

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR EW. 139 POŁOŻONEJ WE WSI PAROLE, GM. NADARZYN

Etap: uzgodnienia / opiniowanie

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, grudzień 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
3.1.	Analiza ustaleń projektu planu miejscowego	4
3.2.	Powiązania z innymi dokumentami	6
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	9
6.5.	Gleby	9
6.6.	Warunki klimatyczne	9
6.7.	Hydrografia	10
6.7.1.	Wody powierzchniowe	10
6.7.2.	Zagrożenie powodziowe	10
6.7.3.	Wody podziemne	10
6.8.	Szata roślinna	10
6.9.	Fauna	11
6.10.	Krajobraz i środowisko kulturowe	11
6.11.	Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości	12
6.11.1.	Jakość i stan gleb	12
6.11.2.	Jakość i stan wód	12
6.11.3.	Jakość i stan powietrza	12
6.11.4.	Hałas	13
6.11.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne (PEM)	13
7.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY	13
8.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM	14
9.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	15
10.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	16
10.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	16
10.2.	Oddziaływanie na ludzi	17
10.3.	Oddziaływanie na wody	18
10.4.	Oddziaływanie na powietrze	18
10.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	19
10.6.	Oddziaływanie na krajobraz	19
10.7.	Oddziaływanie na klimat	20
10.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	21
10.9.	Oddziaływanie na zabytki	21
10.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	21
10.11.	Oddziaływanie na obszary i obiekty objęte ochroną przyrody	21
10.12.	Oddziaływanie skumulowane	22
10.13.	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	22
13.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA	24
14.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	24

ZAŁĄCZNIKI NR 1 – OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

1. PODSTAWA PRAWNA

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

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy jest ocena potencjalnych oddziaływań na środowisko, które mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 139 we wsi Parole, gmina Nadarzyn.

Prognozę sporządzono dla obszaru wskazanego w Uchwale Nr VII.143.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działki nr ew. 139 położonej we wsi Parole, gm. Nadarzyn.

Celem prognozy jest: zidentyfikowanie możliwych zmian w środowisku wynikających z ustaleń planu, ocena ich skali i znaczenia, wskazanie środków zapobiegawczych i ograniczających, a także przedstawienie wniosków do dalszych etapów procedury planistycznej.

Zakres prognozy obejmuje elementy środowiska wymagane ww. ustawą (m.in. różnorodność biologiczną, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnię ziemi i gleby, klimat lokalny i powietrze, krajobraz, hałas, promieniowanie, zabytki i dobra materialne oraz zdrowie ludzi), a także powiązania między nimi. Zakres przestrzenny analizy obejmuje obszar planu, działkę nr ew. 139 o powierzchni ok. 5,70 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnego oddziaływania funkcji ustalonych w planie. Zakres czasowy uwzględnia etap realizacji inwestycji i etap eksploatacji.

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: NZ.9022.1.10.2025 z dnia 27 czerwca 2025 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOS-III.411.287.2025.BS z dnia 22 lipca 2025 r.).

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

Poddany ocenie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), którego zasadniczym celem jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Zakres merytoryczny projektu planu jest zgodny z wymaganiami art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu składa się z dwóch części:

- tekstu uchwały, zawierającego ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów zabudowy, ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury,
- załącznika graficznego opracowanego w skali 1:1000 (załącznika nr 1), na którym wskazano granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linie zabudowy.

3.1. Analiza ustaleń projektu planu miejscowego

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

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny:

- **1U – teren usług** (przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa; dopuszczono m.in. magazyny/place składowe z wyłączeniem handlu hurtowego >800 m², usługi handlu do 500 m² sprzedaży, infrastrukturę techniczną, parkingi, drogi wewnętrzne, budynki gospodarcze, garaże i wiaty; ustalono zakaz: składowisk opału/odpadów, złomowisk, usług handlu paliwami i LPG),
- **1KDZ – teren drogi zbiorczej** obejmuje poszerzenie istniejącej drogi powiatowej zgodnie z projektem ZRID,
- **1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rów) z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury oraz robót wodnych, w tym przejść/przejazdów i przepustów zgodnie z prawem wodnym.

Dla terenu budowlanego ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 1KDZ (ul. Szerokiej),
- 10 m od linii rozgraniczającej terenu 1WS oraz
- 5 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem (rowu melioracyjnego).

W związku z opracowaniem projektu planu nie zajdzie konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

- przeznaczenia terenu,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,
- 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 opisane poniżej ustalenia istotne z punktu widzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wprowadza ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w zakresie kolorystyki zabudowy. Na jednej działce dachy powinny mieć jednolitą lub zbliżoną barwę, przy dachach spadzistych w tonacjach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu (wyjątek dotyczy dachów zielonych, gdzie dopuszcza się nawierzchnię ziemną zapewniającą naturalną wegetację). Elewacje należy utrzymywać w kolorach o niskim nasyceniu (z dopuszczalnymi akcentami architektonicznymi) bądź w naturalnej kolorystyce materiałów, takich jak drewno, cegła, kamień czy szkło. Dla budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę wymagana jest jednolita kolorystyka.

Z punktu widzenia środowiska projekt wprowadza czytelne ograniczenia. Ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dopuszczonymi planem), a uciążliwości, rozumiane jako emisje ponad normy, muszą zamykać się w granicach działki budowlanej. Projekt planu wyklucza także lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii. Na rysunku planu wskazano istniejące urządzenia melioracyjne (drenaż) z obowiązkiem ich przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji zgodnie z prawem wodnym. Gospodarka wodami opadowymi powinna być oparta na retencji i infiltracji na terenie własnym, z oczyszczaniem spływów z powierzchni zanieczyszczonych oraz możliwością wykorzystania zmagazynowanej wody do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

Obsługa komunikacyjna ma odbywać się z drogi zbiorczej z możliwością realizacji dróg wewnętrznych. Miejsca parkingowe powinny być zapewnione w granicach działki, zgodnie z wskaźnikami dla poszczególnych funkcji. W zakresie infrastruktury technicznej plan przewiduje:

- zaopatrzenie w wodę z sieci (tymczasowo ujęcia indywidualne),
- odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji (tymczasowo zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie),
- zasilanie w energię z sieci z dopuszczeniem kogeneracji/trigeneracji i OZE (zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji),
- źródła ciepła o niskiej emisyjności.

Dopuszcza także łączność publiczną i wymaga selektywnego gromadzenia odpadów.

Projekt planu daje możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają informacje na temat przyszłego przeznaczenia terenów. Tam, gdzie projekt planu wprowadza zabudowę określone zostały wskaźniki urbanistyczne tj. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

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

Tabela 1 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Wysokość zabudowy	Min. udział pow. biol. czynnej	Maks. wielkość pow. zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1U	zabudowa usługowa	do 12 m	20%	70%	0,01-1,8	3000 m ²

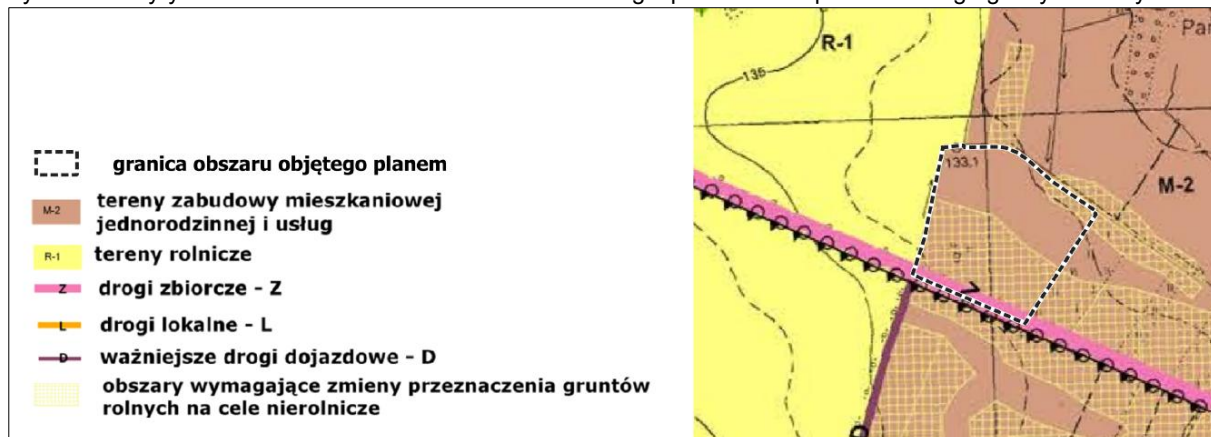
Źródło: projekt planu miejscowego

3.2. Powiązania z innymi dokumentami

Plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium mają zatem charakter wiążący dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wobec powyższego najistotniejszym dokumentem powiązanym z analizowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn**”, przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., z późn. zm.¹

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

Działka, której projekt dotyczy, uzyskała w studium przeznaczenie na cele **zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M-2)**. Dla terenów M-2 w studium 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:

Przeznaczenie 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 m²	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”

¹ 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.

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

Ustalenia projektu planu miejscowego są spójne z polityką rozwoju gminy Nadarzyn przyjętą w „*Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030*”². Dokument zakłada kształtowanie nowoczesnej, zrównoważonej i przyjaznej środowisku przestrzeni, wspierającej stabilny i wielofunkcyjny rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja ustaleń planu (zakładających rozwój funkcji usługowych przy uporządkowaniu parametrów zabudowy, obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz z wymogami retencji i ograniczania uciążliwości w granicach działki) wpisuje się w tę wizję, wzmacniając ład przestrzenny i jakość środowiska.

Projekt planu pozwala na realizację poniższych celów:

- Cel strategiczny 1. Wzrost jakości życia mieszkańców, w tym m.in.:
 - rozwój i porządkowanie infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych (woda, ścieki, energia, retencja),
 - poprawę komunikacyjności poprzez wskazanie zasad obsługi z drogi zbiorczej i organizacji dojazdów wewnętrznych,
 - podniesienie standardów środowiskowych (retencja i infiltracja wód opadowych, ograniczenie emisji i hałasu w granicach działki, zasady kształtowania krajobrazu).
- Cel strategiczny 2. Wielofunkcyjny rozwój gospodarczy, w tym m.in.:
 - tworzenie warunków dla rozwoju działalności usługowych,
 - zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy dzięki wzmocnieniu ład przestrzenny i jasnym parametrom zabudowy,
 - budowanie przewidywalnego otoczenia inwestycyjnego (jasne zasady parkowania, zaopatrzenia w media i gospodarki wodami).

4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Celem niniejszej prognozy jest określenie, czy i w jakim zakresie, realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może prowadzić do znaczących zmian w środowisku, zarówno na etapie inwestycyjnym, jak i eksploatacyjnym.

Projekt planu nie stanowi docelowego obrazu zagospodarowania terenu, lecz wyznacza ramy prawne i przestrzenne, w granicach których możliwe jest prowadzenie działalności inwestycyjnej. Choć nie istnieje pewność, że wszystkie dopuszczone w planie formy zagospodarowania zostaną zrealizowane, brak jest również podstaw do wykluczenia pełnego wykorzystania dopuszczonego potencjału inwestycyjnego, w tym w wariacie najmniej korzystnym dla środowiska. Z tego względu, przyjęto podejście metodyczne, zakładające możliwość realizacji zainwestowania w maksymalnym zakresie dopuszczonym ustaleniami planu.

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.

Podstawą identyfikacji były komponenty środowiska oraz kierunki oddziaływań określone w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, doprecyzowane i dostosowane do specyfiki analizowanego dokumentu planistycznego oraz obszaru objętego planem.

Przy opracowywaniu prognozy analizowano również poniższe dokumenty:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 139 położonej we wsi Parole, gm. Nadarzyn, Ekourbanistyka, 2025 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, 2014 r. (z późn. zm.);

² 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.

- 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;
- Kistowski M., Ocena odporności środowiska na degradacje oraz jego zdolności do regeneracji, Gdańsk, 2004 r.;
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski., PWN, Warszawa, 1994 r.;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, 2019 r.;
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fitosocjologii stosowanej, SGGW, 2000;
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009 r.;
- 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.

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

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

6.1. Użytkowanie terenów

Obszar objęty planem obejmuje jedną działkę ewidencyjną nr 139 w obrębie Parole o powierzchni ok. 5,70 ha. Działka przylega od południa do ul. Szerokiej (droga zbiorcza) i ma charakter rolniczy z wybudowanym budynkiem gospodarczym w ramach zabudowy siedliskowej. Północno-wschodnią krawędź terenu wyznacza rów melioracyjny pełniący funkcję odwadniającą i retencyjną, ujęty w planie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS). Pozostały obszar stanowią grunty porolne.

W krajobrazie Parol zdecydowanie dominują użytki rolne oraz sady. Lasy zajmują mniej niż 0,4% powierzchni obrębu (1,3 ha) i są zlokalizowane w kilku mniejszych kompleksach. Wzdłuż południowej granicy obrębu przebiega dolina rzeki Utrata z dużym udziałem w użytkowaniu gruntów łąk i pastwisk. W otoczeniu analizowanej działki dominują użytki rolne z rozproszoną zabudową siedliskową i usługową wzdłuż ul. Szerokiej. Dostęp do terenu zapewnia właśnie ta droga, z możliwością dojazdów wewnętrznych na etapie realizacji inwestycji. Infrastruktura techniczna jest dostępna w zasięgu istniejących sieci.

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

Obszar opracowania położony jest na rozległym, otwartym fragmencie równiny denudacyjnej, z dominującym nachyleniem terenu w kierunku północno-wschodnim. Rzędne terenu wahają się 131 m n.p.m. do 134 m n.p.m. Brak większych deniwelacji terenu sprzyja jego wykorzystaniu pod inwestycje. Występuje rów melioracyjny o funkcji odwadniająco-retencyjnej wzdłuż północno-wschodniej krawędzi.

Na omawianym obszarze zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje. Teren nie wykazuje naturalnych form erozyjnych, skarp czy dolin.

6.3. Budowa geologiczna

Na terenie objętym opracowaniem występują głównie gliny zwałowe – utwory pochodzenia lodowcowego o miąższości przekraczającej 3 metry. Są to grunty o dobrych właściwościach nośnych, które nadają się do bezpośredniego posadowienia budynków. Należy jednak uwzględnić zmienność ich parametrów wodnych. Wzrost uwilgocenia lub niekontrolowane odwodnienie może prowadzić do osiadania i obniżenia nośności. Miejscami mogą występować mulki i piaski zastojowe, dlatego przed realizacją inwestycji kubaturowych zaleca się wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych.

Obszar nie jest zagrożony osuwiskami ani innymi formami ruchów masowych. Warunki geologiczno-inżynierskie są na ogół korzystne i mieszczą się w klasie prostych lub średniozłożonych.

6.4. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.5. Gleby

Na działce nr 139 występują dwa typy gleb o zróżnicowanej przydatności rolniczej. Część północną pokrywają czarne ziemie zdegradowane i szare, zakwalifikowane do kompleksu zbożowo-pastewnego słabego. Są to gleby o ograniczonej żyzności, charakteryzujące się niższym potencjałem produkcyjnym, szczególnie w warunkach niedoboru wody lub niskiego poziomu agrotechniki.

Część południowa działki obejmuje gleby brunatne wylugowane i kwaśne, należące do kompleksu pszennego dobrego. Ten typ gleb cechuje się lepszymi właściwościami rolniczymi. Są to grunty średnio zwarte, przewiewne, o dobrej strukturze i stosunkowo wysokiej produktywności, choć ich kwaśny odczyn może ograniczać niektóre uprawy bez odpowiedniej gospodarki nawozowej.

Teren w obecnym stanie nie stanowi obszaru o wysokiej bonitacji, który wymagałby szczególnej ochrony w kontekście polityki rolniczej.

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

Teren objęty opracowaniem położony jest w dorzeczu Wisły. Zgodnie z aktualizacją *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.), obszar ten przypisany jest do jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Utrata do Żbikówki” o europejskim kodzie RW200010272833. Rzeka Utrata, będąca prawobrzeżnym dopływem Bzury, nie przebiega bezpośrednio przez obszar planu, jednak teren jest odwodniony poprzez system rowów melioracyjnych, których wody docelowo trafiają do Utraty. Na działce występuje również sieć drenarska, pełniąca funkcję wspomagającą retencję i kontrolowany odpływ wód gruntowych.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.), teren objęty opracowaniem został zakwalifikowany do klasy II zagrożenia suszą hydrologiczną, co oznacza umiarkowany poziom zagrożenia. W skali kraju jest to kategoria dominująca – obszary umiarkowanie zagrożone suszą hydrologiczną stanowią ok. 65,6% powierzchni Polski, w tym 62,1% dorzecza Wisły.

Jednakże, przy uwzględnieniu zsumowanego zagrożenia wystąpieniem suszy rolniczej, hydrologicznej oraz hydrogeologicznej, pole podstawowe obejmujące analizowany teren zostało zaliczone do klasy III – silne zagrożone.

Mimo wysokiego poziomu łącznego zagrożenia, na obszarze gminy Nadarzyn nie przewidziano obecnie działań przeciwdziałających skutkom suszy w ramach obowiązującego Planu. W przyszłości może to oznaczać ograniczoną odporność środowiska i systemów użytkowania gruntów na skutki deficytu wodnego.

6.7.2. Zagrożenie powodziowe

Obszary opracowania nie są zagrożone powodzią.

6.7.3. Wody podziemne

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach jednostki JCWPd GW200065, zgodnie z aktualizacją *Planów Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.).

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

Gmina Nadarzyn znajduje się w granicach dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych³: nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna). Są to zbiorniki triasowe o całkowitej powierzchni 51,0 km i 17,5 km. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą około 250 i 145 tys. m³/dobę, a średnia głębokość ujęć to 160 i 180 m. Wody w granicach zbiorników płyną w kierunku północnym, północno-zachodnim, ku Wiśle. Zbiorniki te mają stosunkowo małe zasilanie, ponieważ od strony dopływu wód podziemnych, od zachodu i południa, ograniczone są obszarem o małej miąższości warstwy wodonośnej lub barierą utworów słabo-przepuszczalnych – glin zwałowych i osadów zastoiskowych. Zasilany są poprzez infiltrację.

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

Pierwszy poziom wodonośny (wody przypowierzchniowe) mają niską izolację. 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 m nawet do 50 m poniżej powierzchni terenu. Najgłębiej zalegają wody w rejonie gminnych ujęć.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu nie zlokalizowano gminnych ujęć wody ani stacji uzdatniania. Na analizowanym terenie nie ustanowiono również obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

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

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.), zagrożenie suszą hydrogeologiczną zostało sklasyfikowane jako umiarkowane do silnego – odpowiednio klasa II i III. Taki poziom zagrożenia może wiązać się z ograniczoną zdolnością odnawiania zasobów wód podziemnych, co w dłuższej perspektywie może wpływać na dostępność wody dla lokalnych użytkowników oraz na funkcjonowanie przydomowych systemów retencyjno-odwadniających.

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.

Na terenie gminy Nadarzyn potencjalną roślinność naturalną stanowią głównie: grądy subkontynentalne (*Tilio-Carpinetum*), kontynentalne bory sosnowo-dębowe oraz łągi jesionowo-olszowe występujące w dolinach cieków wodnych. Omawiany teren objęty projektem planu znajduje się w zasięgu grądów subkontynentalnych – siedliska typowego dla centralnej części Mazowsza.

Współczesna szata roślinna analizowanego obszaru jest w znacznym stopniu przekształcona w wyniku długotrwałego użytkowania rolniczego. Naturalne siedliska leśne zostały całkowicie przekształcone i zamienione w użytki rolne. Aktualnie dominują zbiorowiska segetalne i ruderalne, a więc roślinność towarzysząca uprawom oraz obszarom zdegradowanym.

Lokalnie zachowały się również zadrzewienia śródpolne i pasy zieleni wzdłuż rowów, które pełnią rolę liniowych korytarzy ekologicznych. W dolinach rowów melioracyjnych, przy lokalnych obniżeniach terenu, występują uproszczone formy zbiorowisk wilgotnych, stanowiące relikty siedlisk łągowych.

6.9. Fauna

Fauna obszaru objętego opracowaniem i jego otoczenia odzwierciedla silnie przekształcony charakter krajobrazu rolniczego z elementami ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Przeważają tu gatunki synantropijne i eurytopowe, dobrze przystosowane do warunków stworzonych przez działalność człowieka.

Wśród ptaków powszechnie występujących można wyróżnić m.in.:

- srokę, gawrona, wronę siwą, sówkę – gatunki dobrze radzące sobie w mozaikowym krajobrazie otwartym z obecnością zadrzewień śródpolnych i zabudowy,
- wróbla i szpaka – typowych przedstawicieli awifauny siedlisk antropogenicznych.

W zakresie drobnych ssaków dominują gryzonie – głównie norniki, związane z terenami uprawnymi, łąkami i zadrzewieniami. Sporadycznie mogą się pojawiać również gatunki większych ssaków, takich jak:

- sarna – korzystająca z mozaiki pól i zadrzewień,
- dzik – szczególnie w okresach intensywnych żerowisk,
- lis i jeź – zasiedlające ekotony oraz obrzeża zabudowy wiejskiej.

Teren nie posiada wartościowych siedlisk przyrodniczych o wysokim stopniu naturalności, które mogłyby stanowić ostoję dla gatunków chronionych lub rzadkich. Niemniej jednak obecność rowów melioracyjnych oraz zadrzewień śródpolnych może pełnić funkcję korytarzy migracyjnych i miejsc czasowego przebywania dla części fauny.

W związku z tym, zachowanie istniejących elementów przyrodniczych, w tym linii drzew i krzewów oraz rowów, może przyczynić się do utrzymania podstawowej bioróżnorodności i ciągłości powiązań ekologicznych.

6.10. Krajobraz i środowisko kulturowe

Zgodnie z dokumentem *„Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego”*, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r., obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych. Teren został sklasyfikowany jako krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod jednostki: 14-318.83-036).

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu nie występują formy ochrony środowiska kulturowego w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6.11. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.11.1. Jakość i stan gleb

Zgodnie z danymi Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, najbliższy punkt monitoringu gleb (nr 153) znajduje się w miejscowości Michałowice, sąsiadującej z gminą Nadarzyn. W badanej próbce nie stwierdzono zanieczyszczeń według kryteriów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. Gleba ta charakteryzowała się strukturą piaszczysto-gliniastą, neutralnym odczynem (pH 6,5-7,0), zawartością próchnicy na poziomie 2% oraz dobrymi właściwościami fizyczno-chemicznymi. Mimo że próbka nie pochodzi bezpośrednio z terenu opracowania, można uznać ją za wartościowe źródło odniesienia.

Na terenie gminy Nadarzyn nie prowadzi się bezpośredniego monitoringu jakości gleb. Stan gleb może być pogarszany przez niekontrolowane stosowanie nawozów mineralnych, co wiąże się z ryzykiem zanieczyszczenia wód gruntowych związkami azotu oraz eutrofizacją wód powierzchniowych. Dodatkowe zagrożenia wiążą się z zakwaszeniem gleb, niskim poziomem wapnia, a także z postępującą urbanizacją, która powoduje mechaniczne przekształcenie profili glebowych oraz obniżenie retencji wodnej.

Zgodnie z Planem przeciwdziałania skutkom suszy (2021 r.), zagrożenie suszą rolniczą dla omawianych obszarów zostało zaklasyfikowane jako ekstremalne (klasa IV), co dodatkowo obniża zdolności produkcyjne i biologiczne gleb.

6.11.2. Jakość i stan wód

Zlewnia rzeki Utrata do Żbikówki była objęta monitoringiem w latach 2016-2021. Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) oraz dokumentacją JCWP, stan wód tej jednostki został oceniony następująco:

- stan ekologiczny – umiarkowany,
- stan chemiczny – brak danych,
- stan ogólny – zły (wynik oceny całościowej).

Na ocenę ekologiczną wpływają podwyższone wartości wskaźników biogenych i organicznych (BZT₅, OWO, azot ogólny i amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany) oraz przewodność. W zlewni działają presje rolnicze i komunalne oraz przekształcenia hydromorfologiczne (regulacje koryta, bariery migracyjne), co sprzyja eutrofizacji.

Cele środowiskowe dla JCWP „Utrata do Żbikówki” obejmują osiągnięcie dobrego stanu wód, w praktyce poprawę stanu ekologicznego do klasy dobry oraz spełnienie wymogów dobrego stanu chemicznego (po wykonaniu pełnej oceny chemicznej), a także poprawę ciągłości morfologicznej cieku w zakresie niezbędnym do osiągnięcia tych celów. Termin realizacji celów został odroczony do 2027 r. z uwagi na uwarunkowania naturalne oraz ograniczenia techniczne i kosztowe części działań naprawczych.

Zgodnie z II aktualizacją *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.), JCWPd GW200065 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz dobrym stanem ilościowym wód podziemnych. Oba cele środowiskowe, zarówno jakościowy, jak i ilościowy, zostały formalnie osiągnięte w 2012 r., a ich utrzymanie uznaje się obecnie za niezagrożone. Oznacza to, że nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń chemicznych ani nie zaobserwowano trwałego pogorszenia bilansu wodnego, które mogłyby wpłynąć negatywnie na stan zasobów.

6.11.3. Jakość i stan powietrza

Monitoring jakości powietrza na terenie województwa mazowieckiego prowadzony jest w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. System obejmuje sieć stacji pomiarowych badających stężenia podstawowych zanieczyszczeń atmosferycznych, takich jak pyły zawieszone (PM₁₀ i PM_{2,5}), benzo[a]piren, dwutlenek azotu (NO₂), ozon (O₃), dwutlenek siarki (SO₂), tlenek węgla (CO) oraz wybrane metale ciężkie. Dane te są wykorzystywane do oceny stanu powietrza, identyfikacji przekroczeń norm oraz formułowania działań naprawczych. W dokonywanej ocenie jakości powietrza na terenie województwa mazowieckiego gmina Nadarzyn została zaliczona do strefy mazowieckiej.

Analiza danych pochodzących z Rocznych ocen jakości powietrza w województwie mazowieckim za lata 2020-2024 wskazuje na istotną poprawę jakości powietrza w strefie mazowieckiej. Poniżej przedstawiono główne wnioski:

- pył zawieszony PM₁₀ i PM_{2,5}

- w latach 2020-2021 występowały przekroczenia norm, zwłaszcza w okresach grzewczych,
- od 2022 r. nastąpiła wyraźna poprawa – w 2023 i 2024 r. nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń rocznych i dobowych,
- zmiany przypisuje się rosnącej skuteczności lokalnych i regionalnych działań antysmogowych, w tym wymianie źródeł ciepła;
- benzo[a]piren (B[a]P)
 - pozostaje najistotniejszym problemem jakości powietrza w regionie,
 - w latach 2020-2022 oraz 2024 r. przekroczono poziom docelowy, natomiast w 2023 r. zanotowano spadek stężeń poniżej wartości docelowej,
 - głównym źródłem emisji są domowe kotły na paliwa stałe (tzw. niska emisja);
- ozon troposferyczny (O₃)
 - w każdym z analizowanych lat wystąpiły przekroczenia poziomu docelowego ozonu,
 - przekroczenia mają charakter sezonowy (wiosna-lato) i są wynikiem reakcji fotochemicznych, w których uczestniczą tlenki azotu i lotne związki organiczne,
 - źródła tych prekursorów ozonu to głównie transport drogowy oraz rozproszone źródła emisji przemysłowej;
- pozostałe zanieczyszczenia (NO₂, SO₂, CO, metale ciężkie) – jakość powietrza została oceniona jako bardzo dobra bez przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń.

W latach 2020-2024 strefa mazowiecka, obejmująca gminę Nadarzyn, charakteryzowała się ogólną poprawą jakości powietrza, zwłaszcza w zakresie pyłów zawieszonych PM₁₀ i PM_{2,5}. Zanieczyszczenia te nie przekraczały dopuszczalnych poziomów w ostatnich dwóch latach (2023-2024), co świadczy o skuteczności prowadzonych działań naprawczych.

Utrzymującym się problemem pozostaje obecność benzo[a]pirenu oraz przekroczenia ozonu troposferycznego. Zjawiska te są typowe dla stref z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej, rozproszonej emisji niskiej oraz intensywnych procesów fotochemicznych.

6.11.4. Hałas

Na terenie gminy Nadarzyn nie jest prowadzony państwowy monitoring hałasu. W związku z powyższym nie są dostępne oficjalne dane Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska na temat poziomów hałasu na tym terenie.

Pomimo braku oficjalnego monitoringu, można przyjąć, że największe narażenie na hałas występuje wzdłuż drogi S8 oraz głównych ciągów komunikacyjnych, gdzie przekroczenia dopuszczalnych norm są możliwe, szczególnie w godzinach szczytu. W obszarach o zabudowie rozproszonej i terenach rolniczych oddalonych od głównych dróg poziom hałasu nie stanowi istotnego czynnika środowiskowego.

W przypadku realizacji nowych inwestycji wymagających decyzji środowiskowej, obowiązkiem inwestora będzie przeprowadzenie indywidualnej analizy akustycznej, oceniającej potencjalne oddziaływanie hałasu w kontekście istniejących warunków lokalnych i obowiązujących norm.

6.11.5. Promieniowanie elektromagnetyczne (PEM)

W granicach gminy Nadarzyn nie znajdują się stałe punkty pomiarowe GIOŚ.

Promieniowanie elektromagnetyczne w środowisku może pochodzić z dwóch głównych źródeł: infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności linii wysokiego napięcia (pola elektromagnetyczne niskiej częstotliwości), oraz urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych (pola o wyższych częstotliwościach, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej).

W przypadku analizowanego obszaru, nie stwierdzono obecności linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV i wyższych) w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie. Brak jest również stacji bazowych telefonii komórkowej, które mogłyby emitować promieniowanie elektromagnetyczne o wyższych częstotliwościach.

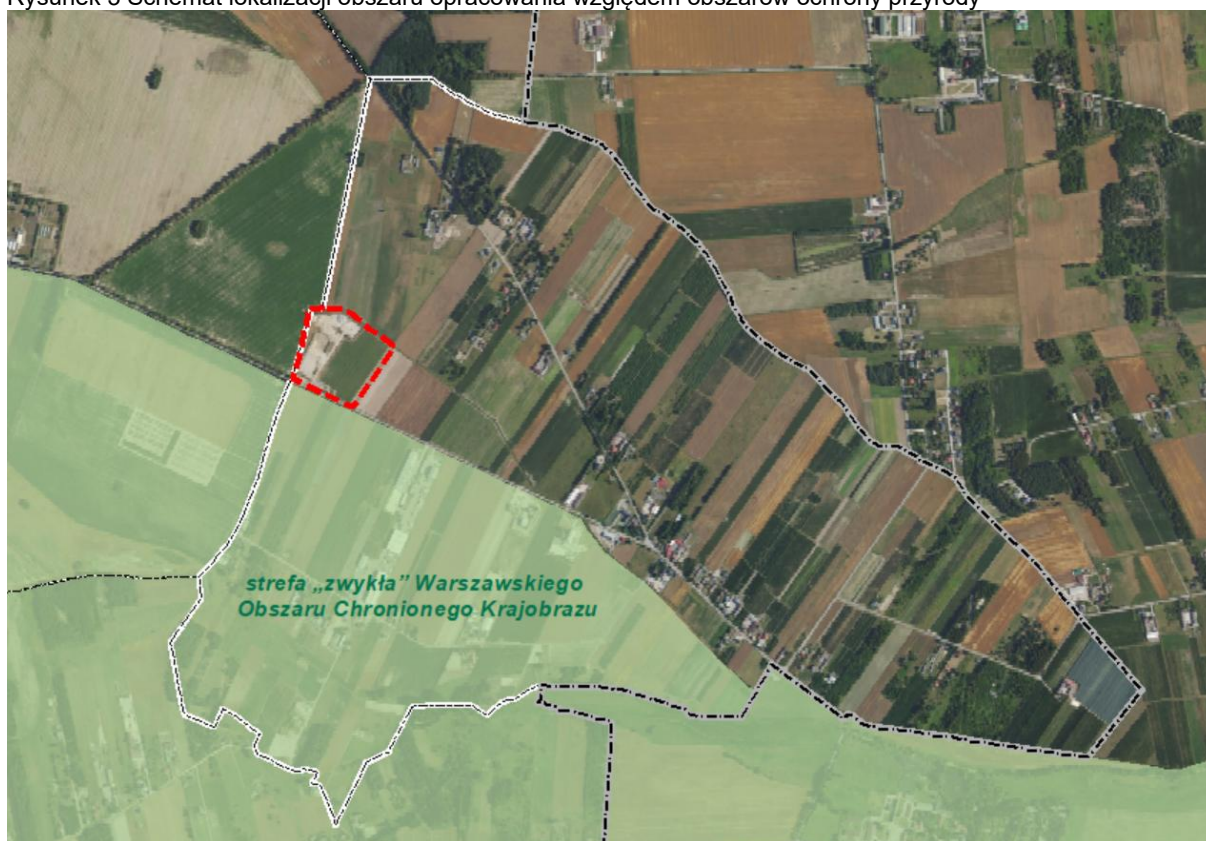
7. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY

Na obszarze gminy Nadarzyn występują trzy ustawowe formy ochrony przyrody:

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

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Rysunek 3 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



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

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

W odniesieniu do ocenianego dokumentu (projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) kluczowe znaczenie mają cele i zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów krajowych oraz wspólnotowych, które bezpośrednio wpływają na sposób kształtowania przestrzeni i uwzględniania aspektów środowiskowych.

Najważniejsze akty prawne i dokumenty strategiczne, mające zastosowanie w kontekście planu:

- Prawo ochrony środowiska – art. 71 nakłada obowiązek uwzględniania zasad zrównoważonego rozwoju oraz zapobiegania zanieczyszczeniom przy sporządzaniu i aktualizacji planów miejscowych. Plan powinien przewidywać warunki realizacji inwestycji, które ograniczają ich negatywny wpływ na środowisko,
- ustawa o ochronie przyrody – nakłada obowiązek ochrony różnorodności biologicznej, krajobrazu i siedlisk co ma znaczenie w kontekście możliwej kolizji planu z obszarami cennymi przyrodniczo,
- Ramowa Dyrektywa Wodna (2000/60/WE) – jej cele, zakładające utrzymanie lub osiągnięcie dobrego stanu wód, powinny być uwzględniane w kontekście ochrony JCWP i JCWPd,
- Dyrektywa siedliskowa (92/43/EWG) oraz dyrektywa ptasia (2009/147/WE) – obowiązują w przypadku, gdy obszar planu znajduje się w granicach lub w pobliżu obszarów Natura 2000.

Ponadto, celem polityki przestrzennej zgodnej z Konstytucją RP (art. 5) oraz „*Polityką ekologiczną państwa 2030*” jest zapewnienie równowagi pomiędzy rozwojem społeczno-gospodarczym a ochroną środowiska, co znajduje bezpośrednie przełożenie na ustalenia planu miejscowego.

W odniesieniu do analizowanego planu (zmiana przeznaczenia na funkcje usługowe) spójność z celami ochrony środowiska przejawia się w następujących obszarach:

- Wody i retencja. Plan nakazuje retencję i infiltrację wód opadowych na terenie własnym, oczyszczanie spływów z powierzchni zanieczyszczonych oraz prowadzenie prac na urządzeniach melioracyjnych zgodnie z Prawem wodnym. To wspiera realizację celów Ramowej Dyrektywy Wodnej dla JCWP „Utrata do Żbikówki” i ogranicza presję biogenną.

- Jakość powietrza i klimat. Dopuszczenie źródeł ciepła o niskiej emisyjności, możliwość wykorzystania OZE na potrzeby obiektów oraz obowiązek zamknięcia uciążliwości w granicach działki ograniczają emisję i są zbieżne z polityką klimatyczno-energetyczną UE i PEP2040.
- Hałas i oddziaływania przemysłowe. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami przewidzianymi w planie) oraz wykluczenie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii wpisują się w zasadę prewencji z POŚ i zmniejszają ryzyko przekroczeń standardów jakości środowiska.
- Różnorodność biologiczna i krajobraz. Brak form ochrony przyrody w granicach planu, a jednocześnie wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy (m.in. kolorystyka, linie zabudowy) ogranicza presję krajobrazową i porządkuje ład przestrzenny zgodnie z u.o.p. oraz celami polityki krajobrazowej.
- Adaptacja do zmian klimatu. Rozwiązania retencyjne i infiltracyjne, a także porządkowanie odwodnienia (rowy, drenaż) podnoszą odporność terenu na skutki suszy i nawałnych opadów, zgodnie z Planem przeciwdziałania skutkom suszy.

Należy podkreślić, że ocena uwzględnienia celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym i krajowym w przypadku planów miejscowych o niewielkim zasięgu terytorialnym ma charakter pośredni.

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

Na analizowanym obszarze zmiany zachodzące w środowisku są w głównej mierze wynikiem antropopresji, w szczególności działalności rolniczej oraz zabudowy realizowanej na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Dla terenu objętego projektowanym planem miejscowym obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą Nr XXXV/626/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parole w gminie Nadarzyn. Zgodnie z tym planem działka nr ew. 139 została przeznaczona na tereny upraw rolnych z zabudową siedliskową (symbol R).

Rysunek 4 Wyrisy z obowiązującego planu miejscowego

Źródło: Opracowanie własne

Dla terenów R obowiązujący plan dopuszcza utrzymanie istniejących siedlisk oraz budowę nowych. Minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod nowe siedlisko wynosi 1,0 ha, z prawem realizacji zabudowy na obszarze 0,30 ha. Na jednej działce można zlokalizować jeden budynek mieszkalny wolnostojący. Poza granicami WOChK powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%. Wysokość budynków mieszkalnych określono na maksymalnie 2,5 kondygnacji przy dachu spadzistym lub 2 kondygnacje przy dachu płaskim, przy czym wysokość bezwzględna nie może przekroczyć 12 m. Dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczono wysokość do 12 m.

Brak realizacji projektowanego dokumentu oznaczałby kontynuację zagospodarowania terenu zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym, tj. utrzymanie funkcji rolniczej z zabudową siedliskową. W takim scenariuszu przewiduje się:

- brak wprowadzenia nowych parametrów zagospodarowania charakterystycznych dla projektowanego planu (m.in. wskaźników intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad gospodarowania wodami opadowymi na terenie działki),

- możliwość realizacji siedliska o wysokości do 12 m w tym budynków gospodarczych, przy minimalnej powierzchni działki siedliskowej 1,0 ha i prawie inwestowania na 0,30 ha,
- utrzymanie niższego poziomu uszczelnienia powierzchni i potencjalnie niższego natężenia ruchu niż w przypadku przyjęcia projektu planu,
- brak dodatkowych wymogów dotyczących retencji i oczyszczania spływów z powierzchni zanieczyszczonych, co ogranicza możliwości redukcji ładunku biogenów i zawieszin trafiających do rowów melioracyjnych oraz JCWP „Utrata do Żbikówki”,
- utrzymanie emisji typowych dla zabudowy siedliskowej i działalności rolniczej (m.in. emisje z indywidualnych źródeł ciepła, ruchu dojazdowego, prac polowych),
- ograniczone efekty adaptacyjne wobec suszy i nawałnych opadów ze względu na brak wdrożenia rozwiązań retencyjno-infiltracyjnych przewidzianych w projekcie planu,
- brak wdrożenia jednolitych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu dla tego obszaru, co zmniejsza potencjał poprawy ładu przestrzennego,
- kontynuacja rozproszonego sposobu zagospodarowania związanego z funkcją rolną i zabudową siedliskową, bez aktualizacji standardów środowiskowych właściwych dla nowego zagospodarowania.

10.OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zgodnie z 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, niniejszy rozdział zawiera analizę przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między tymi elementami.

Ocena obejmuje oddziaływania bezpośrednie i pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko, średnio i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne, wynikające z przyjętych ustaleń dotyczących przyszłego zagospodarowania obszaru planu, a w szczególności zabudowy usługowej na gruntach użytkowanych dotychczas rolniczo.

10.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

Działka nr 139 ma charakter porolny. Warunki siedliskowe uległy zmianie w wyniku częściowej zabudowy nieruchomości. Pokrywa roślinna tworzy przede wszystkim zbiorowiska segetalne oraz ruderalne o niskiej wartości przyrodniczej. Wzdłuż rowu melioracyjnego 1WS dominuje roślinność zielna siedlisk wilgotnych, miejscami z udziałem krzewów. W granicach planu nie występują siedliska leśne ani mokradłowe o znaczeniu przyrodniczym. Nie stwierdzono form ochrony przyrody ani kluczowych ostoi gatunków chronionych. Obszar pełni funkcje typowe dla krajobrazu rolniczego i jest zasiedlany przez gatunki pospolite, dobrze przystosowane do przekształceń antropogenicznych.

Zmiana przeznaczenia na funkcję usługową spowoduje częściową utratę gruntów rolnych na rzecz zabudowy i nawierzchni o ograniczonej przepuszczalności. Ustalenia planu wyznaczają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Szerokiej i od terenu 1WS (w odległości 10 m). Plan wymaga zagospodarowania wód opadowych na terenie własnym z zastosowaniem retencji i infiltracji oraz utrzymania, a w razie potrzeby przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z prawem wodnym. Powyższe ogranicza presję na rów oraz tworzy warunki do utrzymania pasm roślinności niskiej pełniących funkcję buforową.

W fazie realizacji należy spodziewać się krótkotrwałego wzrostu hałasu, emisji spalin oraz zapylenia. Potencjalne oddziaływania na środowisko przyrodnicze obejmują punktowe naruszenia roślinności i ryzyko dopływu zawieszin do odbiornika. Zastosowanie standardowych środków organizacji robót, w tym prac ziemnych w warunkach suchych, zabezpieczenia miejsc magazynowania materiałów, utrzymania drożności rowu oraz użycia sorbentów w przypadku awarii, pozwoli ograniczyć te skutki do zasięgu lokalnego i czasu prowadzenia prac.

W fazie eksploatacji oddziaływanie na różnorodność biologiczną będzie miało charakter lokalny i niewielki. Przekształceniu ulegnie struktura dotychczasowych siedlisk rolniczych, jednak nie nastąpi utrata siedlisk cennych przyrodniczo, których na tym obszarze nie stwierdzono. Utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie strefy buforowej dla rowów

ograniczy efekt bariery, poprawi warunki mikroklimatyczne i podtrzyma podstawowe funkcje ekologiczne. W przypadku konieczności usunięcia krzewów prace należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków oraz z zachowaniem przepisów o ochronie gatunkowej.

Podsumowując, oddziaływanie ustaleń planu na florę, faunę i różnorodność biologiczną ocenia się jako umiarkowane w fazie realizacji oraz małe w fazie eksploatacji. Nie przewiduje się istotnych wpływów na cenne elementy przyrody. Zastosowanie wymogów planu dotyczących retencji, infiltracji i kształtowania zabudowy, a także zachowanie strefy buforowej dla rowów, zapewnia utrzymanie wpływu ustaleń planu na środowisko w granicach akceptowalnych z punktu widzenia ochrony przyrody.

10.2. Oddziaływanie na ludzi

Projekt planu porządkuje sposób zagospodarowania i zabudowy objętej nim nieruchomości oraz wprowadza ustalenia minimalizujące oddziaływanie na tereny sąsiednie. Zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza wyjątkami przewidzianymi w tekście planu⁴. Uciążliwości muszą się zamykać w granicach działki budowlanej. W planie wykluczono lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii. Wprowadzono wymóg retencji i infiltracji wód opadowych na terenie własnym oraz oczyszczania spływów z powierzchni zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika. Parkowanie i obsługa komunikacyjna mają być organizowane w obrębie działki inwestycyjnej, a linie zabudowy zostały wyznaczone tak, aby oddalić budynki od ul. Szerokiej i od rowów. Te zasady ograniczają ryzyko przekroczeń standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich i porządkują relacje przestrzenne.

W fazie realizacji można oczekiwać czasowego wzrostu hałasu, emisji spalin i zapylenia związanego z dojazdami i pracami ziemnymi. Oddziaływania będą miały charakter krótkotrwały i lokalny, pod warunkiem prowadzenia robót w standardzie budowlanym obejmującym ograniczanie pyłu, utrzymanie sprzętu w sprawności oraz zabezpieczenie przed spływem zawieszin do rowu. Uciążliwość dla mieszkańców okolicznych posesji będzie największa w okresach dostaw materiałów i robót ziemnych, po czym wygaśnie wraz z zakończeniem budowy.

W fazie eksploatacji dominującymi źródłami oddziaływań będą ruch dojazdowy, prace załadunkowo-rozładunkowe oraz ewentualne źródła ciepła. Zastosowanie niskoemisyjnych systemów ogrzewania ogranicza emisje do powietrza. Wymóg zamknięcia uciążliwości w granicach działki redukuje wpływ hałasu na otoczenie do poziomu wymaganego przepisami prawa. Oświetlenie terenu powinno być projektowane jako skierowane w dół i ekranowane, aby nie powodować olśnienia na działkach sąsiednich oraz w pasie drogowym. Gospodarka odpadami ma się opierać na selektywnym gromadzeniu, co minimalizuje uciążliwości sanitarne i zapachowe.

Zmiana funkcji z rolniczej na usługową zmienia profil oddziaływań odczuwalnych przez mieszkańców. Ograniczona zostanie ekspozycja na presję rolniczą, w szczególności na stosowanie nawozów i środków ochrony roślin oraz na pylenie z prac polowych. Wzrośnie natomiast natężenie ruchu związanego z obsługą funkcji usługowych. Skala tego ruchu pozostanie lokalna i powinna mieścić się w układzie drogowym z wjazdem od ul. Szerokiej, pod warunkiem prawidłowej organizacji dojazdów wewnętrznych i miejsc postojowych zgodnie z planem.

Wpływ wizualny nowych obiektów będzie widoczny w otwartym krajobrazie rolniczym. Plan ogranicza ten efekt przez wyznaczenie linii zabudowy, parametry wysokościowe oraz zasady kształtowania kolorystyki elewacji i dachów.

Z punktu widzenia bezpieczeństwa mieszkańców istotne jest wyłączenie inwestycji o podwyższonym ryzyku awarii oraz obowiązek prowadzenia prac na urządzeniach melioracyjnych zgodnie z prawem wodnym. Ogranicza to ryzyko podtopień i wtórnych szkód w mieniu. Plan nie dopuszcza funkcji, które generowałyby ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne. Standardowa infrastruktura elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, projektowana zgodnie z przepisami, nie stwarza zagrożeń zdrowotnych w otoczeniu.

Podsumowując, oddziaływanie na ludzi ocenia się jako ograniczone i kontrolowane. Uciążliwości budowy będą przejściowe. W eksploatacji kluczowe pozostaną organizacja ruchu wewnętrznego, właściwe kształtowanie oświetlenia i dochowanie standardów emisyjnych instalacji. Przy realizacji wymogów planu i dobrych praktyk projektowych wpływ na zdrowie i warunki życia mieszkańców będzie akceptowalny, a część dotychczasowych presji rolniczych ulegnie zmniejszeniu.

⁴ Wyjątki obejmują: budowę dróg i związanych z nimi urządzeń, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz lokalizację zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (par. 8 pkt 1 projektu uchwały).

10.3. Oddziaływanie na wody

Obszar planu jest odwadniany do terenu rowu (1WS) oraz rowu zlokalizowanego przy zachodniej granicy działki. Rowy stanowią element systemu melioracyjnego z odpływem do zlewni JCWP „Utrata do Żbikówki”. Na działce występuje też sieć drenarska. Ustalenia planu wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy od rowu oraz nakazują prowadzenie prac na urządzeniach melioracyjnych zgodnie z prawem wodnym. Ogranicza to ingerencję w odbiornik i zabezpiecza jego drożność.

W fazie realizacji główne ryzyka dotyczą dopływu zawiesin i śladowych substancji ropopochodnych do rowów podczas robót ziemnych oraz dojazdów. Oddziaływania będą krótkotrwałe i lokalne przy prowadzeniu prac w warunkach suchych, stosowaniu tymczasowych zabezpieczeń skarp i wylotów oraz kierowaniu wód z odwodnienia przez osadniki. Miejsca składowania materiałów i tankowania maszyn należy zorganizować w wydzielonych, szczelnych strefach z wyposażeniem w sorbenty.

W fazie eksploatacji zmiana funkcji na usługową zwiększy udział nawierzchni nieprzepuszczalnych oraz ładunek zanieczyszczeń w spływie z dróg wewnętrznych i parkingów. Plan wymaga zagospodarowania wód opadowych na terenie własnym z pierwszeństwem retencji i infiltracji oraz oczyszczania spływów z powierzchni zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika. Zastosowanie osadników i separatorów ograniczy dopływ zawiesin, węglowodorów i części ładunku biogenów do rowów. Ścieki bytowe należy docelowo odprowadzać do sieci. Rozwiązania tymczasowe, takie jak zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie, muszą zapewniać pełną szczelność i zgodność z przepisami. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód eliminuje ryzyko bezpośredniego zanieczyszczenia.

Wody podziemne pozostają w zasięgu JCWPd GW200065. W bezpośrednim sąsiedztwie nie ma stref ochronnych ujęć. Przy szczelnej gospodarce ściekowej, retencji i infiltracji na działce oraz kontroli substancji niebezpiecznych ryzyko wpływu jakościowego na wody podziemne jest niskie. Infiltracja wód opadowych może poprawić lokalny bilans, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia spływu z nawierzchni zanieczyszczonych.

Podsumowując, w fazie realizacji oddziaływania na wody będą krótkotrwałe i odwracalne. W fazie eksploatacji wpływ na rowy i na wody podziemne pozostanie lokalny i możliwy do utrzymania w granicach dopuszczalnych, o ile zostaną zastosowane rozwiązania retencyjno-infiltracyjne, urządzenia podczyszczające oraz zapewniona właściwa eksploatacja systemu odwodnienia i melioracji. Najważniejszym elementem zarządczym jest skuteczne podczyszczanie spływu z parkingów i placów manewrowych oraz stałe utrzymanie drożności urządzeń.

10.4. Oddziaływanie na powietrze

Zmiana przeznaczenia działki z funkcji rolniczej na usługową modyfikuje profil emisji do powietrza. Ograniczona zostanie presja typowa dla intensywnego użytkowania rolniczego, w tym wtórne pylenie z zabiegów agrotechnicznych oraz emisje związane ze spalaniem paliw w maszynach rolniczych. Jednocześnie pojawią się źródła charakterystyczne dla funkcji usługowych, przede wszystkim ruch dojazdowy oraz ewentualne źródła ciepła.

W fazie realizacji spodziewany jest krótkotrwały wzrost stężeń pyłu i spalin pochodzących z transportu materiałów oraz pracy sprzętu budowlanego. Skala oddziaływań będzie lokalna i odwracalna pod warunkiem stosowania standardów prowadzenia robót. Należy ograniczać unoszenie pyłu przez zraszanie dróg tymczasowych i odkrytych powierzchni gruntu, utwardzać dojazdy na teren budowy, utrzymywać sprzęt w sprawności technicznej i ograniczać czas pracy maszyn na biegu jałowym.

W fazie eksploatacji dominującym czynnikiem będzie ruch pojazdów związany z obsługą funkcji usługowych. Wpływ na jakość powietrza pozostanie lokalny i zależny od natężenia ruchu oraz organizacji dojazdów i parkowania w granicach działki. Plan wymaga stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła i dopuszcza wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Zastosowanie wysokosprawnych urządzeń grzewczych oraz rezygnacja z paliw stałych ogranicza emisje pyłów zawieszonych, tlenków azotu i benzo[a]pirenu w porównaniu do scenariuszy bez takich wymogów. Uciążliwości muszą się zamykać w granicach działki, co dyscyplinuje dobór technologii i organizację eksploatacji.

Z punktu widzenia efektów pośrednich istotne jest przejście z użytkowania rolniczego na stałą zabudowę terenu z wyznaczonym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ograniczenie sezonowych prac polowych i utrzymanie zieleni porządkującej zmniejsza ryzyko wtórnego pylenia

z powierzchni odkrytych, szczególnie w okresach suszy i silnego wiatru. Oświetlenie terenu oraz prace utrzymaniowe nie wpływają na jakość powietrza w sposób istotny, o ile stosowane są standardowe rozwiązania techniczne i procedury gospodarki odpadami.

Podsumowując, oddziaływanie na jakość powietrza ocenia się jako małe w skali lokalnej. W fazie budowy ma charakter przejściowy i możliwy do ograniczenia działaniami organizacyjnymi. W fazie eksploatacji zależy głównie od ruchu pojazdów i zastosowanych źródeł ciepła. Wymóg niskoemisyjnego ogrzewania, możliwość wykorzystania OZE oraz zamknięcie uciążliwości w granicach działki pozwalają utrzymać wpływ na poziomie akceptowalnym i niższym niż w scenariuszach bez opisanych zabezpieczeń.

10.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

Na omawianym terenie występują głównie czarne ziemie zdegradowane i szare oraz gleby brunatne wylugowane i kwaśne. Są to grunty o przydatności od niskiej do średniej, bez konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Ukształtowanie terenu jest wyrównane, z niewielkimi spadkami w kierunku północno-wschodnim, co ogranicza podatność na erozję wodną.

W fazie realizacji oddziaływania na powierzchnię ziemi będą związane z pracami ziemnymi pod zabudowę usługową, drogami wewnętrznymi, przyłączami i infrastrukturą techniczną. Możliwe jest miejscowe naruszenie warstwy próchnicznej, zagęszczenie gruntu przez ruch ciężkiego sprzętu oraz okresowe odsłonięcie gleb. Ryzyko obejmuje także krótkotrwałe zwiększenie spływu powierzchniowego i wynoszenia drobnej frakcji glebowej do rowu melioracyjnego. Aby ograniczyć wpływ, należy prowadzić odhumusowanie selektywne z późniejszym wykorzystaniem humusu do rekultywacji terenów zielonych, ograniczać poruszanie się ciężkiego sprzętu do wyznaczonych tras, zabezpieczyć skarpy i place składowe przed erozją oraz organizować prace w warunkach suchych z zastosowaniem osadników i zabezpieczeń wylotów.

W fazie eksploatacji przekształcenie funkcji spowoduje trwałą utratę części powierzchni gleb pod zabudowę i nawierzchnie o ograniczonej przepuszczalności. Plan wyznacza maksymalną powierzchnię zabudowy do 70% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%, co ogranicza skalę uszczelnienia i pozwala utrzymać podstawowe funkcje retencyjne. Na terenach biologicznie czynnych należy odbudować warstwę urodzajną i stosować nasadzenia roślinności niskiej oraz trawniki o wysokiej chłonności. Zalecane są nawierzchnie przepuszczalne na częściach parkingów i ciągów pieszych, muldy chłonne oraz ogrody deszczowe. Takie rozwiązania stabilizują bilans wodny gleby i ograniczają degradację struktury agregatowej.

Zmiana sposobu użytkowania zmniejszy presję agrotechniczną typową dla intensywnych upraw polowych. Ograniczenie orki, nawożenia mineralnego i stosowania środków ochrony roślin sprzyja odbudowie aktywności biologicznej w glebach pozostających w użytkowaniu zielonym. Z drugiej strony stała infrastruktura i ruch kołowy w obrębie terenu wymagają stałego utrzymania powierzchni biologicznie czynnych oraz kontroli zagęszczenia i koleinowania na pasach zieleni.

Podsumowując, oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby będzie lokalne. W budowie ma charakter przejściowy i możliwy do ograniczenia przez selektywne gospodarowanie humusem, wyznaczenie tras technologicznych i zabezpieczenie przed erozją. W eksploatacji kluczowe jest utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, stosowanie rozwiązań infiltracyjnych i przepuszczalnych nawierzchni oraz rekultywacja gleb na terenach zielonych. Przy takich działaniach wpływ pozostaje akceptowalny, a na częściach niezabudowanych możliwa jest poprawa jakości gleb w porównaniu z intensywnym użytkowaniem rolniczym.

10.6. Oddziaływanie na krajobraz

Analizowana nieruchomość leży w otwartym krajobrazie rolniczym Parol, gdzie dominują duże płaszczyzny pól i prosta, pozbawiona dominant sylweta terenu. Na działce został wybudowany budynek gospodarczy o znacznych gabarytach. Obiekt ten jest już dziś czytelną dominantą kubaturową i w praktyce wyznacza skalę odniesienia dla nowego zagospodarowania. Z punktu widzenia percepcji przestrzeni to on „zamyka” linię horyzontu w najbliższych ekspozycjach, zwłaszcza z ul. Szerokiej i z przyległych pól.

Zmiana przeznaczenia na funkcję usługową wprowadzi do krajobrazu obiekty wielokubaturowe oraz place manewrowe i oświetlenie. Oddziaływanie będzie najsilniej odczuwalne w krótkich i średnich perspektywach wzdłuż ul. Szerokiej, a także z sąsiednich terenów rolnych. Ustalenia planu ograniczają jednak skalę ingerencji. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m, czyli nie przekracza wysokości istniejącego budynku. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy odsuwają

kubaturę od ul. Szerokiej i rowów, co pozostawia strefy buforowe i zmniejsza bezpośrednią ekspozycję elewacji. Wymóg stonowanej kolorystyki elewacji oraz ujednolicenia barwy pokryć dachowych redukuje kontrasty i ogranicza efekt migotliwości materiałów w świetle dziennym i sztucznym.

O skali oddziaływania przesądzi kompozycja długich elewacji i sposób ukształtowania dachów. Zalecane jest rozczłonkowanie fasad, wprowadzenie rytmu podziałów i materiałów o niskim połysku, a także uporządkowanie stref technicznych i ogrodzeń. Oświetlenie terenu powinno być projektowane jako skierowane w dół, z ograniczeniem rozsyłu strumienia światła poza teren inwestycji. Wprowadzenie zieleni na granicach działki pozwoliłoby złagodzić styk zabudowy z otwartym polem i poprawiłoby odbiór przestrzeni w najbliższym sąsiedztwie.

W fazie budowy wpływ wizualny wzrośnie przejściowo z uwagi na składowiska materiałów, tymczasowe ogrodzenia i przerwy w pokryciu roślinnym. Po zakończeniu robót percepcja ustabilizuje się na poziomie zdeterminowanym przez istniejącą dominantę i nowe obiekty o porównywalnej wysokości. Ponieważ plan nie dopuszcza form o większej skali pionowej niż 12 m, nie nastąpi pojawienie się nowej dominanty wysokościowej ponad obecną. Kluczowe dla jakości krajobrazu będzie utrzymanie ładu kompozycyjnego, właściwa organizacja placów i dojazdów oraz konsekwentne stosowanie zasad kolorystyki.

Sumarycznie oddziaływanie na krajobraz będzie bezpośrednie i trwałe, o zasięgu lokalnym. Przy zachowaniu ustalonych parametrów wysokościowych i linii zabudowy oraz przy zastosowaniu wskazanych rozwiązań materiałowych, oświetleniowych i zieleni porządkującej jego intensywność pozostanie umiarkowana i akceptowalna w kontekście już istniejącej zabudowy o wysokości na działce.

10.7. Oddziaływanie na klimat

Zmiana funkcji działki z rolniczej na usługową wpływa na bilans emisji i warunki mikroklimatyczne przede wszystkim poprzez inny profil użytkowania terenu. W porównaniu z intensywnymi uprawami ograniczona zostanie presja agrotechniczna, w tym emisje wtórnego pyłu oraz pośrednie emisje gazów cieplarnianych związane ze stosowaniem nawozów i pracą maszyn rolniczych. Wzrośnie natomiast znaczenie źródeł charakterystycznych dla obiektów usługowych, takich jak ogrzewanie, chłodzenie, przygotowanie ciepłej wody i ruch pojazdów.

Ustalenia planu nakazują stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła i dopuszczają odnawialne źródła energii na potrzeby obiektów. To ogranicza emisje CO₂, pyłów zawieszonych i benzo[a]pirenu w fazie eksploatacji. Wymogi retencji i infiltracji wód opadowych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stabilizują warunki wilgotnościowe podłoża i łagodzą efekt lokalnej wyspy ciepła. Wyznaczone linie zabudowy pozostawiają pasy otwarte przy ul. Szerokiej i przy rowach, co sprzyja przewietrzaniu w skali lokalnej.

W fazie realizacji wystąpią tymczasowe emisje z transportu materiałów i pracy sprzętu oraz ślad węglowy związany z wbudowanymi materiałami. Oddziaływania te mają charakter krótkotrwały i ustępują po zakończeniu budowy. W fazie eksploatacji głównym czynnikiem emisyjnym będzie ruch dojazdowy. Zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności, w tym pomp ciepła oraz ewentualnej fotowoltaiki dachowej lub fasadowej pozwala istotnie obniżyć emisje operacyjne. Oświetlenie terenu projektowane w standardzie energooszczędnym z automatyką sterowania ogranicza zużycie energii elektrycznej.

Uszczelnienie części powierzchni jest nieuniknione, jednak plan ogranicza jego skalę wymaganiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i priorytetem dla rozwiązań retencyjno-infiltracyjnych. Zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, zieleni niskiej o wysokiej transpiracji oraz ogrodów deszczowych poprawiłoby bilans wodny i obniżyłoby temperaturę podłoża w okresach upałów. Zachowanie strefy buforowej dla rowów wzmacnia ten efekt.

Podsumowując, oddziaływanie na klimat ma charakter lokalny i w przeważającej mierze zależy od rozwiązań technicznych przyjętych na etapie projektu. Przy wdrożeniu niskoemisyjnych systemów ogrzewania i chłodzenia, wykorzystaniu OZE, zastosowaniu rozwiązań retencyjno-infiltracyjnych oraz racjonalnej organizacji ruchu, wpływ w fazie eksploatacji pozostaje akceptowalny i mniejszy niż w scenariuszach bez takich zabezpieczeń. W porównaniu z dotychczasowym użytkowaniem rolniczym następuje ograniczenie części presji pyłowej i agrotechnicznej przy jednoczesnym przeniesieniu ciężaru oddziaływań na obszar mobilności i energetyki budynków, który jest kontrolowany przez ustalenia planu i standardy projektowe.

10.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

W granicach analizowanego planu miejscowego, jak również w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary objęte ochroną zasobów geologicznych. Teren nie znajduje się również w terenach górniczych ani w rejonach koncesjonowanej eksploatacji surowców.

W związku z powyższym, nie przewiduje się występowania negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zasoby naturalne.

10.9. Oddziaływanie na zabytki

W granicach analizowanej działki nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie zidentyfikowano także stref ochrony konserwatorskiej ani stanowisk archeologicznych. Najbliższe wartości kulturowe o znaczeniu lokalnym znajdują się poza obszarem planu i nie pozostają w bezpośredniej kolizji przestrzennej z projektowanym zagospodarowaniem.

Na etapie robót ziemnych należy zachować standardową ostrożność archeologiczną. W przypadku natrafienia na przedmioty lub relikty o cechach zabytku inwestor jest zobowiązany do niezwłocznego wstrzymania prac w miejscu odkrycia, zabezpieczenia znaleziska i terenu oraz zawiadomienia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wójta gminy, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Podsumowując, nie przewiduje się występowania negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zabytki.

10.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Ustalenia planu nie kolidują z rozpoznanymi dobrami materialnymi. Wprowadzenie funkcji usługowej wymaga budowy przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz organizacji dojazdów i miejsc postojowych, jednak zakres robót ma charakter lokalny i nie pociąga za sobą konieczności likwidacji obiektów o wartości użytkowej czy kulturowej.

Dostęp do nieruchomości będzie zachowany od ul. Szerokiej. Plan nie zmienia przebiegu dróg publicznych ani nie ogranicza dostępności terenów sąsiednich. Wyznaczone linie zabudowy odsuwają obiekty od pasa drogowego i od rowów, co ogranicza ryzyko ingerencji w istniejącą infrastrukturę. Urządzenia melioracyjne, w tym rowy i drenaż, należy utrzymać lub przebudować zgodnie z prawem wodnym. Pozwala to chronić ich funkcję odwodnieniową oraz zapobiega przypadkowym uszkodzeniom podczas realizacji inwestycji.

W fazie budowy potencjalne oddziaływania na dobra materialne dotyczą przede wszystkim czasowego obciążenia układu drogowego ruchem pojazdów ciężarowych oraz ryzyka punktowych kolizji z uzbrojeniem podziemnym. Ogranicza się je poprzez prowadzenie inwentaryzacji i wytyczeń geodezyjnych, stosowanie dojazdów technologicznych o nośności dostosowanej do sprzętu, zabezpieczenie krawędzi jezdni i zjazdów oraz przywrócenie nawierzchni do stanu pierwotnego po zakończeniu robót. Materiały budowlane i urządzenia powinny być składowane w sposób nieutrudniający dojazdu do posesji sąsiednich i niepowodujący zatorów na ul. Szerokiej.

W fazie eksploatacji dobra materialne w otoczeniu nie powinny odczuć negatywnego wpływu. Obsługa komunikacyjna i parkowanie będą organizowane w granicach działki, a parametry zabudowy i zasady kolorystyki porządkują sposób kształtowania przestrzeni, co sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego i przewidywalności zagospodarowania. Utrzymanie drożności urządzeń melioracyjnych i poprawna gospodarka wodami opadowymi chronią sąsiednie grunty przed skutkami ewentualnych podtopień.

Podsumowując, przy zastosowaniu standardowych środków organizacji budowy oraz utrzymaniu i ochronie istniejącej infrastruktury, oddziaływanie na dobra materialne pozostaje niewielkie i kontrolowane. Plan nie powoduje pogorszenia dostępności terenów w sąsiedztwie, a porządkując parametry zagospodarowania sprzyja ochronie nakładów już poniesionych na infrastrukturę i zabudowę.

10.11. Oddziaływanie na obszary i obiekty objęte ochroną przyrody

W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie zidentyfikowano parków narodowych, rezerwatów, obszarów Natura 2000, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych ani pomników przyrody. Najbliższe ustawowe formy ochrony znajdują się poza obszarem planu.

W zasięgu oddziaływania, na południe od terenu, przebiega granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przyjęte ustalenia planu ograniczają potencjalny wpływ na WOChK i inne cenne elementy środowiska. Zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami przewidzianymi w planie), uciążliwości muszą się zamykać w granicach działki, a gospodarka wodami opadowymi ma się opierać na retencji i infiltracji na terenie własnym z podczyszczaniem spływów z powierzchni zanieczyszczonych. Wyznaczenie linii zabudowy od ul. Szerokiej i od rowów pozostawia pasy buforowe, które redukują presję przestrzenną i hydrologiczną na otoczenie. Zachowanie i prawidłowa eksploatacja urządzeń melioracyjnych ograniczają ryzyko niekorzystnych zmian stosunków wodnych w kierunku doliny Utraty, która stanowi jeden z kluczowych elementów środowiskowych WOChK.

Plan nie dopuszcza funkcji generujących ponadnormatywny hałas, emisje do powietrza czy istotne zanieczyszczenia wód, a parametry zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zmniejszają oddziaływanie krajobrazowe w ekspozycjach od strony terenów otwartych. W efekcie, mimo sąsiedztwa WOChK, nie przewiduje się znaczącego pogorszenia stanu chronionych walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Oddziaływanie będzie lokalne i kontrolowane, pod warunkiem realizacji rozwiązań retencyjno-infiltracyjnych, utrzymania drożności rowów i dochowania standardów eksploatacji wynikających z planu oraz przepisów odrębnych

10.12. Oddziaływanie skumulowane

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej działki, po południowej stronie ul. Szerokiej, funkcjonują obiekty logistyczno-magazynowe. Na samej działce 139 znajduje się budynek gospodarczy. Oznacza to, że ocena oddziaływań skumulowanych dotyczy przede wszystkim ruchu drogowego, hałasu operacyjnego i nocnego oświetlenia wzdłuż ul. Szerokiej oraz potencjalnego łącznego spływu wód opadowych do rowów.

W zakresie hałasu i jakości powietrza kumulacja może wystąpić na dojazdach. Skala wpływu zależy od organizacji wjazdów, godzin dostaw i udziału pojazdów ciężkich. Plan wymaga, aby uciążliwości zamykały się w granicach działki. Przy właściwym rozmieszczeniu stref załadunku, ekranowaniu funkcjonalnym budynkami, stosowaniu oświetlenia skierowanego w dół i niskoemisyjnych źródeł ciepła ryzyko ponadnormatywnych oddziaływań po stronie terenów mieszkaniowych pozostaje ograniczone.

W odniesieniu do wód możliwa jest kumulacja spływów z powierzchni utwardzonych z kilku nieruchomości. Plan nakazuje retencję i infiltrację na terenie własnym oraz podczyszczanie spływów z powierzchni zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika. Spełnienie tych warunków ogranicza łączny ładunek zanieczyszczeń trafiających do rowów i dalej do zlewni Utraty.

W krajobrazie nowe obiekty będą postrzegane łącznie z istniejącą zabudową magazynową po południowej stronie ul. Szerokiej. Ograniczenie wysokości do 12 m, odsunięcie zabudowy od ww. drogi i od rowów oraz stonowana kolorystyka elewacji i dachów zmniejszają łączny efekt wizualny. Istniejący budynek na działce 139 już wyznacza skalę odniesienia, więc nie przewiduje się powstania nowej dominanty wysokościowej.

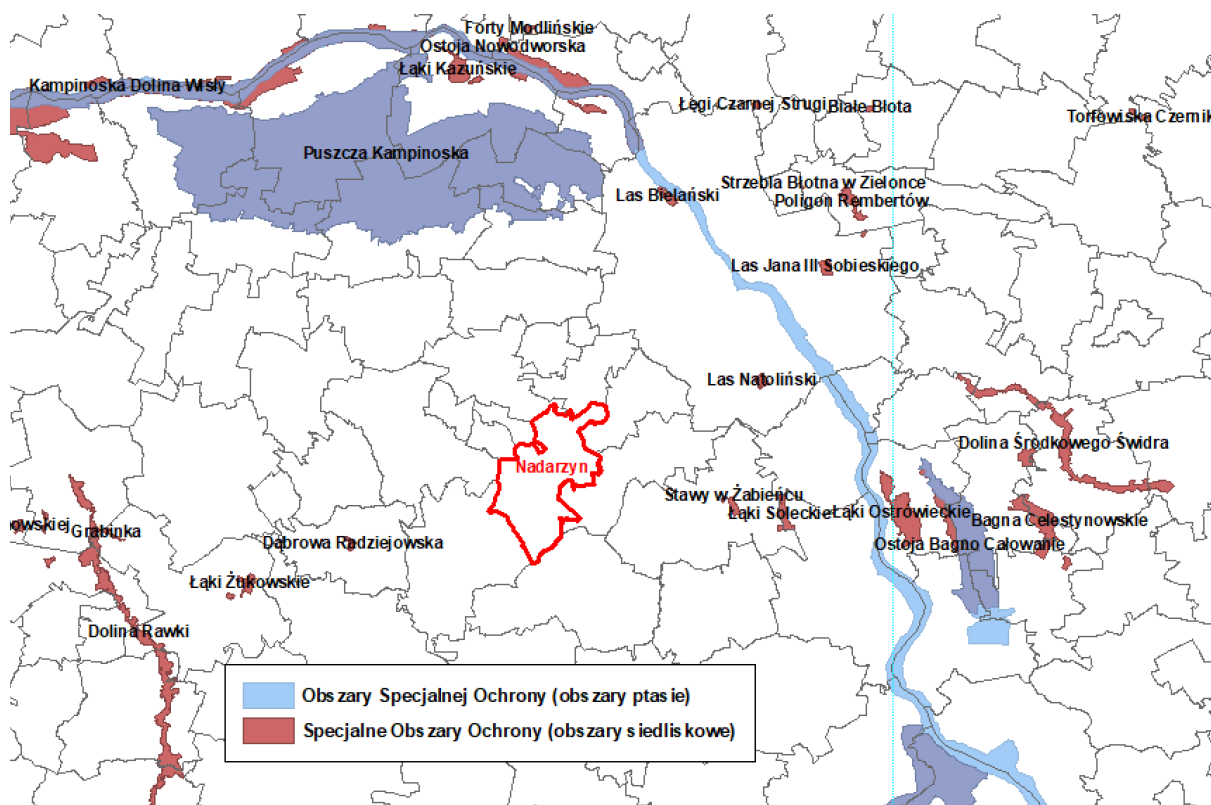
Sumarycznie, przy zachowaniu ustaleń planu i dobrych praktyk projektowych nie oczekuje się istotnych oddziaływań skumulowanych. Kluczowe pozostają: organizacja ruchu i godzin pracy, retencja i infiltracja wód opadowych, właściwe kształtowanie oświetlenia oraz ekranowanie funkcjonalne stref logistycznych wewnątrz działki.

10.13. 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 istotnej odległości od najbliższych obszarów sieci Natura 2000. W związku z tym, a także ze względu na skalę, charakter i zakres projektowanej zabudowy, nie przewiduje się znaczącego wpływu ustaleń planu na integralność ani spójność sieci Natura 2000.

Projekt planu nie obejmuje terenów o istotnej aktywności biologicznej, nie prowadzi do fragmentacji siedlisk przyrodniczych zasiedlanych przez gatunki chronione ani do przekształceń siedlisk priorytetowych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

Rysunek 5 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



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

Realizacja ustaleń planu miejscowego:

- nie koliduje z obszarami Natura 2000 ani ich strefami ochronnymi,
- nie skutkuje niszczeniem siedlisk, zajmowaniem żerowisk ani płoszeniem gatunków ptaków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej (79/409/EWG),
- nie powoduje powstania barier migracyjnych w odniesieniu do gatunków ptaków lub innych zwierząt objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000.

Ponadto, projektowane zagospodarowanie, nie generuje presji środowiskowej, która mogłaby skutkować wzrostem zagrożeń dla obszarów Natura 2000, o których mowa w odpowiednich 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

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generuje znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Mimo braku potrzeby stosowania kompensacji przyrodniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, w projekcie planu przyjęto rozwiązania służące ograniczeniu potencjalnych negatywnych skutków środowiskowych oraz wspierające zachowanie walorów przyrodniczych. Przyjęte środki planistyczne zapewniają zarówno ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków, jak i wzmacniają pozytywne funkcje środowiskowe obszaru. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność wdrażania działań kompensacyjnych, a zastosowane rozwiązania stanowią wystarczający zestaw działań zapobiegawczo-ograniczających.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego nie znajduje się na terenie żadnego obszaru Natura 2000 ani nie przylega bezpośrednio do takich obszarów. Ponadto w jego granicach nie zidentyfikowano siedlisk ani gatunków kwalifikujących się do objęcia ochroną w ramach sieci Natura 2000, a także nie wskazano terenów proponowanych do objęcia taką formą ochrony.

W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne nie stwarzają ryzyka negatywnego oddziaływania – bezpośredniego ani pośredniego – na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 ani na ich integralność. W ocenie projektanta, zakres i charakter ustaleń planu nie uzasadniają potrzeby rozważania alternatywnych rozwiązań przestrzennych w tym kontekście ani wprowadzania dodatkowych środków ograniczających lub kompensacyjnych.

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, wójt, burmistrz lub prezydent miasta dokonuje okresowej oceny aktualności aktów planowania przestrzennego. Ocena ta obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, a także sporządzenie wieloletnich programów planistycznych, uwzględniających wnioski mieszkańców.

Wyniki analiz przekazywane są radzie gminy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz na kadencję rady. Na tej podstawie rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, a w razie stwierdzenia ich nieaktualności, inicjuje działania zmierzające do ich zmiany lub uchwalenia nowych.

Przy podejmowaniu decyzji o aktualności dokumentów planistycznych uwzględniane są m.in. kwestie zgodności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym, proponowaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń planu będzie okresowa ocena jego aktualności, przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami, co najmniej raz na kadencję rady gminy.

14.STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko jest ocena, czy ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 139 we wsi Parole, gmina Nadarzyn, mogą w istotny sposób wpłynąć na środowisko oraz warunki życia ludzi. Opracowanie obejmuje jedną działkę o powierzchni około 5,70 ha.

Główne cele i założenia projektu planu

Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia terenu z funkcji rolnej z dopuszczoną zabudową siedliskową na funkcję usługową (teren 1U). Dopuszcza on realizację m.in. zabudowy usługowej, magazynów i placów składowych. Jednocześnie projekt wprowadza szereg zasad mających na celu ochronę środowiska i ograniczenie potencjalnych uciążliwości. Do najważniejszych należą:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z pewnymi wyjątkami, jak drogi czy infrastruktura techniczna) oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii,
- wymóg, aby wszelkie uciążliwości (np. hałas, emisje) zamykały się w granicach działki, na której powstały,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenie własnym z pierwszeństwem dla ich gromadzenia (retencji) i wsiąkania w grunt (infiltracji). Wody spływające z powierzchni zanieczyszczonych (np. parkingów) muszą być wstępnie oczyszczone,
- określenie parametrów i wskaźników zabudowy: maksymalna wysokość budynków do 12 m, maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

Obecny stan środowiska

Teren objęty planem ma charakter rolniczy, z gruntami porolnymi i istniejącym dużym budynkiem gospodarczym. W otoczeniu dominują pola uprawne, jednak po przeciwnej stronie ul. Szerokiej funkcjonują już obiekty o charakterze logistyczno-magazynowym. W granicach planu nie występują ustawowe formy ochrony przyrody, takie jak rezerваты czy obszary Natura 2000. Od południa działka sąsiaduje z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, jednak zapisy planu ograniczają możliwość negatywnego wpływu na ten obszar.

Teren jest odwadniany przez system rowów melioracyjnych, których wody trafiają do rzeki Utraty. Stan ekologiczny wód w rzece Utracie jest oceniany jako zły, głównie z powodu presji rolniczej i komunalnej. Z kolei stan wód podziemnych jest dobry.

Przewidywane oddziaływania na środowisko

Na etapie realizacji (budowy) przewiduje się wystąpienie krótkotrwałych i lokalnych uciążliwości, takich jak hałas, pylenie oraz wzmożony ruch pojazdów. Będą to oddziaływania przejściowe, które ustaną po zakończeniu prac budowlanych.

Na etapie eksploatacji (użytkowania):

- Ludzie i zdrowie: Główne oddziaływania będą pochodzić z ruchu dojazdowego. Dzięki wymogom takim jak stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, zamknięcie uciążliwości w granicach działki i organizacja parkowania na jej terenie, wpływ na mieszkańców i sąsiedztwo będzie kontrolowany i ograniczony do dopuszczalnych norm. Zmniejszeniu ulegną dotychczasowe presje związane z działalnością rolniczą (np. stosowanie nawozów, pylenie).
- Wody: Zwiększenie powierzchni utwardzonych niesie ryzyko zanieczyszczenia wód opadowych. Jednak obowiązek ich retencji, infiltracji i oczyszczania na terenie działki ograniczy dopływ zanieczyszczeń do rowu melioracyjnego i rzeki Utraty, co jest działaniem pozytywnym, zwłaszcza w kontekście złego stanu jej wód.
- Krajobraz: Zmiana będzie widoczna, w miejscu terenu rolniczego pojawi się zabudowa usługowa. Jej wpływ zostanie jednak ograniczony przez limit wysokości do 12 m (nieprzekraczający wysokości istniejącego już na działce budynku), odsunięcie zabudowy od dróg i rowów oraz zasady dotyczące stonowanej kolorystyki.
- Przyroda: Dojdzie do przekształcenia terenu rolniczego, jednak nie ma tam cennych siedlisk przyrodniczych, które wymagałyby ochrony. Zachowanie 20% terenu jako zieleni oraz strefy ochronnej wzdłuż rowu melioracyjnego pomoże utrzymać podstawowe funkcje ekologiczne.

Co w przypadku braku realizacji planu?

Gdyby projekt planu nie został uchwalony, na terenie działki utrzymałoby się dotychczasowe przeznaczenie rolnicze z możliwością budowy siedliska. Oznaczałoby to brak wprowadzenia nowoczesnych standardów środowiskowych, takich jak obowiązkowa retencja wód opadowych czy ograniczenie uciążliwości. Utrzymana zostałaby presja związana z działalnością rolniczą, bez uporządkowania zasad zagospodarowania terenu.

Podsumowanie

Analiza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje wystąpienia znaczących, trwałych negatywnych oddziaływań na środowisko. Oddziaływania na etapie budowy będą miały charakter przejściowy. W fazie eksploatacji, dzięki zastosowanym w planie rozwiązaniom ochronnym (m.in. w zakresie gospodarki wodnej, ograniczania uciążliwości i parametrów zabudowy), wpływ na poszczególne elementy środowiska pozostanie kontrolowany i akceptowalny. Projekt planu jest spójny z celami ochrony środowiska, przyczyniając się do uporządkowania ładu przestrzennego i wprowadzenia korzystnych rozwiązań proekologicznych.

Załącznik nr 1

do prognozy oddziaływania na środowisko do
projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki nr ew. 139 położonej
we wsi Parole, gm. Nadarzyn

Warszawa, dn. 3 grudnia 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 działki nr ew. 139 położonej we wsi Parole, gm. 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