LEŻĄCE NA:	GLINACH ZWAŁOWYCH	ŚREDNIOZAGĘSZCZONE PIASKI ŚREDNIE I DROBNE, MIEJSCAMI MAŁOSPOISTE PYŁY O MIĄSZSZOŚCI 1-4 m LEŻĄCE NA:	GLINACH PIASZCZYSTYCH O RÓŻNEJ KONSYSTENCJI I MIĄSZSZOŚCI PONAD 2 m
		OSADACH ZASTOISKOWYCH		PYŁACH I GLINACH PYLASTYCH, PLASTYCZNYCH I TWARDOPLASTYCZNYCH O MIĄSZSZOŚCI PONAD 2 m
	PIASKI I MUŁKI ZASTOISKOWE		MAŁOSPOISTE PYŁY I PIASKI PYLASTE O MIĄSZSZOŚCI PONAD 2 m	
	GLINY ZWAŁOWE		GLINY PIASZCZYSTE ZE ŻWIEM, TWARDOPLASTYCZNE I PÓŁZWARTE W STROPIE PLASTYCZNE O MIĄSZSZOŚCI PONAD 3 m	
WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE				
	OBSZAR WYSTĘPOWANIA CIĄGŁEJ WARSTWY WODONOSNEJ O SWOBODNYM ZWIERCIADLE WŚRÓD DOBREJ, ŚREDNIEJ I SŁABEJ WODOPRZEPUSZCZALNOŚCI			
	OBSZAR OKRESOWEGO WYSTĘPOWANIA WÓD PRZYPOWIERZCHNIOWYCH W UTWORACH POKRYWY PIASZCZYSTEJ LUB JAKO SĄCZENIA WŚRÓD UTWORÓW TRUDNOPRZEPUSZCZALNYCH			
WSTĘPNA OCENA WARUNKÓW BUDOWLANYCH				
	GRUNTY NIENOŚNE I PODMOKŁE			
	GRUNTY SŁABONOŚNE (WYSOKI POZIOM WÓD GRUNTOWYCH)			
	GRUNTY NOŚNE, ALE W PRZYPADKU UWILGOCENIA (WYSOKI POZIOM WÓD GRUNTOWYCH) PARAMETRY GEOTECHNICZNE MOGĄ SIĘ ZMIEŃC NA NIEKORZYSTNE DLA ZABUDOWY			
	GRUNTY NOŚNE			

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

W podłożu przeważają gliny zwałowe o miąższości ponad 3 m. Grunty te są nośne, ale w przypadku wzrostu uwilgocenia ich parametry geotechniczne mogą zmienić się na niekorzystne dla zabudowy. W granicach opracowania nie zidentyfikowano gruntów nienośnych i podmokłych. Budowę geologiczną ilustruje rysunek nr 3.

6.4. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.5. Gleby

Na terenie opracowania dominują gleby pyłowe i pyłowo-piaszczyste o średniej i słabej przydatności rolniczej. Przeważają gleby brunatne wylugowane i kwaśne wykształcone na piaskach luźnych, rzadziej na piaskach gliniastych lekkich. Dominują gleby o niskiej lub średniej renencji wodnej i niskich lub niedostatecznych rzeczywistych zapasach wody. Odczyn wszystkich gleb w granicach opracowania jest kwaśny.

6.6. Warunki klimatyczne

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

Termiczne lato trwa tu 90-100 dni, rozpoczyna się w ostatniej dekadzie maja i kończy w pierwszych dniach września. Umiarkowanie długa zima zaczyna się w pierwszej dekadzie grudnia. Okres wegetacyjny, tj. okres z temperaturą > 5°C, trwa ok. 210-220 dni. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8°C, przy średnich temperaturach najcieplejszego miesiąca (lipca) wynoszących

18,0°C, a najchłodniejszego stycznia -2,8°C. Przez 110-120 dni występują dni z przymrozkami, a około 40 razy w roku są dni z mrozem, tj. z temperaturą maksymalną <0°C. Średnia suma opadów z wielolecia w rejonie gminy Nadarzyn jest niższa od średniej dla Polski – 600 mm i rzadko przekracza 550 mm.

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

6.7. Hydrografia

6.7.1. Wody powierzchniowe

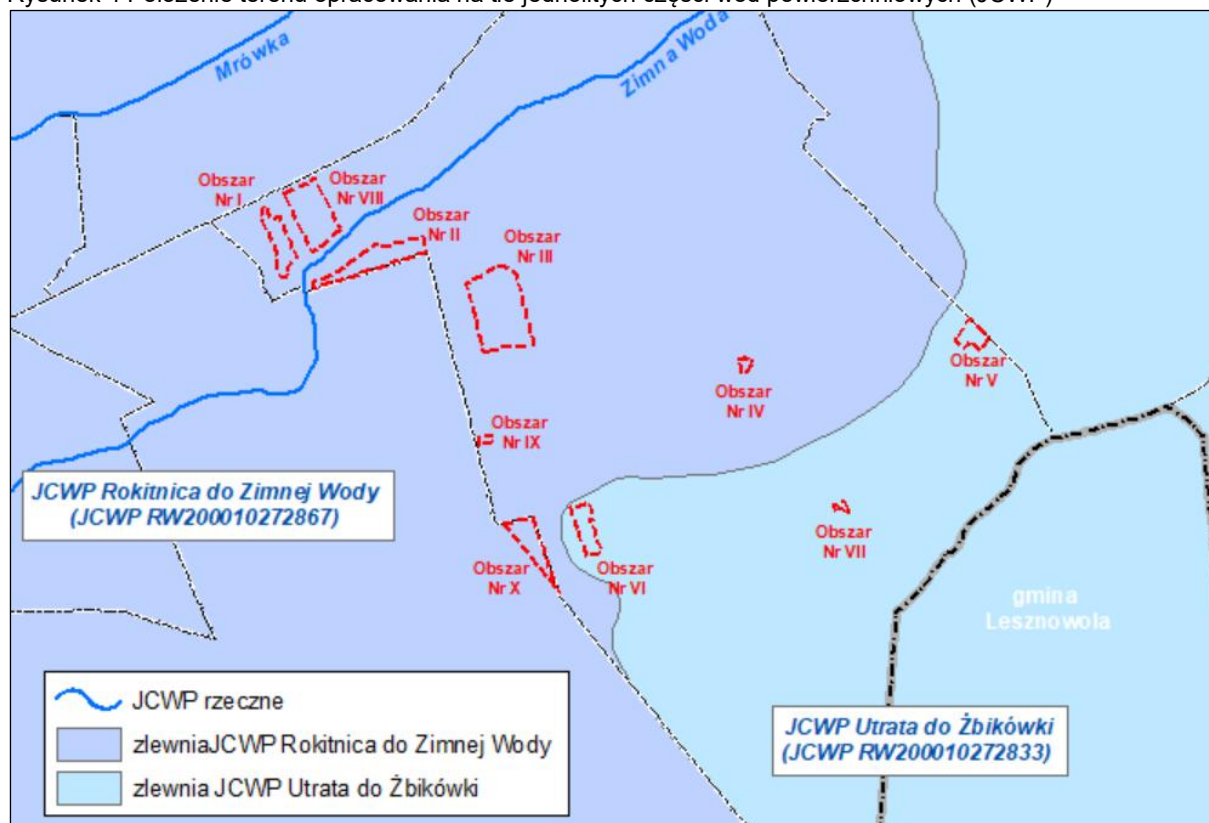
Obszary objęte opracowaniem znajdują się na terenie dorzecza Wisły. Zgodnie z II aktualizacją *Planu gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) leżą na pograniczu dwóch zlewni:

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

Przez omawiane obszary nie przebiegają naturalne ciek wodne. Rzeka Zimna Woda przechodzi pomiędzy obszarami Nr I, VIII a obszarem Nr II. Rzeka Utrata przebiega w odległości liczonej w linii prostej ok. 2 km na wschód.

Na omawianym terenie występują urządzenia melioracji wodnych – drenowania. Drenaż powierzchniowy przyczynił się do stopniowego obniżenia poziomu wód gruntowych w stosunku do stanu naturalnego, co doprowadziło do stopniowego przekształcenia warunków wodnych.

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



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

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) zagrożenie suszą hydrologiczną dla terenu opracowania zostało zaliczone do klasy umiarkowanie zagrożone (II). 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 ekstremalnie zagrożone (IV).

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

6.7.2. Zagrożenie powodziowe

Niewielka, południowa część obszaru Nr I znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, co ilustruje rysunek.

Rysunek 5 Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Mapy zagrożenia powodziowego (2019 r.)

6.7.3. Wody podziemne

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

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

Gmina Nadarzyn znajduje się w granicach dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych⁶: 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.

Wydajność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 30-70 m³/h.

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

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

6.8. Szata roślinna

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

Potencjalną roślinność naturalną dla gminy Nadarzyn stanowią: grądy subkontynentalne odmiany środkowopolskiej (seria uboga), kontynentalne bory sosnowo-dębowe oraz niżowe 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.

Tereny opracowania w większości stanowią użytki porolne, z widocznym procesem wtórnej sukcesji. Z tego względu dominują siedliska segetalne. Szata roślinna towarzysząca zabudowie to głównie zespoły zieleni urządzonej w formie ogródków przydomowych, z udziałem siedlisk synantropijnych i ruderalnych (w szczególności w otoczeniu nieużytkowanej zabudowy zagrodowej). Wśród nowszej zabudowy mieszkaniowej dominują powierzchnie roślinności komponowanej dobrze wykształconej i utrzymanej. Wzdłuż doliny rzeki Zimna Woda występują łąki nadrzeczne, którym towarzyszą zadrzewienia i zakrzewienia, z udziałem olszy czarnej, brzozy brodawkowatej i bzu czarnego. Zalesione fragmenty obszarów V i VI zajmują siedliska lasu mieszanego świeżego z panującym gatunkiem brzozą zwyczajną.

6.9. Fauna

Na faunę obszarów objętych opracowaniem składają się gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów rolniczych i obszarów z ekstensywną zabudową mieszkaniową. Występują tu zwierzęta wykorzystujące bliskość siedlisk ludzkich z korzyścią dla siebie, jak np. gołąb miejski czy drobne ssaki pól i ogrodów, jak gryzonie, głównie norniki. Można przypuszczać, że sporadycznie teren opracowania może być miejscem pojawienia się większych ssaków takich jak: lisy, jeże, a także gatunki ptaków, takie jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki. Pomędzy obszarami Nr I, VIII a obszarem Nr II przebiega lokalny ciąg przyrodniczy związany z doliną rzeki Zimna Woda (poza granicą opracowania).

6.10. Krajobraz i środowisko kulturowe

Na obszarach Nr I, II, III i VIII znajdują się stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-64/34, 60-64/45 i 60-64/47. Są to ślady osadnictwa, pozostałości osad i pozostałości miejsc produkcji żelaza z młodszej epoki kamienia, epoki brązu, okresu halsztackiego, okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności, datowane od IV tys. p.n.e. do XVII w. n.e. Na podstawie dotychczasowych wyników badań archeologicznych i analogii z innymi zabytkami tego rodzaju, można przypuszczać, że w miejscu ich odkrycia i w ich otoczeniu mogą znajdować się zachowane relikty dawnego osadnictwa w formie rozrzutu w warstwie przypowierzchniowej lub w formie zachowanych pod powierzchnią ziemi warstw kulturowych i obiektów przestrzennych.

Zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*, na terenach objętych projektem planu nie występują obiekty wskazane do objęcia ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Tereny objęte prognozą charakteryzują się przeciętnymi walorami krajobrazowymi, charakterystycznymi dla obszarów osadniczo-rolniczych (wiejskich) z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wykształconych wzdłuż drogi ekspresowej S8.

„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.

6.11. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.11.1. Jakość i stan gleb

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

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

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

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

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

6.11.2. Jakość i stan wód

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.11.3. Jakość i stan powietrza

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

Klasyfikacji dokonano w oparciu o następujące kryteria:

- klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekracza poziomu dopuszczalnego/docelowego,
- klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziom dopuszczalny/docelowy,
- klasa D1 – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekracza poziomu celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu),
- klasa D2 – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziom celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu).

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

Rok	Symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy													
	SO ₂	NO ₂	CO	C 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 PM ₁₀													
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 r., na obszarze wszystkich stref województwa mazowieckiego, przekroczony został poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz w strefie mazowieckiej ze względu na ochronę roślin, w wyniku czego strefy otrzymały klasę D2. Poziom celu długoterminowego, zgodnie z przepisami prawa, powinien być dotrzymany od 2020 r.

Dla pozostałych zanieczyszczeń tj. dwutlenku siarki, tlenku węgla, benzenu, tlenków azotu, ozonu, pyłu zawieszonego PM₁₀, pyłu zawieszonego PM_{2,5} 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.

6.11.4. Hałas

Monitoring zanieczyszczenia środowiska hałasem prowadzony przez GIOŚ nie obejmuje terenu gminy Nadarzyn. Za główne źródła hałasu należy uznać drogę ekspresową S-8 oraz drogi powiatowe i gminne, jak również tereny zabudowy usługowo-magazynowej. Przy czym droga ekspresowa na odcinku sąsiadującym z obszarami I i VIII została wyposażona w ekrany akustyczne, niwelujące hałas w środowisku do dopuszczonego przepisami prawa poziomu.

6.11.5. Promieniowanie elektromagnetyczne

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

W pobliżu obszaru Nr IX, na działce nr ew. 149 obręb Młochów, znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej. Stacja bazowa emituje pole elektromagnetyczne na dużej wysokości, nie stwarzając zagrożeń dla okolicznych mieszkańców. Nie wyznaczono od niej strefy ograniczonego użytkowania.

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.

Tereny objęte projektem planu znajdują się poza w/w prawnymi formami ochrony przyrody, z wyjątkiem niewielkich fragmentów obszarów Nr I, II i VIII, co ilustruje poniższy rysunek.

Rysunek 6 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



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

WOChK obejmuje tereny dolin rzecznych: Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, parku narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązanie między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy letniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne przemieszczanie się wielu gatunków zwierząt.

Na terenie strefy zwykłej WOChK ustalono poniższe zakazy:

- 1) „zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub 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 wodno-błotnych;
- 8) 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.”⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

Przyszłe przeznaczenie analizowanych obszarów regulują ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XLIX/497/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 października 2002 r. (obowiązuje dla większości obszarów),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XIV/351/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 21 sierpnia 2003 r. (obejmuje niewielki fragment obszaru Nr IX – poszerzenie drogi),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I przyjętego uchwałą Nr XIII.158.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 sierpnia 2019 r. (obejmuje część obszaru Nr VIII).

Zgodnie z w/w planami miejscowymi:

- północna część obszaru Nr I ma przeznaczenie usługowo-produkcyjne (symbol UP) a południowa mieszkaniowo-usługowe (MU),
- cały obszar Nr II ma przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe (MU),

⁷ par 6 ust 1 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- całe obszary Nr III, IV i IX mają przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne (M),
- północna część obszaru Nr VIII ma przeznaczenie usługowo-produkcyjne (U/P) a południowa usługowe (U),
- części nieleśne obszarów Nr V, VI⁸ i VII mają przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne (M), fragmenty nieruchomości stanowiące użytki leśne pozostają w leśnym przeznaczeniu,
- obszar Nr X nie ma obowiązującego planu miejscowego.

Plan miejscowy z 2002 r. ustala:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M i MU):

- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden jednolokalowy budynek mieszkalny lub jeden jednolokalowy segment w zabudowie bliźniaczej oraz jeden budynek usługowy,
- na terenach MU dopuszcza przeznaczenie całych działek na cele usługowe,
- wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,
 - budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,
 - budynków gospodarczych na działce MU/MR do 1,5 kondygnacji,
 - zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.
- co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej lub 70% powierzchni biologicznie czynnej w WOChK,
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej – 1 000 m², a w WOChK 1 500 m²,
 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1 500 m²,
 - w przypadku realizacji zabudowy usługowej – 3 000 m².

2. dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej (UP):

- realizację zabudowy usługowo-produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: magazyny, usługi, handel hurtowy, produkcja, biura, gastronomia, rzemiosło usługowe i produkcyjne, warsztaty drobnej wytwórczości obsługa podróżnych (usługi, handel, motel, miejsca polowe),
- wysokość zabudowy:
 - do 20 m, dla działek powyżej 4,0 ha,
 - do 12 m, dla działek od 3 000 m²,
 - masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych do 35 m na działkach powyżej 4,0 ha,
- co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej,
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - nie mniejszą niż 3 000 m² dla zabudowy o wysokości do 12 m,
 - nie mniejszą niż 4,0 ha dla zabudowy o wysokości do 20 m.

Plan miejscowy z 2019 r. ustala:

1. dla terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej (U/P):

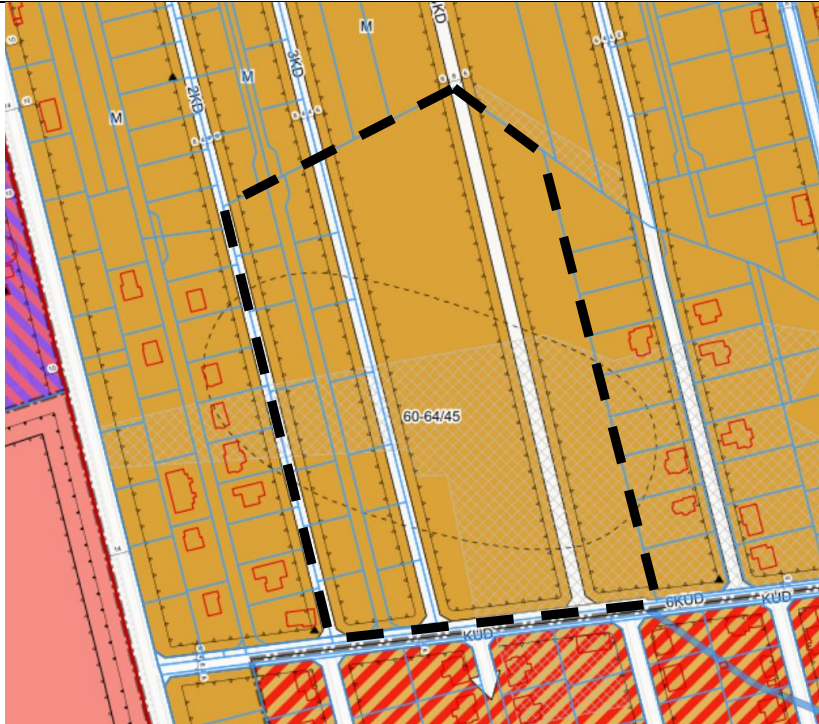
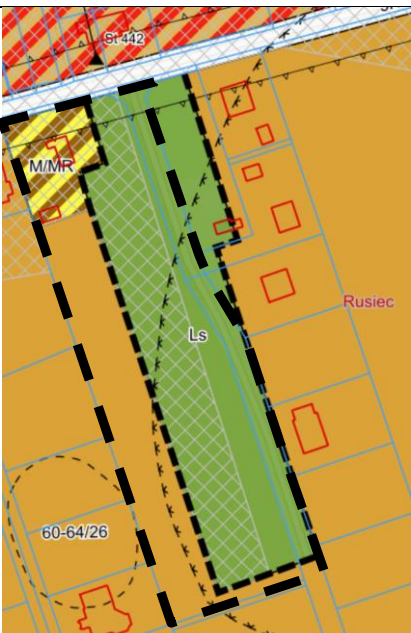
- realizację budynków usługowych z wyjątkiem usług opieki medycznej i oświaty oraz budynków produkcyjnych i magazynowych,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,8;
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - dla budynków usługowych i produkcyjnych – 20 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
 - dla budynków magazynowych – 15 m;
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – nie więcej niż 1000 m².
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

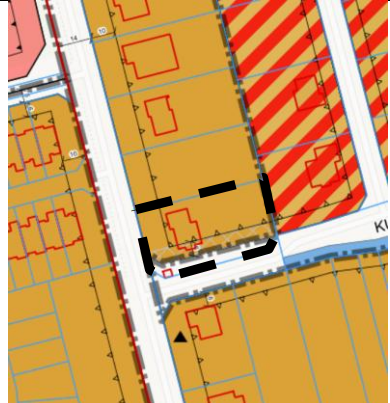
2. dla terenu zabudowy usługowej (U):

⁸ Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na obszarze Nr VII obecnie nie ma gruntów leśnych (Ls),

- Rysunek 7 Wyrisy z obowiązujących planów miejscowych



Obszar Nr III			
Obszar Nr IV		Obszar Nr V	
Obszar Nr VI		Obszar Nr VII	

Obszar Nr IX		Obszar Nr X	Brak obowiązującego planu
--------------	---	-------------	---------------------------

Źródło: Opracowanie własne

10. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

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

10.1. Analiza ustaleń projektu planu miejscowego

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN (wyznaczone na obszarach Nr III, V, VI, VII i IX);
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U (wyznaczone na obszarach III i IV);
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U (wyznaczony na obszarze Nr VIII);
- tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P (wyznaczone na obszarach Nr I i VIII);
- teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL (na obszarze Nr X wyznaczone poszerzenie ul. Osiedlowej – gminnej drogi publicznej);
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD (na obszarze Nr III wyznaczone poszerzenie ul. Cichej – gminnej drogi publicznej oraz na obszarze Nr VII poszerzenie ul. Słowiczej – gminnej drogi publicznej);
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR (wyznaczone na obszarze Nr III wydzielona geodezyjnie działka drogowa ul. Rezydencji, na obszarze Nr VI istniejąca ulica bez nazwy);
- teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS (wyznaczony na obszarze Nr I rów melioracyjny).

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

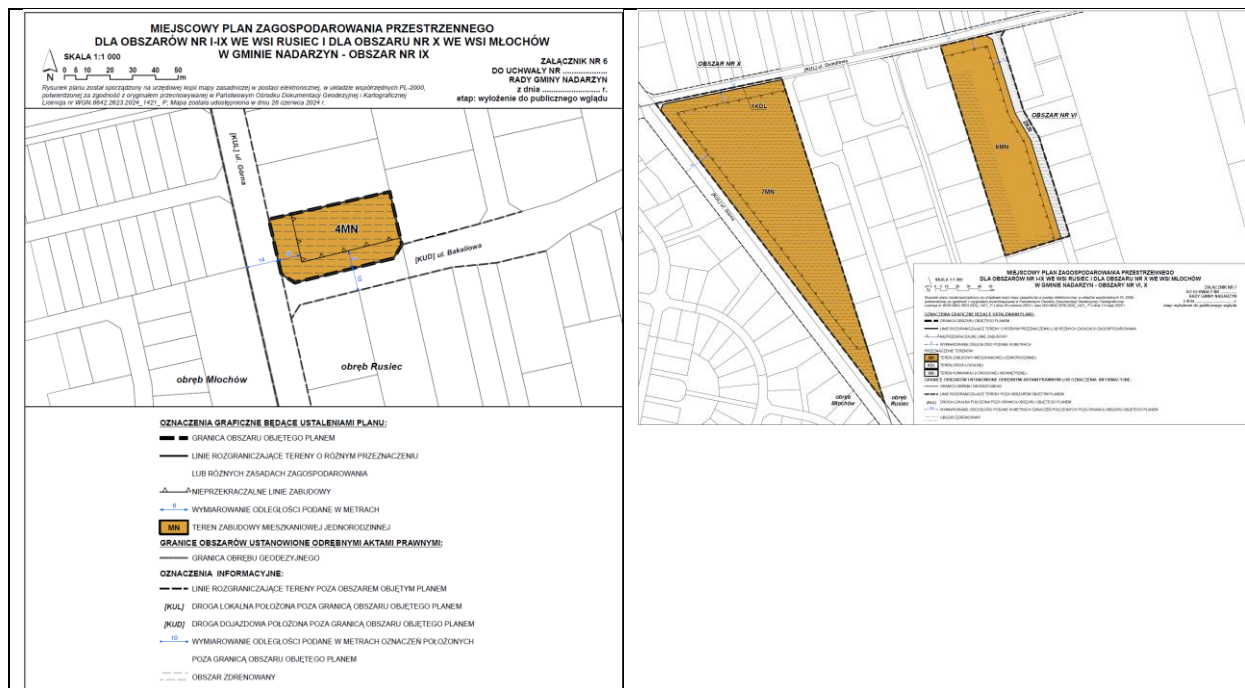
- od 5 do 13,5 m od linii rozgraniczającej od strony dróg,
- 20 m od terenu rowu melioracyjnego (terenu 1WS) na obszarze Nr I.

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

- granice strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na obszarach Nr I, II i VIII oraz

- Rysunek 8 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X w Gminie Nadarzyn – załączniki nr 1-7 do uchwały





Źródło: projekt planu miejscowego

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

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

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

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

- a) „utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
- b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność,
- 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) „obszary Nr I, II i VIII znajdują się częściowo w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia

określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
 - d) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - g) wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) w granicach obszaru Nr I znajduje się teren wód śródlądowych powierzchniowych – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) w granicach obszarów Nr I-VI oraz VIII-X występują podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których nakazuje się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) 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”.

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

- 1) „powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - c) 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, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
 - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 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 projekt planu daje możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Ustalenia szczegółowe dla terenów:

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

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

Tabela 3 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Szczegółowe zasady zagospodarowania	Wysokość zabudowy	Udział pow. biol. czynnej	Wielkość pow. zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1MN i 2MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m ² , d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, e) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m ² , – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m ² , – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m, – budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	50%	40%	0,01-0,6	– 1 000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 500 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej
3MN, 5MN i 6MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m ² , d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, e) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m ² , – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m ² , – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m, – budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	70%	25%	0,01-0,4	2 000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego

4MN i 7MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, e) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 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.	50%	40%	0,1-0,6	1 000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
1MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1) przeznaczenie terenu: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) zabudowa usługowa; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m², f) zakaz lokalizacji: – usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, – usług składowania odpadów i złomowisk, – usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, g) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 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.	70%	25%	0,01-0,6	– 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.

2MN-U i 3MN-U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1) przeznaczenie terenu: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) zabudowa usługowa; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m², f) zakaz lokalizacji: – usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, – usług składowania odpadów i złomowisk, – usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, g) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 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.	50%	40%	0,01-0,8	– 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, – 500 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.
1U	Teren usług	1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: a) zakaz lokalizacji: – usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, – usług składowania odpadów i złomowisk, – usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, b) dopuszczenie lokalizacji: – budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem, – usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m², – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych, – budynków gospodarczych, garażowych i wiat.	– nie większa niż 12 m, – wiat, budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6 m.	20%	70%	0,01-2,4	3 000 m ²

1U-P i 2U-P	Tereny usług lub produkcji	1) przeznaczenie terenu: a) teren usług, b) teren produkcji; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) dopuszczalne usługi w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1 000 m², b) dopuszczalna produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny, c) dopuszczenie lokalizacji: – budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem, – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych, – budynków gospodarczych, garażowych i wiat, d) w przypadku lokalizacji budynków produkcji przemysłowej, składów lub magazynów nakaz lokalizacji pasa zwartej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenu graniczącej z działkami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się przerwanie lub zwężenie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.	– nie większa niż 20 m, – wiat, budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6 m.	20%	70%	0,01-4,8	3 000 m ²
1WS	Teren wód powierzchniowych	1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, c) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren oraz przeprowadzenie dróg wewnętrznych, d) dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.	---	---	---	---	---

Źródło: projekt planu miejscowego

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

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

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

- cały obszar Nr I został przeznaczony na cele usług i produkcji (U-P),
- na obszarze Nr II wprowadzono modyfikację polegającą na likwidacji drogi gminnej przebiegającej wzdłuż południowej granicy opracowania,
- na obszarze Nr III utrzymano przeznaczenie terenu, ale zlikwidowano jedną z wytyczonych dróg wewnętrznych; dodatkowo dopuszczono zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynków w zabudowie bliźniaczej z 1000 m² na 500 m²,
- na obszarze nr IV oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono zabudowę usługową,
- na obszarze Nr V, VI i VII całe działki zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na obszarze Nr VIII zostało utrzymane przeznaczenie terenów, ale wyznaczone pasy zieleni izolacyjnej pomiędzy nieruchomościami o takim samym przeznaczeniu zostały zlikwidowane,
- na obszarze Nr IX cała nieruchomość została wskazana do zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze stanem istniejącym,
- obszar Nr X został w całości przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej

oraz wprowadzone na terenach MN-U i U zakazy lokalizacji:

- usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
- usług składowania odpadów i złomowisk,
- usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych.

10.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

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

Zabudowa nowych terenów przyczyni się do zmniejszenia pokrycia roślinnością rodzimą. Zmieni się również jej charakter na rzecz roślinności synantropijnej, komponowanej. Zmiany o charakterze nieodwracalnym lub częściowo odwracalnym nastąpią na terenach porolnych. Na przewarżającej części obszarów ulegnie zmniejszeniu pokrycie roślinnością rodzimą. W projekcie planu utrzymano minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50-70% dla terenów MN i MN-U oraz 20% dla terenów U i U-P. Podwyższony wskaźnik został zastosowany dla działek z udziałem gruntów leśnych oraz terenu 1MN-U położonego w granicach WOChK. Oznacza to, że od 50% do 80% powierzchni działki budowlanej może być pozbawione pokrywy roślinnej. Niskie wskaźniki powierzchni czynnej biologicznie utrudniają funkcjonowanie roślinności i znacznie ograniczają przebieg procesów przyrodniczych. Niska wartość tego wskaźnika jest w pewien sposób niwelowana innym standardem określonym w planie tj. minimalną powierzchnią działki budowlanej. Obszar podzielony na kilka dużych działek budowlanych (3 000 m²) w porównaniu z obszarem z działkami małymi (500 m²) o tym samym wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pomimo teoretycznie takiej samej powierzchni zieleni odznacza się jej lepszą strukturą przestrzenną. Na takim obszarze występują znacznie częściej duże zwarte płyty roślinności. Zapewnia to lepsze warunki

funkcjonowania środowiska przyrodniczego i ma duży wpływ na wzrost różnorodności biologicznej. Zmianom ulegnie również charakter roślinności na rzecz roślinności synantropijnej, komponowanej.

Wpływ na zmniejszenie liczby zwierząt występujących na terenie opracowania nie powinien być większe niż w przypadku oddziaływania realizacji postanowień obowiązujących planów miejscowych. Nie prognozuje się również zwiększenia wpływu na ciągłość korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż rzeki Zimna Woda.

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

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

10.2.2. Oddziaływanie na ludzi

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

Projekt planu wyklucza lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (par. 8 pkt 3 i 6 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 5 projektu uchwały). Dopuszczone zostały jedynie poniższe inwestycje z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

- drogi i związane z nimi urządzenia,,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- przedsięwzięcia dopuszczone na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
- zabudowa przemysłowa lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- wyłesienia mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

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

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

- „*terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
- „*terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych*” (par. 8 pkt 9 projektu uchwały).

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-P i 2U-P) 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).

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

10.2.3. Oddziaływanie na wody

Na terenie planu nie występują naturalne wody powierzchniowe. Pomiędzy obszarami Nr I, VIII a III przepływa rzeka Zimna Woda (nie objęta opracowaniem).

Wszystkie obszary, z wyjątkiem obszaru Nr V i VI, są zmeliorowane (występują urządzenia podziemne – drenowania). Zmiana przeznaczenia terenów powinna nastąpić dopiero po kompleksowej przebudowie bądź likwidacji systemu melioracyjnego, co oznacza działania w odniesieniu do całych działów drenarskich. Działania wrywkowe mogą się przyczynić do znaczącego pogorszenia stosunków wodnych i stworzyć możliwość wystąpienia podtopień. Urządzenia melioracyjne zostały, bowiem wykonane dla celów rolniczych i dlatego nie powinny być wykorzystywane do odwadniania terenów budowlanych.

Realizacja planowanej zabudowy wymusi zmiany w stosunkach wodnych. Nastąpią zmiany ilościowe poprzez: zmniejszenie powierzchni infiltrującej i retencjonującej wody opadowe i roztopowe oraz przyspieszenie spływu powierzchniowego. Maksymalna powierzchnia zabudowy ustalona w analizowanym projekcie może wynieść 70% powierzchni działki budowlanej na terenach U-P i U oraz 25% lub 40% na terenach MN i MN-U.

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 dolów chłonnych, zbiorników retencyjnych), istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej. Ponadto projekt planu wskazuje, że zgromadzone w zbiornikach wody opadowe i roztopowe powinny zostać wtórnie wykorzystane do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

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

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

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

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

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

10.2.4. Oddziaływanie na powietrze

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

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

10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

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

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

Przekształcenia powierzchni ziemi będą następować w wyniku prac ziemnych związanych z zabudową nieruchomości. Wiązać się to będzie z następującymi oddziaływaniami:

- wykonanie wykopów pod fundamenty,
- powstanie odpadu w postaci gleby i najpłycej położonych warstw skalnych,
- w przypadkach uzasadnionych warunkami geologicznymi konieczność przeprowadzania zagęszczania gruntu lub innych prac zmierzających do uzyskania odpowiedniej jego nośności.

Wykopy budowlane będą również prowadzone w związku z rozwojem sieci infrastruktury technicznej, budową dróg, parkingów itp. Działania te przyczynią się do:

- niszczenia mechanicznego warstwy glebowej i zaburzenia układu warstw w profilu pionowym,
- zmiany właściwości gruntów na skutek wyrównywania, ugniatania lub zagęszczania.

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

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

10.2.6. Oddziaływanie na krajobraz

„Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego” (2024 r.) nie wyznacza krajobrazów priorytetowych dla terenów objętych analizą. Również „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nadarzyn*” (2014 r. z późn. zm.) nie ustala stref ochrony konserwatorskiej.

Obszary opracowania są położone poza⁹ granicami WOChK, w granicach którego ochronie podlega m.in. wyróżniający go krajobraz.

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

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 może przekroczyć 9 m,

⁹ W wyjątkiem niewielkich fragmentów obszarów Nr I, II i VIII

- ustalenie wysokości zabudowy nieprzekraczającej 20 m na terenach usług lub produkcji (U-P) oraz 12 m na terenie usług (U), czyli na poziomie dopuszczonym na terenach położonych w sąsiedztwie trasy katowickiej,
- brak ustalonych planem lokalizacji dominant wysokościowych,
- ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zawarte w par. 7 pkt 5 projektu uchwały.

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

Projekt planu ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Zapis taki zabezpiecza obszar opracowania przed niekontrolowaną, prowizoryczną zabudową, która przyczynia się wielu miejscach naszego kraju do zakłócenia ładu przestrzennego i degradacji krajobrazu. Może się to również przyczynić do niszczenia komponentów przyrodniczych – wycinki drzew i zakrzewień, wykopów, składowania odpadów itp.

10.2.7. Oddziaływanie na klimat

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

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

10.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

10.2.9. Oddziaływanie na zabytki

Na obszarach Nr I, II, III i VIII znajdują się trzy stanowiska archeologiczne, które są objęte ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym (par. 9 projektu uchwały). Stanowiska te zostały oznaczone na rysunku planu za pomocą odpowiednich symboli informacyjnych.

10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne

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

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

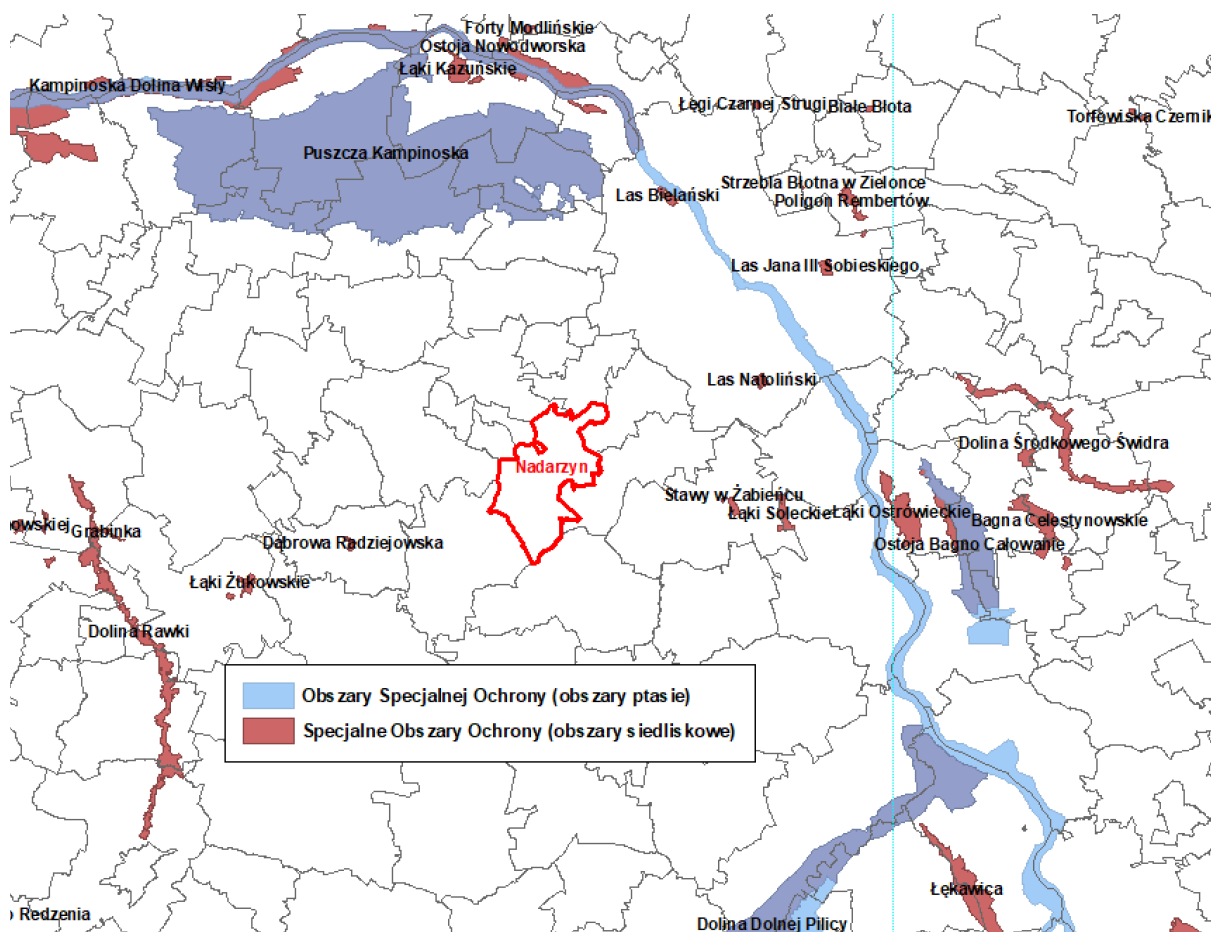
10.3. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

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

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

integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000. Projekt planu nie wkracza na nowe tereny o znaczącej aktywności biologicznej, nie dzieli siedlisk przyrodniczych zasiedlanych przez gatunki priorytetowe oraz nie niszczy siedlisk priorytetowych.

Rysunek 9 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



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

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego:

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

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

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

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

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

Komponenty	Proponowane rozwiązania łagodzące
Klimat	▪ ograniczenie powierzchni pozbawionej roślinności ▪ wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg

Powietrze	▪ zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną i ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej
Klimat akustyczny	▪ nakaz stosowania nawierzchni cichobieżnych na drogach co pozwoli ograniczyć hałas o kilka dB (3-4 dB) ▪ zastosowanie rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach
Wody powierzchniowe	▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ rozbudowa wyprzedzająca zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Wody podziemne	▪ rozbudowa wyprzedzająca zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Rzeźba terenu	▪ brak rozwiązań łagodzących
Gleba	▪ nakaz zabezpieczenia urodzajnej warstwy gleby podczas prac budowlanych ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ zakaz pozostawiania terenów bez pokrywy roślinnej
Rośliny	▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Zwierzęta	▪ zakaz 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	▪ maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg
Ludzie	▪ maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ zastosowanie wielogatunkowej roślinności jako zieleni izolacyjnej

Źródło: Opracowanie własne

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

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

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

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

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

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

14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem 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 LXVII.875.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn¹⁰.

Teren opracowania ma powierzchnię 17,53 ha. Składa się z dziesięciu obszarów:

- obszar Nr I – obejmuje część działki nr ew. 79/5 obręb Rusiec (pow. 1,52 ha);
- obszar Nr II – obejmuje działkę nr ew. 105/1, działki od nr ew. 105/3 do 105/24 oraz część działki nr ew. 105/2 obręb Rusiec (pow. 2,79 ha);
- obszar Nr III – obejmuje działkę nr ew. nr ew. 321, działki od nr ew. 322/3 do 322/13 i od nr ew. 323/1 do 323/9 obręb Rusiec (pow. 5,76 ha);
- obszar Nr IV – obejmuje działki nr ew. 423/2 i 424 obręb Rusiec (pow. 0,21 ha);
- obszar Nr V – obejmuje działki nr ew. 235/6 i 235/11 obręb Rusiec (0,81 ha);
- obszar Nr VI – obejmuje działki nr ew. 368/4 i 368/33 oraz część działki nr ew. 368/17 obręb Rusiec (pow. 1,15 ha)¹¹;
- obszar Nr VII – obejmuje działki nr ew. 251/9 i 251/20 obręb Rusiec (pow. 0,15 ha);
- obszar Nr VIII – obejmuje działkę nr ew. 83/6 oraz część działek nr ew. 83/4 i 82/10 obręb Rusiec (pow. 3,19 ha);
- obszar Nr IX – obejmuje działkę nr ew. 351/19 obręb Rusiec (pow. 0,16 ha);
- obszar Nr X – obejmuje działkę nr ew. 163 obręb Młochów Pow. 1,79 ha).

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

Nr obszaru	Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenie wg Studium*	Przeznaczenie wg obowiązującego mpzp**
I	Dawne, nieużytkowane siedlisko rolnicze.	– zabudowa usług, produkcji i magazynów (AG-1).	– zabudowa usługowo-produkcyjna (UP), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (MU).
II	Teren porolny, niezabudowany.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (MU), – teren drogi gminnej (KDW).
III	Teren porolny, niezabudowany.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M), – teren drogi lokalnej – gminnej (KUL).
IV	Teren niezabudowany położony w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M).
V	Teren niezabudowany, częściowo będący w leśnym użytkowaniu.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym (M-4).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M), – lasy (Ls).

¹⁰ zmienionej Uchwałą Nr VI.115.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r. oraz Uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r.

¹¹ Działka ew. nr 368/5 w obrębie Rusiec została wyłączona z opracowania z uwagi na brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja Nr 98/2025 z dnia 25 września 2025 r.). Zmianę granicy opracowania wprowadzono Uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r.

VI	Od ul. Osiedlowej istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Przy drodze wewnętrznej nieużytkowane siedlisko rolnicze. Grunty częściowo zadrzewione (wg egib grunt leśny).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym (M-4).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M), – siedliska rolnicze w terenie M (M/MR), – lasy (Ls).
VII	Teren niezabudowany, częściowo będący w leśnym użytkowaniu.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym (M-4).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M), – lasy (Ls).
VIII	Teren porolny, niezabudowany.	– zabudowa usług, produkcji i magazynów (AG-1), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa usługowo-produkcyjna (U/P i UP), – zabudowa usługowa (U), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (MU).
IX	Nieruchomość zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M).
X	Działka podlegała procesowi inwestycyjnemu, który nie został ukończony. Widoczne zabudowania o charakterze dawnej architektury pałacowej.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	brak obowiązującego mpzp

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

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

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN (wyznaczone na obszarach Nr III, V, VI, VII i IX);
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U (wyznaczone na obszarach III i IV);
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U (wyznaczone na obszarze Nr VIII);
- tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P (wyznaczone na obszarach Nr I i VIII);
- teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL (na obszarze Nr X wyznaczone poszerzenie ul. Osiedlowej – gminnej drogi publicznej);
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD (na obszarze Nr III wyznaczone poszerzenie ul. Cichej – gminnej drogi publicznej oraz na obszarze Nr VII poszerzenie ul. Słowiczej – gminnej drogi publicznej);
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR (wyznaczone na obszarze Nr III wydzielona geodezyjnie działka drogowa ul. Rezydencji, na obszarze Nr VI istniejąca ulica bez nazwy);
- teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS (wyznaczone na obszarze Nr I rów melioracyjny).

W przypadku niniejszej oceny oddziaływania na środowisko wariant, z którym należy porównywać ustalenia wprowadzone ocenianym projektem, jest przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy ustalone wcześniejszymi dokumentami planistycznymi, dla których była sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Analizowany projekt planu wprowadza poniższe zmiany przeznaczenia terenów względem obowiązujących planów miejscowych:

- cały obszar Nr I został przeznaczony na cele usług i produkcji (U-P),
- na obszarze Nr II wprowadzono modyfikację polegającą na likwidacji drogi gminnej przebiegającej wzdłuż południowej granicy opracowania,

- na obszarze Nr III utrzymano przeznaczenie terenu, ale zlikwidowano jedną z wytyczonych dróg wewnętrznych; dodatkowo dopuszczono zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynków w zabudowie bliźniaczej z 1000 m² na 500 m²,
- na obszarze nr IV oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono zabudowę usługową,
- na obszarze Nr V, VI i VII całe działki zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na obszarze Nr VIII zostało utrzymane przeznaczenie terenów, ale wyznaczone pasy zieleni izolacyjnej pomiędzy nieruchomościami o takim samym przeznaczeniu zostały zlikwidowane,
- na obszarze Nr IX cała nieruchomość została wskazana do zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze stanem istniejącym,
- obszar Nr X został w całości przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej

oraz wprowadzone na terenach mieszkaniowo-usługowych (MN-U i MN) zakazy lokalizacji:

- usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
- usług składowania odpadów i złomowisk,
- usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych.

Tereny objęte projektem planu znajdują się poza prawnymi formami ochrony przyrody, z wyjątkiem niewielkich fragmentów obszarów Nr I, II i VIII, które znajdują się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Oddziaływanie planowanego zagospodarowania nie będzie miało bezpośredniego ani pośredniego wpływu na przedmiot i cel ochrony WOChK Przestrzenne rozmieszczenie funkcji przyszłego wykorzystania terenów respektuje uwarunkowania środowiskowe, w tym przebieg ponadlokalnego ciągu przyrodniczego wzdłuż rzeki Zimna Woda.

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

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

Tereny objęte projektem planu zostały już przewidziane pod zabudowę zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Tym samym doszłoby na nich do przekształceń w zakresie rzeźby terenu, wód, gleb, powierzchni biologicznie czynnej, klimatu, roślinności, zwierząt, bioróżnorodności, powiązań ekologicznych, krajobrazu, zagrożenia hałasem i innych typowych dla terenów nowo urbanizowanych. Wszystkie w/w oddziaływania będą miały przede wszystkim zakres lokalny. Przestrzenne rozmieszczenie funkcji przyszłego wykorzystania terenów respektuje uwarunkowania środowiskowe. Na niewielkim, południowym fragmencie obszaru Nr I występuje zagrożenie powodziowe. Z tego względu projekt planu nie zezwala na wprowadzanie nowej zabudowy w jego zasięgu.

Pozytywnym aspektem jest wprowadzenie dla terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 50-70%. Na terenach usługowo-produkcyjnych wskaźnik ten nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej. Niska wartość tego wskaźnika jest w pewien sposób niwelowana innym standardem określonym w planie tj. minimalną powierzchnią nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 3 000 m².

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

do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi
Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn

Warszawa, dn. 5 listopada 2025 r.

OŚWIADCZENIE

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

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Anna Pugacewicz