

2025

SPORZĄDZAJĄCY:
WÓJT GMINY NADARZYN
UL. MSZCZONOWSKA 24
05-830 NADARZYN

WYKONAWCA:
KANON SP. Z O.O.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:
MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ -
KIERUJĄCA ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ
MGR INŻ. ELIZA MARCISZ
MGR DANIEL CZAJKOWSKI
INŻ. JAKUB RAMOTOWSKI
INŻ. ARCH. ADAM MORAWSKI



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EW. 250/2, 250/3, 250/4,
250/5, 250/6, 250/7 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR EW. 250/8
POŁOŻONYCH WE WSI STARA WIEŚ, GM. NADARZYN

GRUDZIEŃ 2025

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie	4
1.1.	Podstawy prawne.....	4
1.2.	Cel opracowania.....	4
1.3.	Zakres opracowania.....	4
1.3.1.	Zakres przedmiotowy	4
1.3.2.	Zakres powierzchniowy.....	4
1.4.	Metodyka	5
2.	Stan i funkcjonowanie środowiska.....	6
2.1.	Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu miejscowego	6
2.1.1.	Istniejące zagospodarowanie terenu	6
2.1.2.	Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu miejscowego	7
2.2.	Elementy abiotyczne środowiska	9
2.2.1.	Budowa geologiczna i surowce naturalne	9
2.2.2.	Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby	10
2.2.3.	Gleby i warunki gruntowe	12
2.2.4.	Wody powierzchniowe.....	13
2.2.5.	Wody podziemne.....	14
2.2.6.	Klimat	15
2.3.	Elementy biotyczne środowiska.....	16
2.3.1.	Formy ochrony przyrody.....	16
2.3.2.	Szata roślinna	17
2.3.3.	Fauna.....	19
2.4.	Krajobraz i krajobraz kulturowy	19
3.	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu miejscowego	22
4.	Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska.....	28
4.1.	Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi	28
4.2.	Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych	28
4.3.	Zagrożenie powodzią.....	30
4.4.	Zagrożenia dla klimatu	31
4.5.	Zagrożenia dla flory i fauny.....	31
4.6.	Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza	32
4.7.	Zagrożenie hałasem	32
4.8.	Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym	33
4.9.	Zagrożenie poważnymi awariami.....	33
5.	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego do zagospodarowania przestrzennego oraz do powiązania projektu planu z innymi dokumentami.....	34
5.1.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	34
5.2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn	36
5.3.	Program ochrony środowiska gminy Nadarzyn	39
6.	Ustalenia sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	41

7.	Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko	45
7.1.	Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi	45
7.2.	Wpływ na powierzchnię ziemi, glebę i surowce naturalne	45
7.3.	Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne	46
7.4.	Wpływ na klimat	47
7.5.	Wpływ na faunę i florę.....	48
7.6.	Wpływ na zanieczyszczenie powietrza.....	49
7.7.	Wpływ na klimat akustyczny	49
7.8.	Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne	50
7.9.	Wpływ na krajobraz	50
7.10.	Wpływ na dobra materialne i zabytki.....	51
7.11.	Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną	51
7.12.	Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne	51
8.	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	52
9.	Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko	52
10.	Propozycje rozwiązań alternatywnych.....	52
11.	Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu	52
12.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego	53
13.	Podsumowanie i streszczenie	53
14.	Materiały źródłowe.....	54
	Załącznik: Oświadczenie kierującej zespołem sporządzającym prognozę	57
	Załącznik: Informacja o zespole autorskim	58

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z obowiązującą ustawą 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 w przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu. Jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze i ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXXIX.1064.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś, gm. Nadarzyn.

1.3. Zakres opracowania

1.3.1. Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określa art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości informacji przedstawionych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska¹ oraz z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym².

1.3.2. Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego znajdującego się w gminie Nadarzyn, obręb Stara Wieś. Plan obejmuje działki ewidencyjne nr 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz część działki nr ew. 250/8. Powierzchnia całkowita sporządzanego planu miejscowego wynosi ok. 1,019 ha.

Zasięg przestrzenny niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko i analiz prowadzonych w jej ramach to w szczególności obszary w granicach sporządzanego planu miejscowego i ich najbliższe sąsiedztwo.

¹ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania, art. 57 ust. 1 pkt 2.

² Tamże, art. 58 ust. 1 pkt 3.

1.4. Metodyka

Metodyka prognozy wyznaczona jest przez ustawę 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. Zgodnie ze wspomnianą ustawą, w prognozie dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami.

Analizę stanu poszczególnych elementów środowiska sporządzono stosownie do stanu współczesnej wiedzy, na podstawie danych aktualnych na dzień sporządzenia prognozy, w szczególności: danych mapowych, danych opisowych, dokumentów dotyczących ochrony środowiska oraz wyników monitoringu środowiska. Ze względu na rosnącą dostępność rzetelnych danych o środowisku, przy sporządzaniu prognozy w znaczącym stopniu posłużono się danymi i opracowaniami ogólnodostępnymi, udostępnionymi przez uprawnione do tego instytucje i organy publiczne.

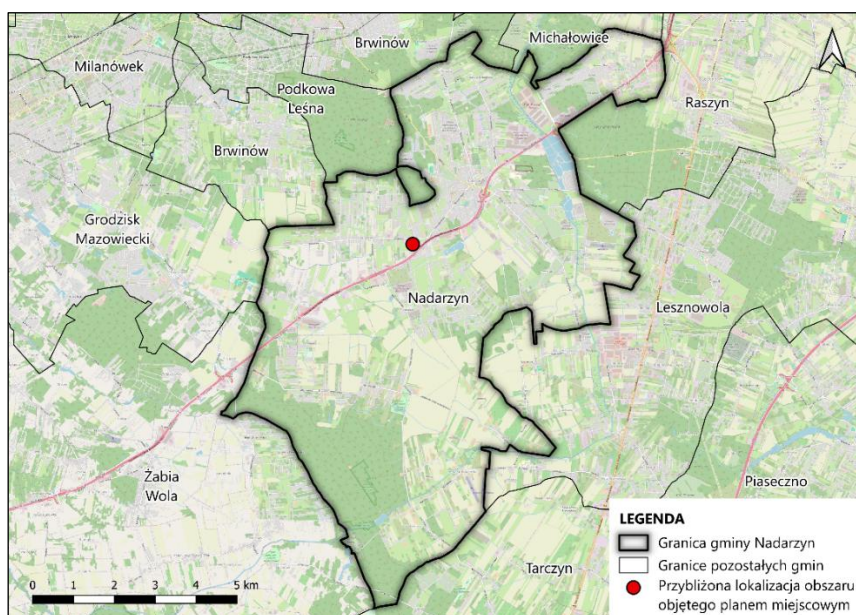
Standardowym postępowaniem przy sporządzaniu prognozy jest przyjęcie założenia pełnej realizacji zapisów analizowanego dokumentu, czyli wystąpienia możliwie największego przekształcenia środowiska, przy jednoczesnym zachowaniu wszystkich wytycznych i założeń projektowanego dokumentu sprzyjających ochronie środowiska. Proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Istotne jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie. Pozwoli to na diagnozę możliwych konfliktów przyszłego zagospodarowania terenu z obiektami lub obszarami cennymi przyrodniczo oraz istotnych dla systemu przyrodniczego gminy. Końcowym etapem prac nad prognozą jest sformułowanie wniosków oraz ewentualnych propozycji zmian projektowanego dokumentu, których wprowadzenie może skutkować zmniejszeniem presji i zwiększeniem stopnia ochrony środowiska.

2. Stan i funkcjonowanie środowiska

2.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu miejscowego

2.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu

Gmina Nadarzyn położona jest w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim oraz wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej, a także Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy, stanowiąc jej południowo-zachodnią część (Ryc. 1.). Jest to gmina wiejska o powierzchni 73 km², która w 2024 roku liczyła 18 761 mieszkańców³.



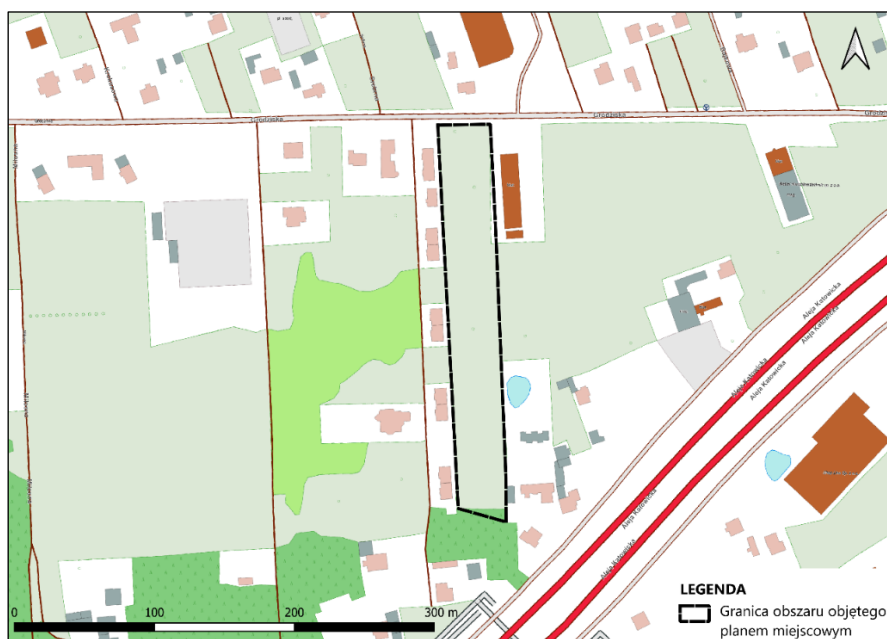
Ryc. 1. Obszar opracowania planu miejscowego na tle gminy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Państwowego Rejestru Granic: <https://www.geoportal.gov.pl/> oraz OpenStreetMap, [dostęp: 20.06.2025]

Obszar objęty projektem planu obejmuje część obrębu Stara Wieś. Jest to obszar położony w pobliżu ulicy Grodzkiej i Alei Katowickiej. Zgodnie z uchwałą Nr LXXIX.1064.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz część działki nr ew. 250/8. W bliskim sąsiedztwie analizowanego terenu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona zabudową usługową (Ryc. 2.). W przypadku budynków mieszkalnych w większości są to budynki z dwiema kondygnacjami, o niewielkich gabarytach, dwuspadowych dachach oraz elewacjach w neutralnych kolorach – przeważnie w odcieniach beżu, brązu i bieli. Istniejące budynki usługowe cechuje większa powierzchnia zabudowy z dachami płaskimi. Na południe od granicy opracowania przebiega droga ekspresowa S8.

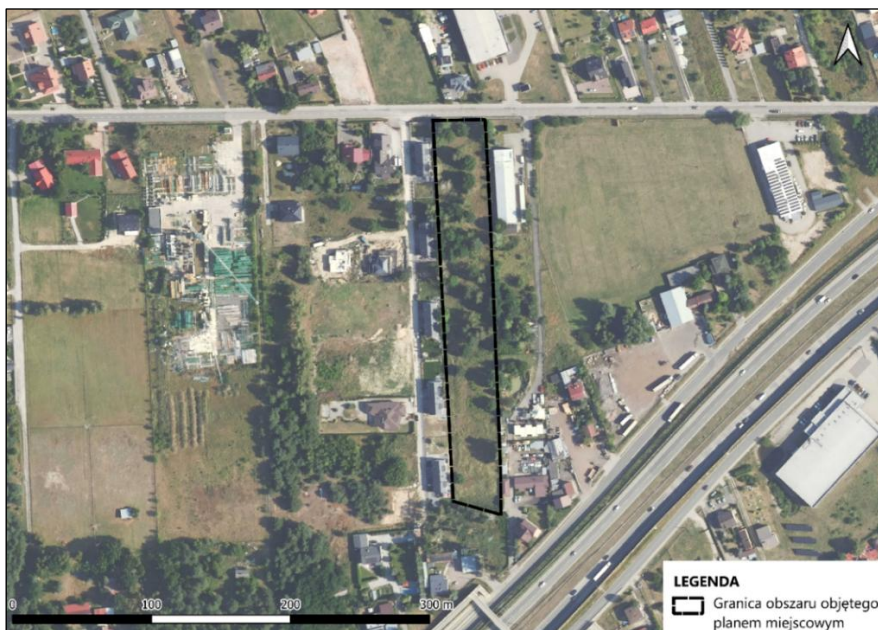
Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest obecnie zagospodarowany i stanowi tereny trawiaste z zadrzewieniami. W sąsiedztwie obserwuje się w znacznej mierze nowe inwestycje w postaci zabudowy jednorodzinnej. Przy południowej granicy opracowania znajduje się także niewielki teren zadrzewiony porośnięty sosnami (Ryc. 3.).

³ GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>



Ryc. 2. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy topograficznej BDOT10k

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej BDOT10k: <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 18.06.2025]



Ryc. 3. Obszar opracowania planu miejscowego na tle ortofotomapy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 18.06.2025]

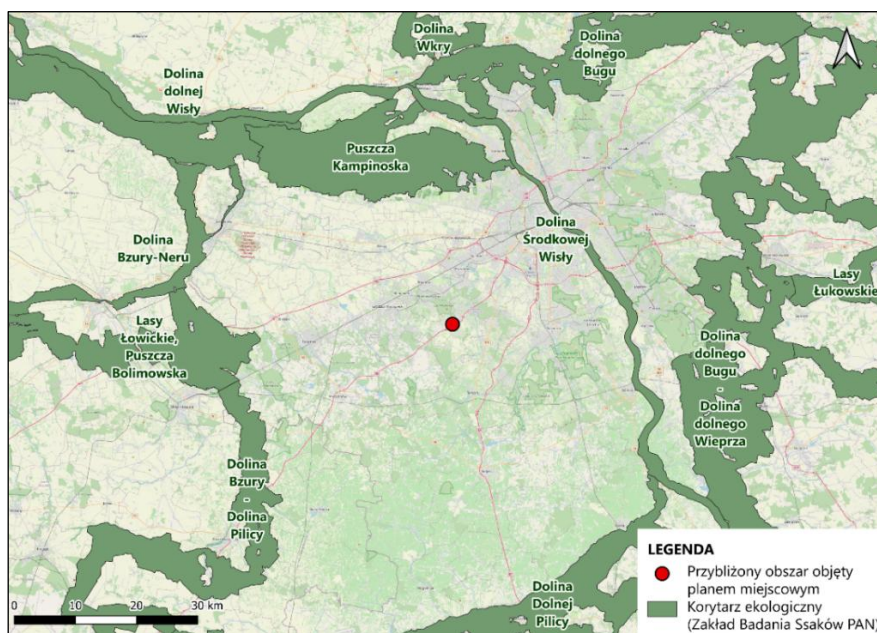
2.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu miejscowego

Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest zagospodarowany. Porośnięty jest trawami i zadrzewieniami. Z przyrodniczego punktu widzenia obszar planu nie stanowi części lokalnych powiązań przyrodniczych. W najbliższym otoczeniu przebiega trasa S8 oraz prowadzone są nowe inwestycje głównie o funkcji mieszkaniowej.

Istotną kwestię w planowaniu przestrzennym stanowią korytarze ekologiczne. Są to struktury, które tworzą swobodną drogę migracji wielu gatunków zwierząt, roślin oraz grzybów pomiędzy podobnymi lub różnymi środowiskami oddalonymi od siebie. Tworzą je przeważnie obszary leśne i doliny rzeczne. Mogą mieć one zasięg lokalny a także regionalny i międzynarodowy obejmujący rozległe obszary⁴.

Zespół badawczy z ówczesnego Zakładu Badania Ssaków PAN w Białowieży pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego stworzył opracowanie dotyczące przebiegu korytarzy ekologicznych dla obszaru Polski. Przy wyznaczaniu korytarzy brano pod uwagę ochronę dużych ssaków. Następnie w 2011 roku uzupełniono mapę korytarzy, tworząc spójną sieć w skali krajowej i europejskiej. Cały system korytarzy istotny jest w planowaniu przestrzennym z racji tego, że obecnie obserwuje się znaczną fragmentację środowiska spowodowaną przez działalność człowieka poprzez budowę linii kolejowych, dróg szybkiego ruchu i ogrodzeń⁵.

Badacze podzielili wszystkie korytarze ekologiczne na poszczególne typy. Z opracowania zespołu prof. Jędrzejewskiego wynika, iż przez gminę Nadarzyn, w tym granicę obszaru objętego planem miejscowym, nie przebiegają główne korytarze ekologiczne o charakterze międzynarodowym ani te, które je uzupełniają w skali krajowej. Przez obszar opracowania nie przebiegają również lokalne korytarze ekologiczne (Ryc. 4.).



Ryc. 4. Lokalizacja obszaru opracowania planu miejscowego na tle korytarzy ekologicznych

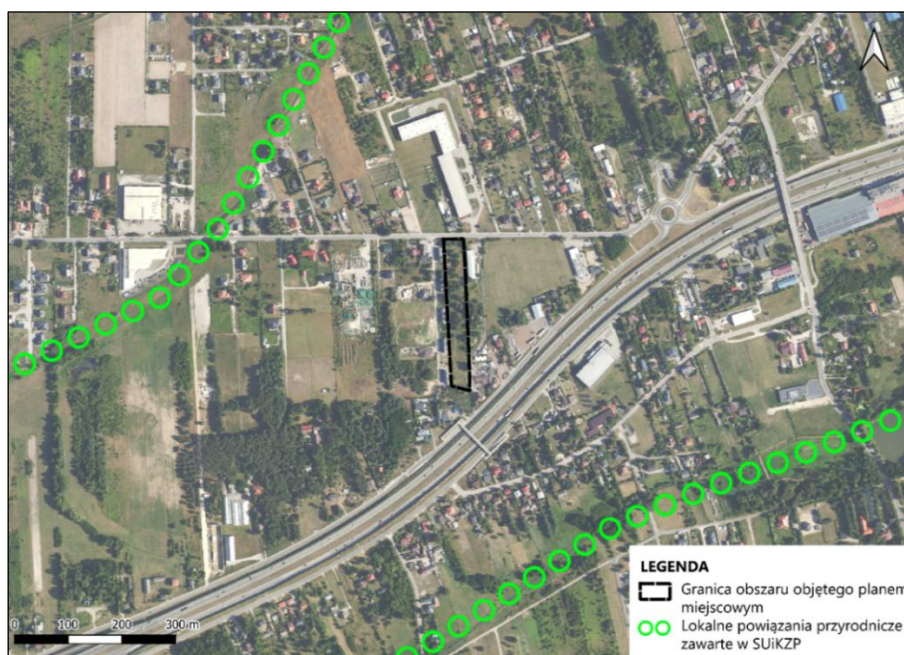
Źródło: Opracowanie własne na podstawie OpenStreetMap oraz mapy korytarzy ekologicznych PAN⁶ <https://mapa.korytarze.pl/> [dostęp: 23.06.2025]

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn z 2014 roku wskazano powiązania przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym. Najbliższe występują na terenach wzdłuż cieku Mrówka (na zachodzie i północy) oraz Zimnej Wody (na południu i wschodzie). Nie znajdują się one bezpośrednio przy granicy opracowania, lecz w odległości ponad 400 m (Ryc. 5.).

⁴ Chojnacki J. C., Raczyńska M., 2006, Leksykon przyrodniczo-ekologiczny, Akademia Rolnicza w Szczecinie

⁵ <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce> [dostęp: 23.06.2025]

⁶ Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., i in., Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011



Ryc. 5. Obszar opracowania planu miejscowego na tle lokalnych powiązań przyrodniczych
Źródło: Opracowanie własne

2.2. Elementy abiotyczne środowiska

2.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne

Obszar położony jest w mezoregionie Równiny Warszawskiej. W pobliżu przebiegają również granice innych mezoregionów: Równiny Łowicko-Błońskiej i Wysoczyzny Rawskiej. Tworzą one większe obszarowo makroregiony tj. Niziny Środkowomazowieckiej oraz Wzniesień Południowomazowieckich. Ich granica została wytyczona na podstawie występujących utworów powierzchniowych oraz innej genezy, lecz granice między jednostkami nie są wyraźnie zarysowane w rzeźbie terenu⁷. W obrębie Równiny Warszawskiej większość terenów stanowią w podłożu utwory piaszczyste rzeczne, w tym rzeczne, eoliczne, gliniaste i pylaste. Występują także torfy powstałe głównie w obniżeniach terenów⁸. Natomiast pod względem litogenetycznym w sąsiedztwie granicy planu miejscowego podłoże tworzą gliny o genezie lodowcowej, piaski różnego rodzaju i genezie. Piaski torfiaste i torfy wykształciły się głównie wzdłuż cieków i zagłębień (Ryc. 6.).

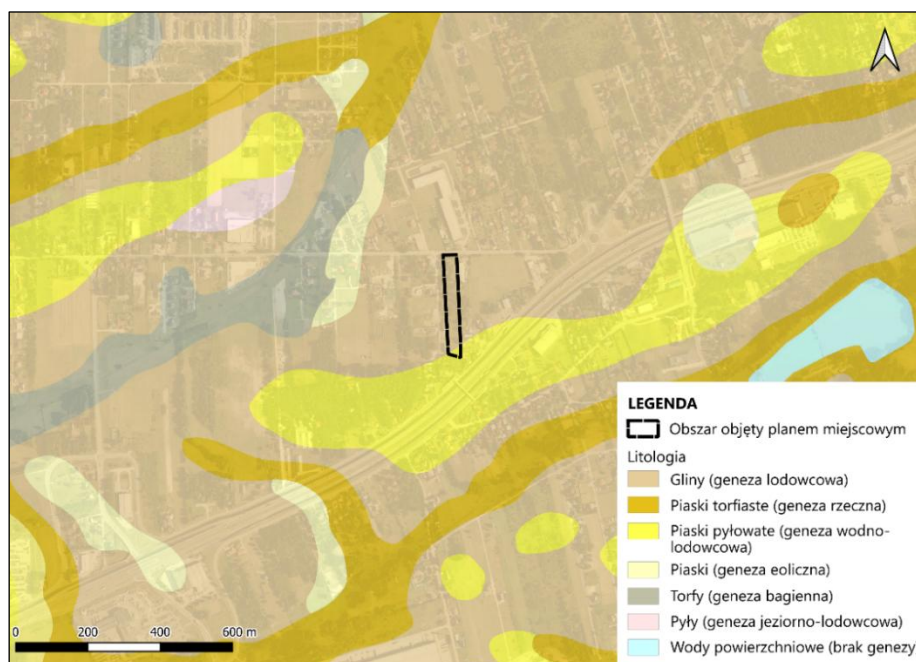
Analizowany obszar znajduje się na pograniczu platformy wschodnioeuropejskiej w części zwanej niecka brzeżna). Utwory obecne w pobliżu granicy opracowania powstały w okresie czwartorzędu. Występujące m.in. mułki; gliny i piaski deluwialne a także piaski; piaski pyłowate (gliniaste); piaski humusowe i mułki rzeczne tarasów zalewowych 1,0-2,0 m n.p. rzeki oraz torfy powstały w epoce holocenu. Starsze utwory pochodzą z epoki plejstocenu, w tym m.in. piaski ze żwirami, mułki wodnolodowcowe jak również gliny zwałowe⁹. Ponadto, na obszarze opracowania ani w jego pobliżu nie występują udokumentowane złoża kopalniane, tereny i obszary górnicze¹⁰.

⁷ A. Richling, J. Solon, A. Macias, J. Balon, J. Borzyszkowski, M. Kistowski (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań 2021, str. 286.

⁸ Tamże, str. 291

⁹ Rychel J., Wasiluk R., 2023, Objasnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, aktualizacja, Arkusz 559 Raszyn (na podstawie opracowania Sarnacka Z, 1978), PIG-PIB

¹⁰ MIDAS, System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>, [dostęp: 26.06.2025]



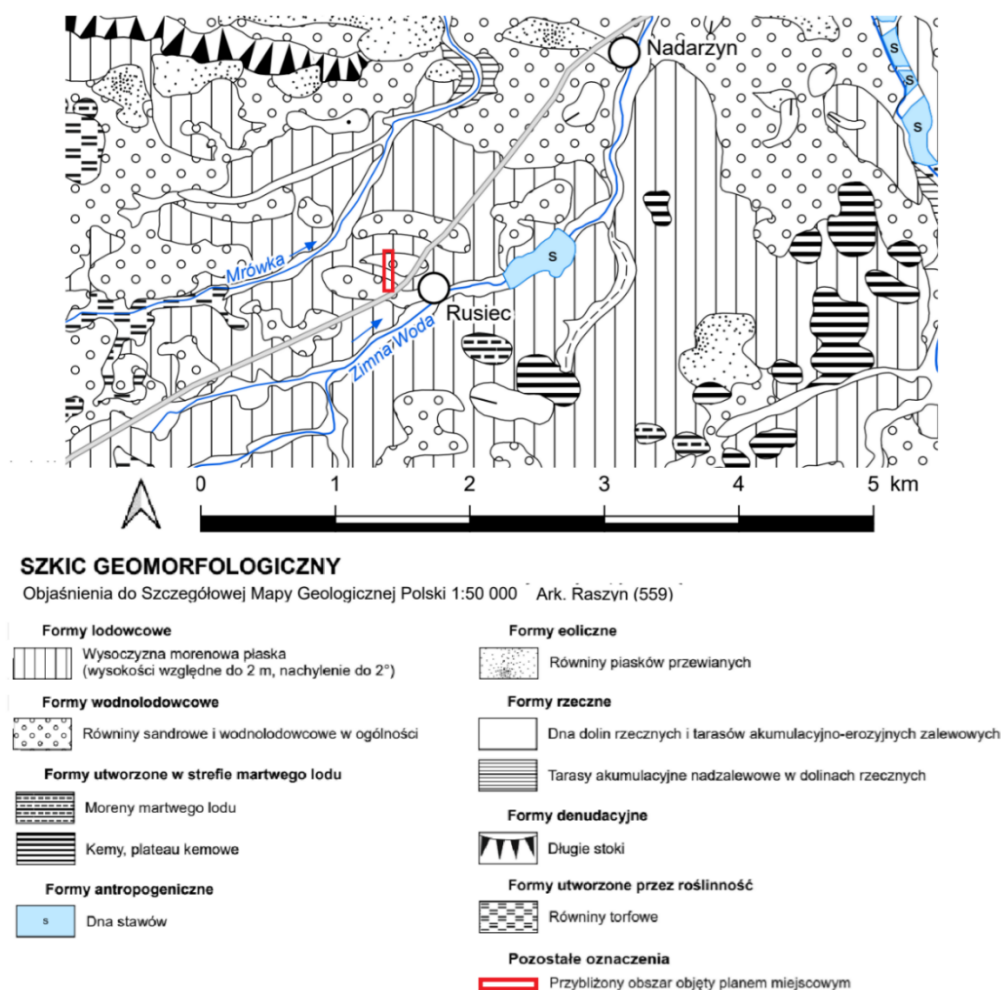
Ryc. 6. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy litogenetycznej w skali 1:50 000

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy litogenetycznej, <https://dane.gov.pl/pl/dataset/71,mapa-litogenetyczna-polski-w-skali-150-000>, [dostęp: 26.06.2025]

2.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby

Rzeźba terenu gminy Nadarzyn charakteryzuje się obniżeniami wzdłuż dolin rzecznych, które przecinają obszar wysoczyzn a także równin wodnolodowcowych. Na analizowanym obszarze zidentyfikowano różne formy geomorfologiczne, w tym m.in. lodowcowe i wodnolodowcowe. Pozostałe formy w okolicy są pochodzenia antropologicznego, eolicznego, rzeczno, denudacyjnego, jak również zostały utworzone w strefie martwego lodu czy przez roślinność. Do form lodowcowych zaliczyć można wysoczyzny morenowe płaskie, których wysokość względna nie przekracza 2 m oraz ich nachylenie sięga 2°. (Ryc. 7.) Wysoczyzny wzrastają wraz z kierunkiem południowym, natomiast ich krawędzie nie są mocno zarysowane. Są one bardziej widoczne wzdłuż cieków w pobliżu Starej Wsi¹¹.

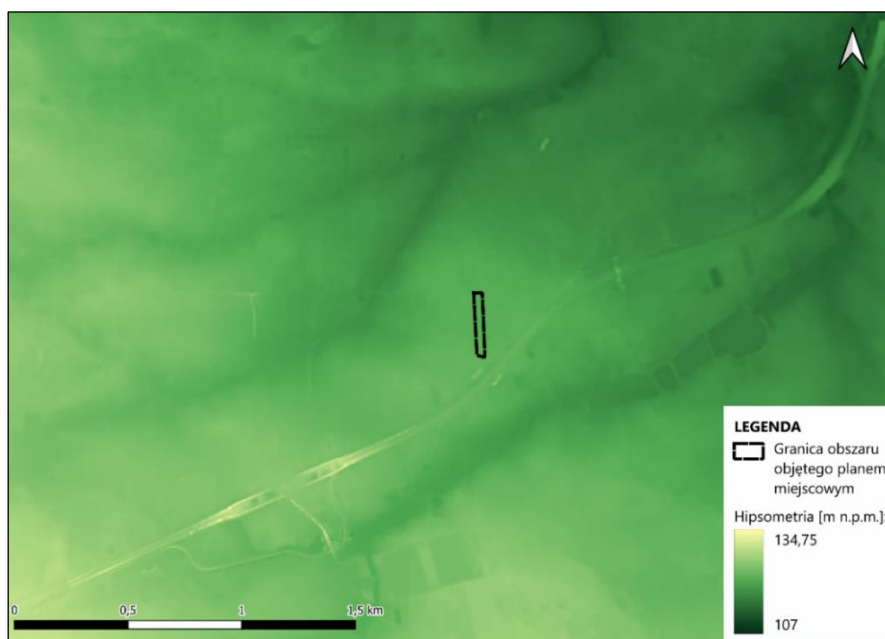
¹¹ J. Rychel, R. Wasiluk, 2023, Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000 Ark. Raszyn (559) na podstawie opracowania Z. Sarnackiej (1978), Aktualizacja, PIG-PIB, Warszawa 2023



Ryc. 7. Szkic geomorfologiczny w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie szkicu geomorfologicznego J. Rychel, R. Wasiluk na podstawie opracowania Z. Sarnackiej (1978), [w:] Objasnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000 Ark. Raszyn (559), Aktualizacja, PIG-PIB, Warszawa 2023

Obszar bezpośrednio objęty planem miejscowym nie jest zróżnicowany pod względem ukształtowania terenu. Położony jest na wysokości ok. 120 m n.p.m. z miejscowymi deniwelacjami terenu sięgającymi kilkunastu centymetrów. W pobliskim krajobrazie widoczne są zagłębienia tworzące doliny cieków Mrówki i Zimnej Wody oraz zbiorniki łowiska Rusiec na wschodzie. Wysokość bezwzględna wzrasta wraz z kierunkiem południowo-zachodnim. Na południe od obszaru opracowania przebiega droga ekspresowa S8 odznaczająca się znaczną różnicą wysokości spowodowaną działalnością antropologiczną w postaci budowy nasypów (Ryc. 8.).



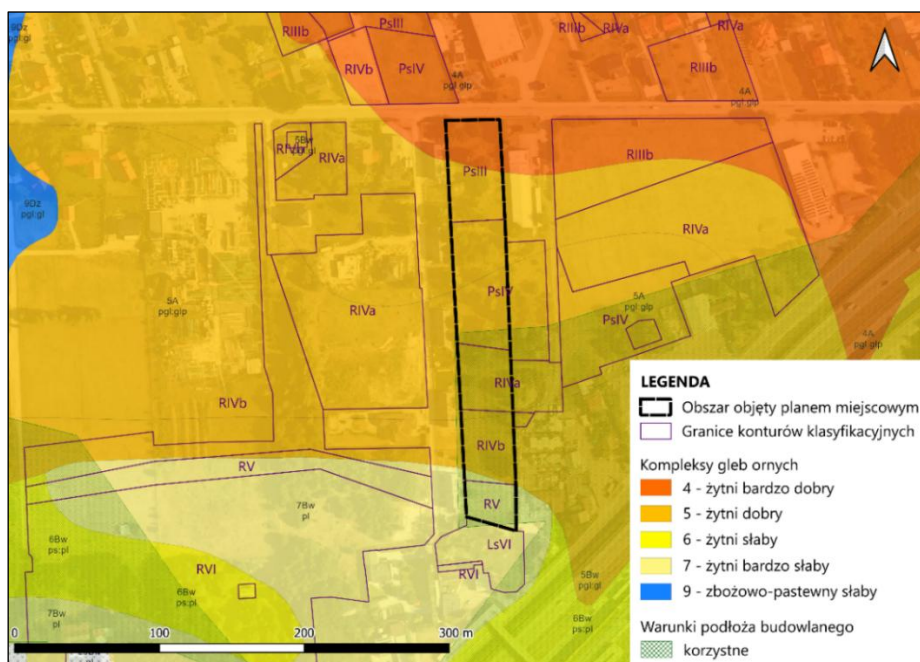
Ryc. 8. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy hipsometrycznej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Numerycznego Modelu Terenu, <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 24.06.2025]

2.2.3. Gleby i warunki gruntowe

Występujące gleby nie są zróżnicowane. W północnej i centralnej części analizowanego obszaru wyróżnić można gleby bielcowe właściwe i pseudobielcowe z piaskami gliniastymi lekkimi oraz glinami lekkimi pylastymi w podłożu. Ponadto, znajdują się gleby brunatne wyługowane mające również w podłożu piaski gliniaste lekkie, jak również gliny lekkie. Na niewielkim fragmencie przy południowej granicy występują gleby zbudowane z piasków luźnych. Najlepsze kompleksy przydatności rolniczej gleb występują w północnej części (kompleks 4 – żytні bardzo dobry. Im bliżej południowej granicy opracowania, tym kompleks jest słabszy, przy czym na południu został określony jako kompleks 7 – żytні bardzo słaby. Według konturów klasyfikacyjnych północną część stanowią pastwiska klasy III i IV. W południowej części wyróżnić można grunty orne klasy IVa, IVb oraz V. Pod względem właściwości gruntu korzystniejsze warunki podłoża budowlanego znajdują się na południu (Ryc. 9.).

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Grunty oznaczone symbolem PsIII w północnej części obszaru uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia we wcześniej sporządzanych procedurach planistycznych.



Ryc. 9. Obszar objęty planem miejscowym na tle mapy glebowo-rolniczej, konturów klasyfikacyjnych i warunków podłoża budowlanego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Nadarzyn i mapy glebowo-rolniczej, <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 26.06.2025] oraz mapy geosrodowiskowej Polski, baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis, [dostęp: 26.06.2025]

2.2.4. Wody powierzchniowe

W bezpośrednim otoczeniu obszaru planu miejscowego nie występują żadne ciekę czy rowy melioracyjne. W okolicy największymi przepływającymi ciekami są Mrówka oraz Zimna Woda. Na wschodzie znajdują się także stawy będące częścią Łowiska Rusiec. Ponadto, w otoczeniu występują także niewielkie zagłębienia terenu wypełnione wodą, w tym jedno przy granicy opracowania. Ponadto, w sąsiedztwie nie znajdują się obszary podmokłe oraz bagna. Najbliższe obszary zagrożenia powodzią przebiegają wzdłuż Czystej Wody i nie obejmują obszaru opracowania. Nie stwierdzono również obszarów zagrożenia powodzią od wód gruntowych (Ryc. 10.).

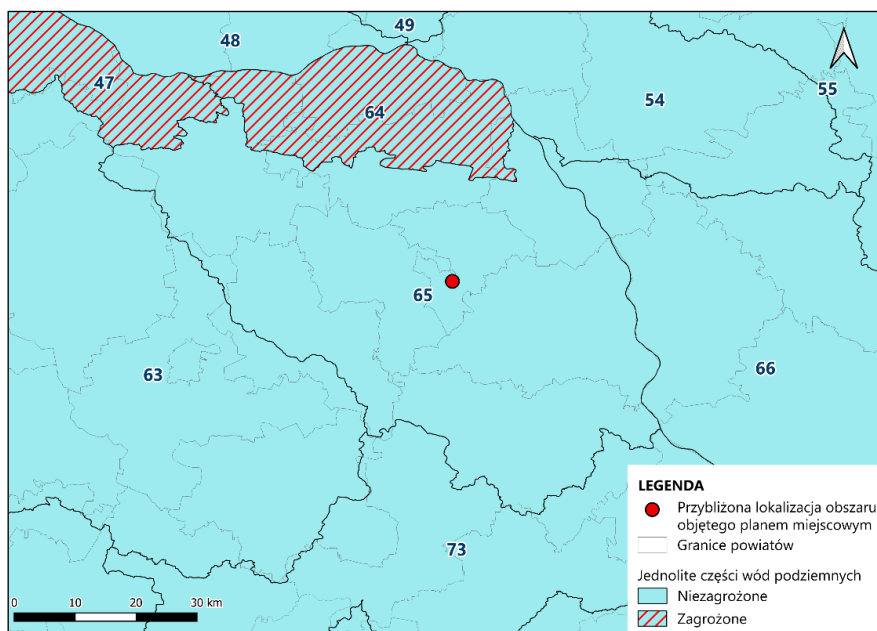


Ryc. 10. Wody powierzchniowe w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k, <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 25.06.2025]

2.2.5. Wody podziemne

Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) numer 65. Według dostępnych danych JCWPd nie jest zagrożona, natomiast na północy znajdują się te, które są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych tj. JCWPd nr 64 i 47 (Ryc. 11.). Stan chemiczny, ilościowy oraz stan ogólny na rok 2012, 2016, 2019 określono jako dobry¹².

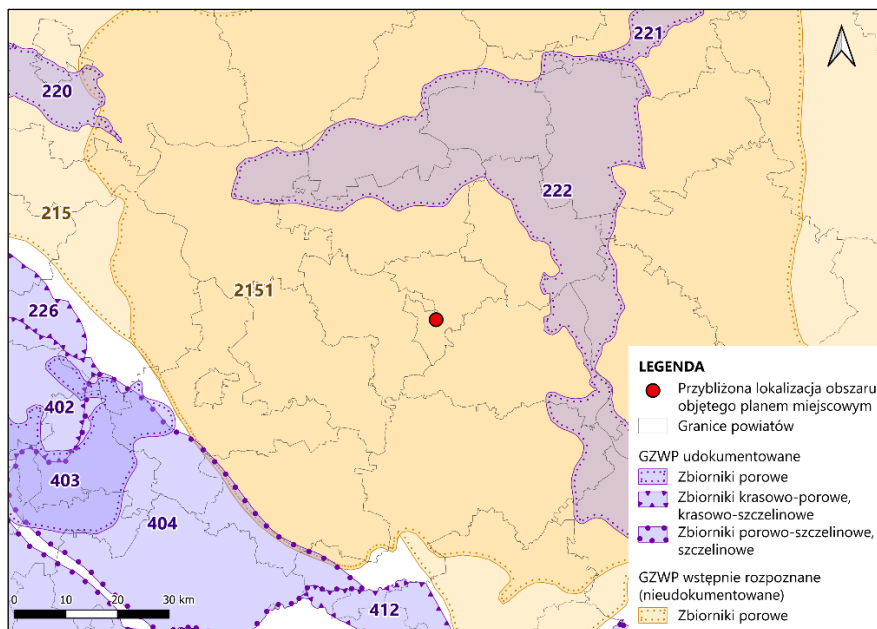


Ryc. 11. Obszar opracowania planu miejscowego na tle jednolitych części wód podziemnych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>, [dostęp: 25.06.2025]

¹² Karta charakterystyki JCWPd nr 65 (GW200065)

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) stanowią zasoby wód lub mogą też być w przyszłości strategicznymi strukturami zaopatrującymi ludność w wodę dobrej jakości i są istotne dla krajowej gospodarki wodnej. Cały obszar opracowania zlokalizowany jest w obrębie nieudokumentowanego GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” wraz z jej centralną częścią (GZWP nr 2151). Jest to zbiornik porowy o stratygrafii obejmującej okres paleogenu i neogenu (Ryc. 12.).



Ryc. 12. Obszar opracowania planu miejscowego na tle głównych zbiorników wód podziemnych
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl/geoportalu/uslugi/gis>, [dostęp: 25.06.2025]

2.2.6. Klimat

W Polsce występuje klimat umiarkowany ciepły przejściowy. W zależności od regionu będzie on wskazywał różne cechy. Do opisu norm klimatycznych występujących na obszarze opracowania posłużono się danymi z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMGW) pochodzących z lat 1990-2020. Z racji tego, że na terenie gminy Nadarzyn nie znajduje się stacja pomiarowa, informacje zaczerpnięto dla stacji „Warszawa” ze względu na najbliższe położenie i najbardziej zbliżone pomiary zjawisk jakie występują na obszarze planu miejscowego (Tab. 1.).

Przez okres ostatnich 30 lat najniższe średnie dobowe temperatury powietrza notowało się w okresie zimowym. Od grudnia do końca lutego średnia temperatura utrzymywała się poniżej 0°C. Średnia roczna w okresie 1990-2020 wynosiła 9°C. Miesiącem z najniższą temperaturą był styczeń, natomiast z najwyższą lipiec. Rokrocznie obserwuje się trend wzrostowy średniej temperatury powietrza, co jest związane ze zmianami klimatycznymi.

Według danych ze stacji największe sumy opadów przydały na okres letni, co jest związane z typem klimatu jaki panuje w Polsce. Od czerwca do sierpnia miesięczna suma opadów atmosferycznych przekraczała 60 mm.

Prawie 1/3 wszystkich dni w ciągu roku przez ostatnie 30 lat stanowiły dni pochmurne. Najmniej takich dni występowało w okresie letnim. W tym czasie przy wysokich temperaturach i wysokim nasłonecznieniu istnieje ryzyko suszy hydrologicznej, nawet jeśli w danym okresie jest największa suma opadów, które często są krótkotrwałe i intensywne.

Normy klimatyczne 1991-2020													
Parametr	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Rok
Średnia dobową temp. powietrza	-1,5	-0,4	3,2	9,2	14,3	17,7	19,7	19,1	14,0	8,7	3,8	-0,1	9,0
Miesięczna suma opadu	31,0	29,8	29,0	35,1	55,5	63,9	82,2	60,6	50,4	40,2	36,0	36,1	549,7
Liczba dni z temp. Maks. powyżej 25°C	0,0	0,0	0,0	1,1	4,9	10,4	16,1	14,4	2,9	0,0	0,0	0,0	49,8
Średnia liczba dni pochmurnych	17,5	14,5	10,5	6,9	5,2	4,5	4,1	3,6	6,4	9,5	16,9	18,7	118,2
Średnia suma usłonecznienia [h]	44,6	66,5	139,4	210,1	272,4	288,8	295,4	280,2	193,1	122,6	50,6	33,6	1997,1

Tab. 1. Normy klimatyczne według parametrów dla stacji synoptycznej „Warszawa”

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z IMGW, <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-normals/USL>, [dostęp: 24.06.2025]

W celu przedstawienia bardziej aktualnych danych posłużono się danymi z 2024 roku dla stacji „Warszawa-Okęcie”. Dane poniżej dotyczą uśrednionych wartości lub sumy w ciągu całego roku:

- Ciśnienie atmosferyczne (P_{sr}) – 1003,2 hPa
- Temperatura powietrza (T_{sr}) – 11,7 °C
- Wilgotność względna powietrza (U_{sr}) – 72%
- Prędkość wiatru (ff_{sr}) – 3,1 m·s⁻¹
- Zachmurzenie (N_{sr}) – 5,3 oktanów
- Opady atmosferyczne (Rd_{suma}) – 527,2 mm
- Usłonecznienie (S_{suma}) – 2220,4 h¹³.

Istotną kwestią, jest kierunek wiania wiatrów oraz jaki jest ich udział. W pobliżu obszaru opracowania dominują wiatry zachodnie i te wiejące z południowego zachodu. Duży udział stanowią także wiatry o niższych prędkościach. Wpływa to m.in. na przewietrzanie terenu lub jego brak a także możliwość przenoszenia zanieczyszczeń z okolic¹⁴.

2.3. Elementy biotyczne środowiska

2.3.1. Formy ochrony przyrody

Na terenie opracowania nie występują żadne formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁵. W pobliżu znajduje się natomiast obszar chronionego krajobrazu, którego zasięg obejmują tereny wzdłuż cieków: Mrówka i Zimna Woda. Stanowią one lokalne powiązania przyrodnicze, które łączą się z pozostałymi terenami, tworząc rozległy Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK). Został on utworzony w 1997 roku w celu ochrony wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów oraz powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionych¹⁶. Dla WOChK określono szereg ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, ale również zakazy dla poszczególnych stref zróżnicowanych pod względem walorów przyrodniczych i krajobrazowych¹⁷. Ponadto, w odległości ok. 750 m na wschód znajdują się pomniki przyrody stanowiące pojedyncze drzewa – dęby szypułkowe (*Quercus robur*). Pozostałe formy przyrody nie występują w najbliższej okolicy (Ryc. 13.).

¹³ Rocznik Meteorologiczny 2024, IMGW

¹⁴ Tamże

¹⁵ Art. 6. ust. 1

¹⁶ Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego

¹⁷ Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu



Ryc. 13. Formy ochrony przyrody w pobliżu granicy planu miejscowego
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska,
<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, [dostęp: 23.06.2025]

2.3.2. Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna jest to „hipotetyczny stan roślinności, opisany fitosocjologicznymi jednostkami zbiorowisk roślinnych, jaki mógłby być osiągnięty na drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane, a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska. (...) Nie jest prognozowanym stanem roślinności w przyszłości, lecz opisuje aktualny potencjał biologiczny siedlisk i teoretycznie może być zmienna w czasie”¹⁸.

W otoczeniu analizowanego obszaru znajdują się m.in. eutroficzne lasy liściaste, do których zaliczyć można grądy subkontynentalne serii ubogiej i żyznej. Są to siedliska wielogatunkowe, gdzie największą część stanowią dęby i graby. Drzewostan charakteryzuje budowa piętrowa, w której warstwa runa leśnego jest dość bogata w gatunki roślin i jest zmienna sezonowo. Wśród występujących gatunków obecny jest również buk zwyczajny, czeremcha pospolita, jesion wyniosły, klon pospolity, leszczyna pospolita, olsza czarna, świerk pospolity, wiąz polny, lipa drobnolistna¹⁹ (Ryc. 14.).

Wśród siedlisk leśnych występują lasy szpilkowe (kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe). Podłoże składa się głównie z piasków i żwirów pochodzenia wodnego, wodnolodowcowego czy lodowcowego. Oprócz dominującej sosny i dębów obserwuje się brzozę brodawkowatą, graby i osiki. Warstwę krzewów stanowi często kruszyna, leszczyna. W najniższych warstwach występują m.in. siódmaczek leśny, pszeniec zwyczajny, orlica, rokitnik pospolity, gajnik lśniący, płonnik strojny²⁰.

Siedliska uzupełniają higrofilne lasy liściaste, w tym niżowy łęg jesionowo-olszowy. Powstają na obszarach bardziej wilgotnych, zwłaszcza w dolinach wolno płynących rzek i terenach źródliskowych. W

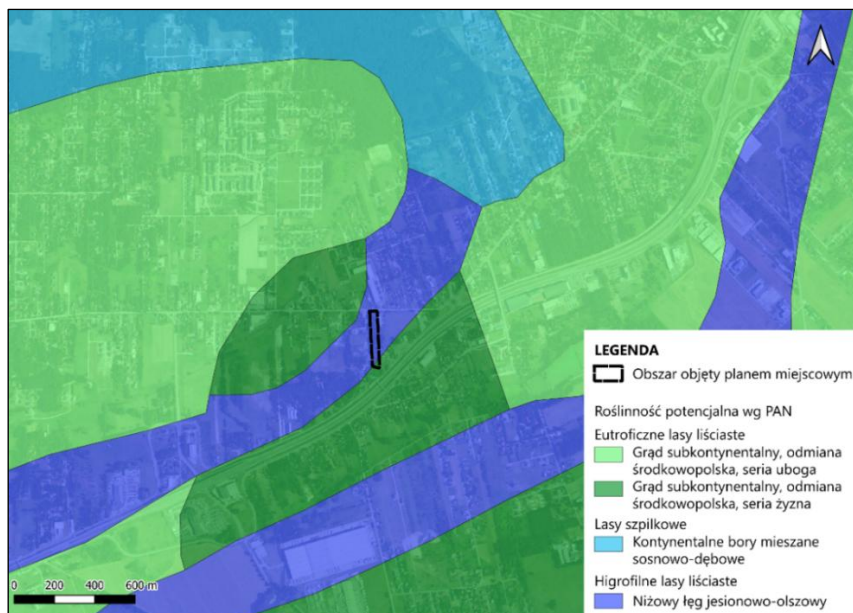
¹⁸ <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>

¹⁹ <https://siedliska.gios.gov.pl/monitoring-siedlisk-kategorie/49-siedliska-lesne/292-9170-grad-srodkowoeuropejski-i-subkontynentalny?highlight=WyJncIx1MDEwNWQlLCJzdWJrb250eW5lbnRhbG55II0=>

²⁰ <https://encyklopedialesna.com/haslo/bory-mieszane-sosnowodebowe/>

drzewostanie dominuje olsza czarna oraz jesion. Niższe piętra są cechuje bogactwo gatunkowe roślin np. czeremcha, leszczyna, kruszyna, bodziszek cuchnący, niecierpek pospolity, czartawa drobna²¹.

Największe skupiska flory występują w Lesie Młochowskim na północy a także wzdłuż dolin cieków, gdzie rośliny mają naturalnie dogodne warunki do rozwoju oraz są mniej podatne na ingerencję człowieka.



Ryc. 14. Roślinność potencjalna w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Matuszkiewicz J.M., Wolski J., 2023, Potencjalna roślinność naturalna Polski (wersja wektorowa), IGiPZ PAN, Warszawa, <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>; [dostęp: 27.06.2025]

Obszar objęty planem miejscowym porastają trawy i pojedyncze zadrzewienia o niewielkiej wysokości i obwodzie pnia. Wyróżnić można gatunki drzew takie jak dęby, brzozy, topole w północnej części, ale również sosny na południu (Zdj. 1., Zdj. 2.).

²¹ <https://encyklopedialesna.com/haslo/leg-jesionowo-olszowy/>



Zdj. 1. Roślinność w centralnej części obszaru
Źródło: K. Zantonowicz



Zdj. 2. Roślinność w południowej części obszaru
Źródło: K. Zantonowicz

2.3.3. Fauna

W pobliżu spotkać można duże gatunki ssaków np. łosie, sarny, dziki, daniela i jelenie. Inne mniejsze ssaki występujące w tym rejonie to: lisy, zające szaraki, bażanty, borsuki, norki amerykańskie, kuny, piżmaki i tchórze zwyczajne. Występują także liczne gatunki ptaków np. bażanty, kuropatwy, łyski, gołębie grzywacze, gęsi gęgawy i kaczki krzyżówki²². Ponadto, na terenie gminy można zaobserwować takie gatunki jak: kos, kawka, puszczyk, kukułka, drozd śpiewak, bocian biały, dzięcioł duży, myszółów, trznadel, oknówka, pleszka oraz wiele innych ptaków występujących powszechnie na terenie Mazowsza. Największe skupiska fauny stanowią pobliskie lasy np. Las Młochowski, doliny rzeczne czy łąki²³.

2.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy

Na terenie województwa mazowieckiego w 2024 roku został przyjęty audyt krajobrazowy. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości. Według audytu typ krajobrazu w pobliżu obszaru opracowania zidentyfikowano jako miejski o podtypie miejscowości o charakterze współczesnym i krajobrazie równinnym, w sąsiedztwie którego występuje krajobraz określony jako komunikacyjny (.). Na analizowanym obszarze oraz w pobliżu nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

Do rekomendacji i wniosków dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu zaliczyć można w kwestii planowania przestrzennego dla obszaru opracowania m.in.²⁴:

- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej,
- wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych,
- rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej,
- kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca,
- ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, a także kształtowanie estetyki przestrzeni,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,

²² <https://chojnow.warszawa.lasy.gov.pl/lowiectwo>

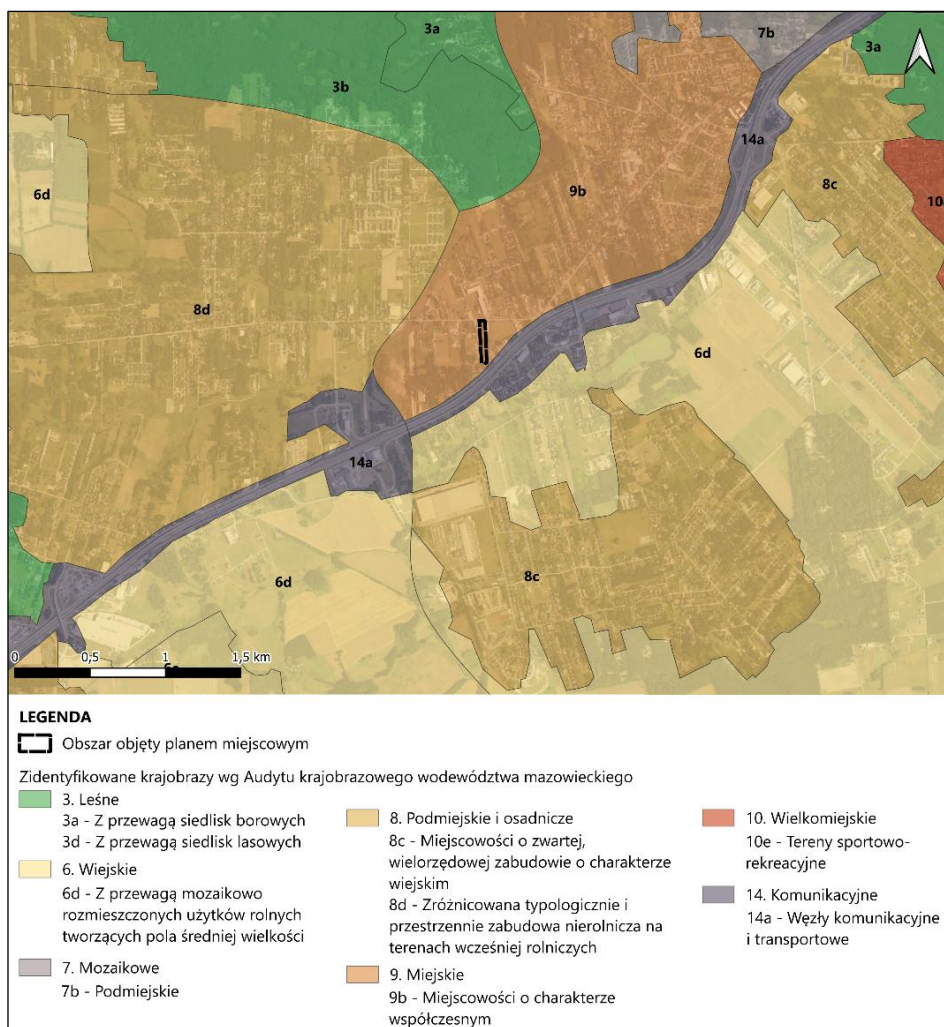
²³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, 2014

²⁴ Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, Kod krajobrazu - 14-318.76-092, Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Rekomendacje podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych zawierają m.in.²⁵:

- zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej,
- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych.



Ryc. 15. Zidentyfikowane typy krajobrazów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego w postaci danych przestrzennych [dostęp: 30.06.2025]

²⁵ Tamże

Obszar objęty planem miejscowym stanowi niezagospodarowany teren porośnięty zielenią w postaci traw i zadrzewień. Na zachód od granicy opracowania powstały nowe 2-kondygnacyjne budynki mieszkaniowe jednorodzinne o białej elewacji z panelami imitującymi drewno. Wśród pozostałych budynków dominuje elewacja w kolorach szarości i beżu. Ponadto, zabudowę cechuje dobry stan techniczny. W pobliskim krajobrazie dominuje droga ekspresowa S8 wraz z ekranami akustycznymi na południe od granicy planu oraz obiekty usługowe i magazynowe o większych gabarytach na północ od ulicy Grodziskiej (Zdj. 3., Zdj. 4., Zdj. 5., Zdj. 6.). Na budynkach usługowych i na ogrodzeniach widnieją afisze oraz banery. W najbliższym otoczeniu występują także tereny, które nie są użytkowane w pełni rolniczo.



Zdj. 3. Zabudowa mieszkaniowa w pobliżu
Źródło: K. Zantonowicz



Zdj. 4. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w pobliżu
Źródło: K. Zantonowicz



Zdj. 5. Zadrzewienia w granicy opracowania planu
Źródło: K. Zantonowicz



Zdj. 6. Trasa S8 na południe od granicy opracowania planu
Źródło: K. Zantonowicz

Dla działek poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu wskaźnik terenów biologicznie czynnych określono na 50%.

Plan przewiduje wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, natomiast dla zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji. Pozostałe dopuszczalne budynki gospodarcze i garaże mogą osiągnąć 1 kondygnację.

W przypadku występowania strefy oddziaływania komunikacji (dla obszaru opracowania jest to trasa S8) plan postuluje takie zagospodarowanie, aby usługi znajdowały się w obrębie wspomnianej strefy a na dalszych obszarach pozostałe usługi przeznaczone do stałego pobytu dzieci i młodzieży oraz zabudowę mieszkaniową.

W kwestii ochrony powierzchni ziemi plan miejscowy wyklucza budowę podpiwniczeń dla działek, na których zidentyfikowany został wysoki stan wód podziemnych. Planowane obiekty, na których panują złożone warunki glebowe razem z wysokim poziomem wód gruntowych powyżej 1 m p.p.t. muszą podlegać wcześniejszym badaniom geologicznym.

Przyszłe ogrodzenia od dróg „(...) powinny być nie wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6 m nad poziom terenu ażurowe co najmniej w 25%”. Zapisy planu wymagają także, aby w ogrodzeniach umożliwić migrację małych zwierząt poprzez tunele.

Występujące tereny zmeliorowane powinny być zachowane bez możliwości ich przeobrażenia. W przypadku krzyżowania się drogi i rowu należy taki rów poprowadzić kanałem, aby nie dzielić go na mniejsze odcinki. Dozwolone jest ich przykrycie i przełożenie na terenach „MU”.

Dodatkowo, w zakresie ochrony środowiska:

- „Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu”,
- „Plan ustala zachowanie szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych pojedynczych drzew”,
- „Docelowo plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami, usług w terenie MU oraz terenów komunikacji publicznej”,
- „Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej M, MN, MU i siedlisk rolniczych odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu”
- „Plan ustala zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji”,
- „Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych”.

W kontekście linii elektroenergetycznych postuluje się, aby istniejące i projektowane linie napowietrzne 15 kV zostały poprowadzone pod ziemią.

Obsługują poszczególne tereny funkcjonalne, plan ustala ich obsługę komunikacyjną w postaci dróg. Zapisy ustalają również ilość miejsc postojowych, przy czym np. dla zabudowy mieszkaniowej są to 2 miejsca na 1 dom, zlokalizowane na własnej działce. Dla terenu usług są one różne i zależą od rodzaju prowadzonych usług.

Plan miejscowy przewiduje zasady obsługi infrastruktury technicznej, w której powstałe ścieki z terenów zabudowy mieszkaniowej będą odprowadzane siecią kanalizacyjną a następnie unieszkodliwiane przez specjalne zakłady w Starej Wsi i Nadarzynie, przy czym „do czasu wybudowania

kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne”.

Według zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- „Wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu”,
- „Postuluje się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych, aby wody opadowe odprowadzane były na tereny zielone”,
- „Ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP i usług w terenach MU”,
- „Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowów”,
- „Postuluje stosowanie w dojazdach KD nawierzchni przepiękłych dla wód opadowych, zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji”.

Zaopatrując obiekty w ciepło dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł, natomiast nie dopuszcza się „stosowania pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków)”.

Biorąc pod uwagę zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się, że na analizowanym terenie w północnej i centralnej części kontynuowany będzie rozwój w szczególności 2,5-kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym oraz 1,5 kondygnacyjnej zabudowy usługowej z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Ponadto, dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe o 1 lub 1,5 kondygnacji w zależności od oznaczenia terenu.

Uwzględniając pełną realizację zapisów w obowiązującym planie miejscowym, największe zmiany zajdą w występującym krajobrazie. Nieużytkowany dotąd teren porośnięty trawami z zadrzewieniami może zostać zastąpiony przede wszystkim nową zabudową mieszkaniową jednorodziną i budynkami usługowymi, jak również garażowymi i gospodarczymi. Tereny poza budynkami na działce będą zastąpione powierzchniami utwardzonymi w postaci dojazdów do posesji, miejsc postojowych i dróg. Obszar wraz otoczeniem przekształci się bardziej w miejski krajobraz.

Realizacja nowych obiektów wpłynie zatem na powierzchnię terenu, ze względu na konieczność prowadzenia prac ziemnych, sytuowania budynków i wyrównania terenu pod nowe drogi, miejsca postojowe. Jednak ze względu na niewielki obszar opracowania, zmiany nie będą zajmować znacznych powierzchni. Wprowadzenie powierzchni uszczelnionych wpłynie np. na intensywność spływu powierzchniowego podczas opadów atmosferycznych. Takie powierzchnie ograniczają także wsiąkanie wód w głąb gleby, co w efekcie wpłynie na właściwości gleby.

Wprowadzenie nowej zabudowy na wspomnianym obszarze przyczyni się do zniszczenia istniejących siedlisk flory i fauny, w tym wycinkę zadrzewień stanowiących miejsce bytowania zwierząt. Naturalne tereny biologicznie czynne zostaną ograniczone do 50% przy maksymalnym wykorzystaniu zagospodarowania działki. Rozwój zabudowy ograniczy przemieszczanie się fauny, lecz nie całkowicie ze względu na zapisy dotyczące sytuowania ogrodzeń pozwalających migrację małych zwierząt.

Zapisy planu będą oddziaływać także na lokalny klimat oraz jakość powietrza. Tyczyć się to będzie początkowo prac budowlanych na etapie wznoszenia zabudowy, budowy dróg a następnie korzystania z nich przyszłych mieszkańców. Zwiększony ruch samochodowy przy będzie w efekcie wpływał negatywnie na jakość powietrza poprzez emitowanie zanieczyszczeń zwłaszcza w godzinach porannych i wieczornych podczas wyjazdu lub powrotu do posesji, jak również od pojazdów korzystających z

parkingów przy usługach. Zapisy wykluczają zaopatrzenia budynków w piece na paliwa stałe oprócz kominków, co wpłynie na mniejsze stężenie zanieczyszczeń. Ruch samochodowy wpłynie też negatywnie na klimat akustyczny obszaru.

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty zabytkowe i dobra kulturowe, dlatego w tej kwestii wpływ na owe obiekty nie będzie miał miejsca.

Nie przewiduje się znacznego wpływu promieniowania elektromagnetycznego na środowisko i zdrowie ludzi. Zapisy planu ustalają, że linie elektroenergetyczne 15 kV powinny być sytuowane pod ziemią np. w postaci okablowania.

W ramach obsługi infrastruktury technicznej przewiduje się m.in. odprowadzanie wód opadowych i stosowanie takich systemów, aby woda z terenów mieszkalnych została przemieszczona na tereny zieleni. Zmniejszając intensywność spływów powierzchniowych nakazuje się budowę specjalnych zbiorników dla wód opadowych oraz stosowania nawierzchni przepuszczające wodę na drogach dojazdowych. Ponadto, rozbudowywana kanalizacja będzie odprowadzać ścieki bytowe do pobliskich oczyszczalni ścieków.

2. Uchwała Nr XI.125.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 19 czerwca 2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszaru II

Niewielki powierzchniowo plan miejscowy stanowi południowy fragment obszaru opracowania, na którym wyznaczony został teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. W północnej części obowiązującego planu wyznaczono zieleni izolacyjną.

Na analizowanym obszarze obowiązujący plan miejscowy wyznacza teren oznaczony symbolem „U/P” pod „lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, przy czym zapisy zakazują sytuowania elektrowni wiatrowych. Dla budynków handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży określono na 1000 m².

Poniżej wypisano konkretne wskaźniki zagospodarowania terenu:

- „Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1”,
- „Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,4”,
- „Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%”,
- „Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%”,
- „Maksymalna wysokość budynków i budowli – 15,0 m”.

Ogrodzenia na wspomnianym terenie nie mogą być pełne tzn. ich powierzchnia ażurowa nie może być mniejsza niż 30% a ich wysokość nie może przekraczać 2 m.

Istotne są zapisy dotyczące ochrony środowiska, w których wymieniono:

- „Nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami”,
- „Nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych”,
- „Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego”,
- „Dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”,
- „Nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu”,

- „Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii”,
- „Zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów”.

W zapisach nie ujęto ustaleń w zakresie: zasad ochrony zabytków, czy sposobie zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, również terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwiskach i krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak ich występowania.

W ramach gospodarki ściekowej wyszczególniono m.in.:

- „Nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej”,
- „Dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi”,
- „Dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych” oraz „dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych”,
- „Nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej” a do czasu jej budowy „do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków”.

Zgodnie z zapisami planu nakazuje się, aby wody opadowe zostały zagospodarowane w granicach własnej działki budowlanej i „nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzone do rowów lub zbiorników retencyjnych”. Wody opadowe muszą być oczyszczane z terenów oznaczonych symbolem „U/P”.

Plan dopuszcza lokalizację sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych w celu zaopatrzenia w energię elektryczną. Zapisy dopuszczają także jej zaopatrzenie w postaci „indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych”. Natomiast w kwestii zaopatrzenia w ciepło wymieniono stosowanie paliw, które mają niski wskaźnik emisyjności.

Uwzględniając pełną realizację zapisów w obowiązującym planie, największe zmiany zajdą w występującym istniejącym krajobrazie. Wymienione powyżej wskaźniki zagospodarowania terenu „U/P” będą dość intensywne. Zakładając maksymalizację realizacji inwestycji, na terenie funkcjonalnym może powstać zabudowa sięgająca 15 m wysokości o maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% działki i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej tylko 20%. Intensywność maksymalna zabudowy może wynieść 2,4.

Tereny, które dotąd nie zostały zagospodarowane, przy pełnym wykorzystaniu zapisów planu mogą zmniejszyć tereny naturalne na rzecz powierzchni utwardzonych, niszcząc jednocześnie występujące tam zadrzewienia i siedliska roślin i drobnych zwierząt.

Wpłynie to także negatywnie na wierzchnią warstwę gleby, która podczas prac budowlanych zostanie zerwana i wyrównana pod usytuowanie budynki i budowę dróg czy miejsc postojowych. Znaczna część terenu będzie więc uszczelniona, co doprowadzi do ograniczonego wsiąkania wód opadowych do gruntu i powodować akumulację wody na powierzchni podczas większych opadów atmosferycznych, która następnie będzie szybko spływać na pobliskie tereny powodując podtopienia nawet przy systemie odwodnieniowym. Także potencjalne zanieczyszczenia znajdujące się na powierzchni działki, mogą zostać przetransportowane w sąsiednie rejony i pogorszyć stan wód podziemnych.

Realizacja zapisów planu będzie oddziaływać na klimat. Zakładając, że powierzchnia zabudowy osiągnie maksymalne 60%, to podczas słonecznych i bezchmurnych dni w okresie letnim, powierzchnie ścian i dachu budynków będą się nagrzewać i podwyższać temperaturę w najbliższym otoczeniu.

Ponadto, zmniejszenie naturalnie występującej roślinności zwiększy ryzyko unoszenia się i przemieszczania się pyłów. Obecność pasa izolacyjnego wzdłuż granicy obowiązującego planu może przynieść korzyści dopiero, gdy roślinność będzie w pełni rozwinięta.

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty zabytkowe, obszary zagrożenia powodzią czy tereny chronione, dlatego nie przewiduje się żadnego wpływu w tej kwestii.

Realizacja m.in. źródeł ogrzewania, które mają niski wskaźnik emisji wpłynie pozytywnie na jakość powietrza, natomiast zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną poprzez zastosowanie paneli fotowoltaicznych będzie stanowić odnawialne źródło energii.

Realizacja gospodarki ściekowej zmniejszy ryzyko wystąpienia zanieczyszczeń poprzez system ich odprowadzania oraz możliwość realizacji obiektów podczyszczających ścieki wpłyną w efekcie na usunięcie szkodliwych substancji. Dla terenu „U/P” wskazano nakaz zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki i jej oczyszczenie z terenów uszczelnionych, co ograniczy transport szkodliwych substancji.

4. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska

4.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi

Obecna na obszarze opracowania roślinność chroni podłoże przed wywiewaniem materiałów glebowych np. piasków i pyłów na inne tereny zwłaszcza w okresie suszy oraz chroni przed jego wysychaniem. Ponadto, roślinność ma zdolność do wchłaniania i magazynowania znacznych ilości wody, co jest korzystne podczas nadmiernych opadów atmosferycznych. Pobliski teren cechuje niewielkie nachylenie terenu, co ma wpływ na intensywność procesu erozji podczas spływów powierzchniowych.

Według Systemu Ochrony Przeciwsuwiskowej na terenie gminy Nadarzyn nie zidentyfikowano obszarów, które mogą zagrażać osuwiskiem oraz ruchami masowymi, więc nie wskazuje się zagrożenia degradacją w tej kwestii²⁶.

Zagrożenia niesie za sobą rozwój nowej zabudowy. Przy nowopowstających inwestycjach konieczne jest usytuowanie budynku, w tym uzbrojenie terenu oraz infrastruktury towarzyszącej, co przyczynia się do zrywania wierzchniej warstwy gruntu lub w przypadku budynków do głębszych ingerencji w podłoże w celu budowy kondygnacji podziemnych. Intensywność prac zależy w znacznej mierze od przeznaczenia funkcji terenu w dokumentach planistycznych oraz parametrów zabudowy. Obecny plan miejscowy dopuszcza na analizowanym obszarze realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Istnieje więc zagrożenie degradacją powierzchni ziemi związaną w znacznej mierze z realizacją budynku czy miejsc postojowych, co w konsekwencji spowoduje powstanie większej ilości terenów uszczelnionych.

4.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych

Cały obszar opracowania znajduje się w jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych „Rokitnica do Zimnej Wody”. Charakteryzuje się ona słabym stanem ekologicznym ze względu na pewne wskaźniki np. zawartość związków azotu i fosforu czy fitobentosu (Tab. 2.). Mimo dobrego stanu chemicznego, ogólny stan JCWP został określony jako zły. Jest to konsekwencją zasady klasyfikacji, w której nie bierze się pod uwagę średniej z każdego wskaźnika, natomiast decydujący staje się najgorzej sklasyfikowany element. Czynniki, które determinują stan wód są w znacznej mierze źródła bytowe i komunalne. Zanieczyszczenia zrzucone punktowo stanowią zagrożenie dla wód powierzchniowych i mogą pogorszyć ich stan. Problemem jest również prostowanie naturalnie występujących koryt rzecznych, co zmienia ich hydromorfologię. Zwiększa to prędkość przepływu wód i niszczenie ekosystemów. W obrębie całej zlewni JCWP dominującą formą użytkowania jest rolnictwo (59%). Stwarza to zagrożenie spływu związków chemicznych zawartych w nawozach do cieków i przyczynia się do zwiększenia ilości substancji biogennej i w efekcie do procesu eutrofizacji wód. JCWP jest zatem zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

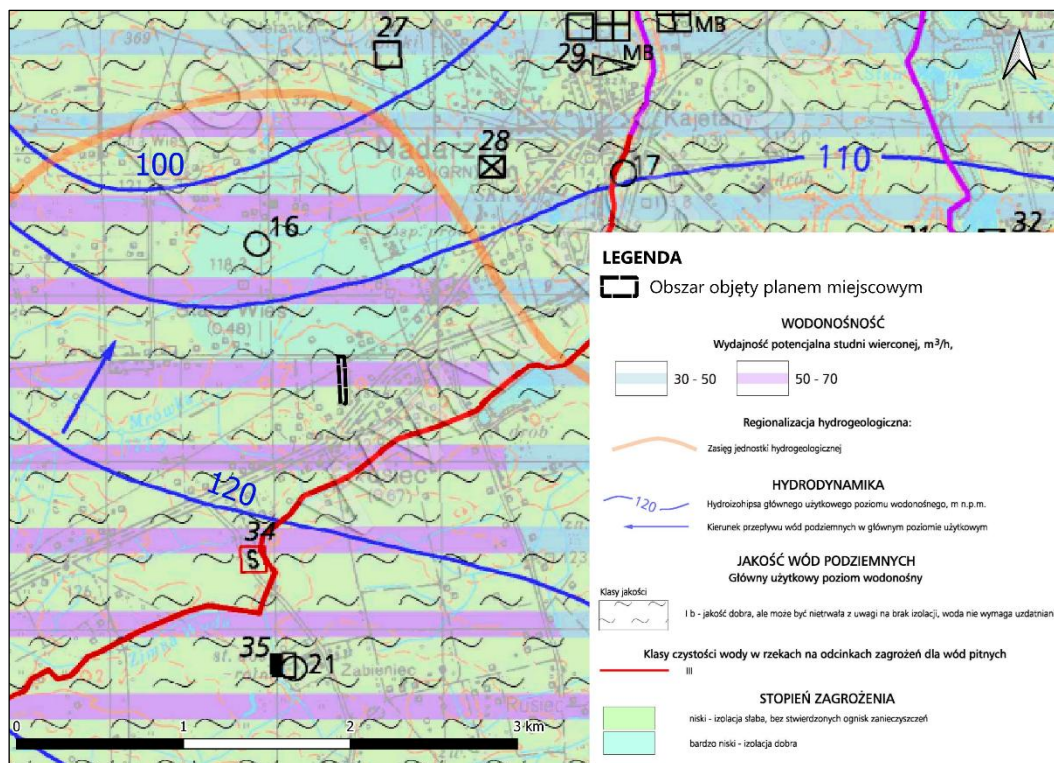
Ocena stanu JCWP (wg GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej)	
Stan/potencjał ekologiczny	Słaby (ze względu na wskaźniki dotyczące BZT5 - biochemiczne zapotrzebowanie tlenu po 5 dniach, OWO – ogólny węgiel organiczny, azot ogólny, azot amonowy, fosfor fosforanowy (V); fitobentos, makrofity)
Stan chemiczny	Dobry
Ogólny stan JCWP	Zły
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	Źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone)
Główne źródło presji	Nie dotyczy

²⁶ <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

zasalających	
Główne źródło presji hydromorfologicznych	Prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, obiekty mostowe - rzeki główne i rzeki pozostałe,
Główne źródło presji chemicznych	Nie dotyczy
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	Zagrożona

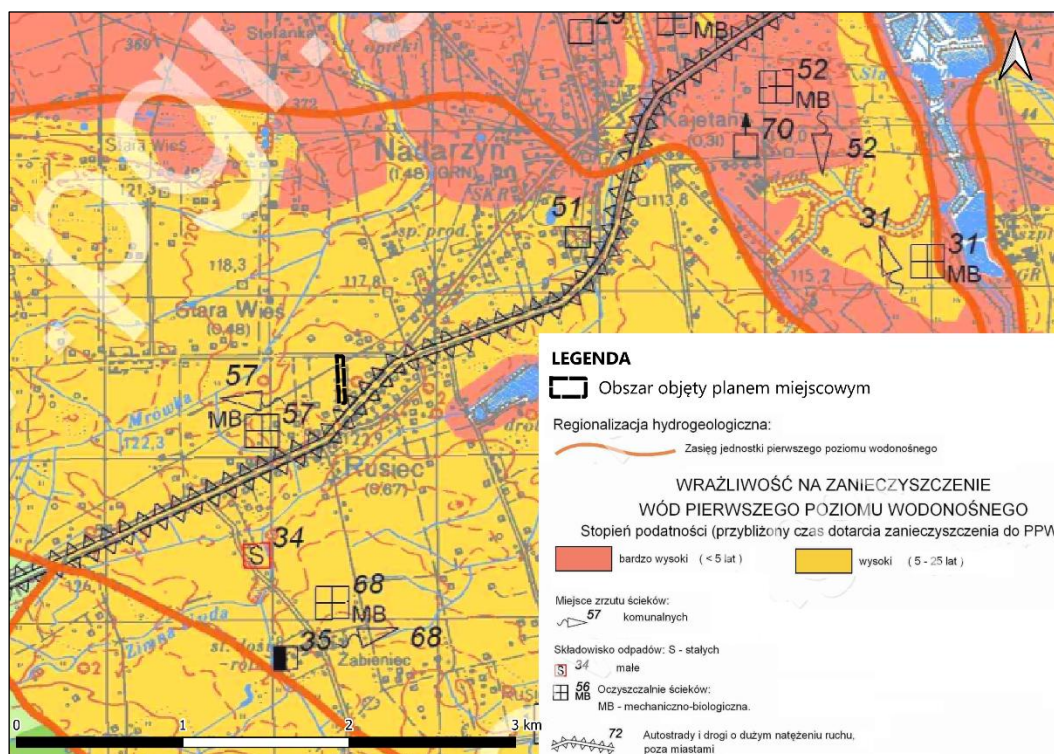
Tab. 2. Informacje o stanie JCWP w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym
Źródło: Karta charakterystyki JCWP rzecznych „Rokitnica do Zimnej Wody” (RW200010272867)

Presja na wody podziemne w gminie Nadarzyn jest głównie wynikiem działalności człowieka, w tym prowadzeniem działalności rolniczej i rozwojem zabudowy, której funkcjonowanie jest związane z uszczelnieniem powierzchni i emisją zanieczyszczeń. Wody podziemne mogą być także narażone na zanieczyszczenia pochodzące m.in. z obiektów stanowiących zakłady usługowe. Zależy jest to m.in. od izolacji podłoża od głównego poziomu wodonośnego. Z mapy hydrogeologicznej Polski wynika, że granica obszaru opracowania planu ma niski lub bardzo niski stopień zagrożenia dla wód podziemnych (Ryc. 17.). Podczas opadów zanieczyszczenia przesiąkają w głąb gruntu i przedostają się do wód podziemnych.



Ryc. 17. Główny użytkowy poziom wodonośny w pobliżu granicy opracowania planu
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Mianowski Z., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB

Mimo, że stopień zagrożenia jest niski, to wrażliwość (przybliżony czas dotarcia zanieczyszczenia do pierwszego poziomu wodonośnego) jest wysoka i wynosi od 5 do 25 lat (Ryc. 18.). Wynika to z rodzaju i budowy gleby oraz jej składu granulometrycznego.



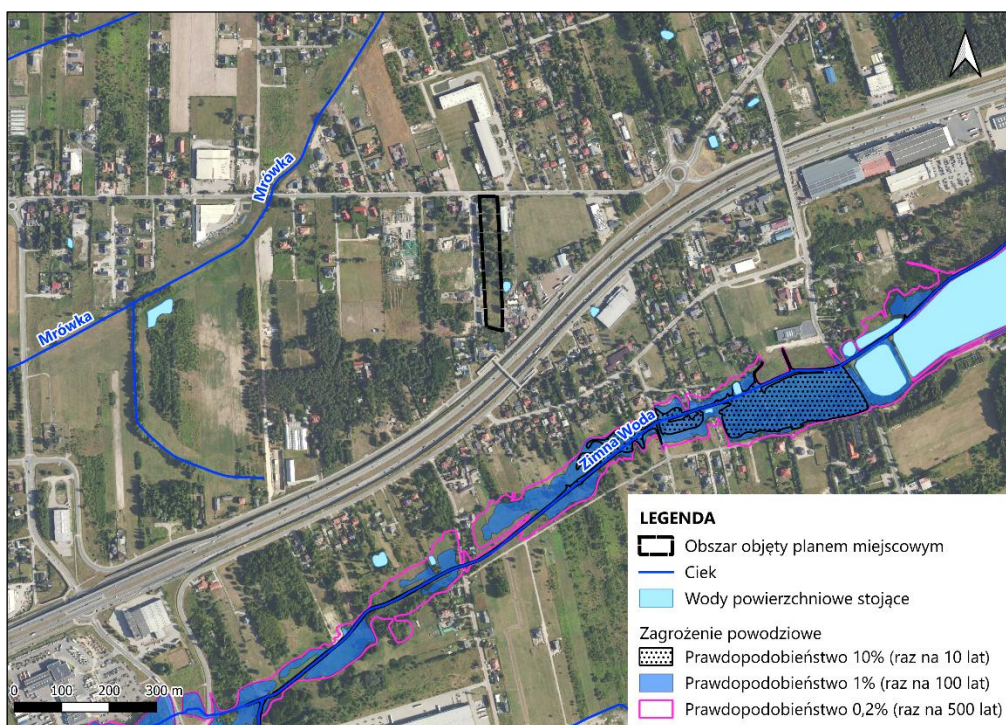
Ryc. 18. Wrażliwość na zanieczyszczenia wód podziemnych do pierwszego poziomu wodonośnego w pobliżu granicy opracowania planu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Figiel Z., Pęczkowska B., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, Pierwszy poziom wodonośny - wrażliwość na zanieczyszczenia, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB

Biorąc pod uwagę obowiązujący plan miejscowy i zapisy dotyczące przeznaczenia terenu istnieje potencjalne zagrożenie dla wód powierzchniowych oraz podziemnych. Związane jest to przede wszystkim z obecnością pojazdów i użytkowaniem dróg lub parkingów, gdzie zanieczyszczenia mogą przedostać się do gruntu lub być transportowane przez spływ powierzchniowy na pobliskie tereny.

4.3. Zagrożenie powodzią

Lokalizowanie zabudowy na obszarach zagrożenia powodziowego mogą być niebezpieczne dla życia ludzi, ale również może mieć negatywne konsekwencje dla flory i fauny niszcząc wykształcone dotychczas siedliska na skutek nadmiernego przepływu wody. Na analizowanym obszarze nie występują obszary zagrożenia powodzią (Ryc. 19.). Najbliższe znajdują się wzdłuż cieku Zimna Woda. W związku z tym dla danego obszaru nie występuje zagrożenie powodzią.



Ryc. 19. Obszary zagrożenia powodzią w pobliżu granicy opracowania planu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Hydrogeoportal ISOK, <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178>, [dostęp: 25.06.2025]

4.4. Zagrożenia dla klimatu

Coraz częściej odnotowuje się liczbę dni bardzo ciepłych bez opadów w okresie letnim oraz łagodniejsze zimy, co jest związane ze zwiększającą się presją człowieka na środowisko. Rokrocznie średnia temperatura powietrza w Polsce wzrasta. Rosnąca presja antropogeniczna związana z nadmiernym i ekspansywnym rozwojem zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych może doprowadzić do znacznego wpływu na lokalny klimat.

Zagrożenia dla klimatu są silnie powiązane z zagrożeniami i niekorzystnymi oddziaływaniami dotyczącymi inne elementy środowiska. Bez wątpienia, zagrożenia dla klimatu należy rozpatrywać w odniesieniu do większych powierzchni terenu. Zmiany klimatu mogą być skutkiem w szczególności zjawisk powszechnych, występujących ponadlokalnie lub w regionie, oraz zdarzeń czy działań o punktowym charakterze, ale znacznej intensywności.

Zagrożenia dla klimatu występujące w rejonie obszaru opracowania wiążą się z potencjalnymi przekształceniami środowiska, rozwojem usług oraz zanieczyszczeniami powietrza związanymi z produkcją przemysłową.

Jednym z większych zagrożeń jest bez wątpienia zwiększenie emisji CO₂ do atmosfery. Znaczący udział w strukturze zanieczyszczeń ma emisja będąca skutkiem rozwoju transportu samochodowego oraz związana z ogrzewaniem budynków, w szczególności mieszkalnych. Zagrożenie dla klimatu stanowi też niszczenie roślinności, a zwłaszcza wycinka drzew i krzewów. Usunięcie roślinności z obszaru opracowania i okolicznych terenów może mieć jednak na celu realizację nowych inwestycji, w szczególności zabudowy kubaturowej wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu.

4.5. Zagrożenia dla flory i fauny

Realizacja nowej zabudowy na obszarze obecnego planu miejscowego może spowodować negatywne skutki dla pobliskiej flory i fauny. Naturalnie występujący teren biologicznie czynny zostanie

ograniczony poprzez rozwój zabudowy i utwardzenia terenu. Istniejące drzewa mogą zostać w części wycięte, niszcząc potencjalne miejsca gniazdowania ptaków i schronień małych zwierząt. Wprowadzenie zieleni urządzonej (ozdobnej) w postaci trawników może przyczynić się do zmniejszenia bioróżnorodności, w tym gatunków roślin i zwierząt. Zagrożeniem mogą stać się także sytuowane ogrodzenia, które tworzą barierę w migracji zwierząt i w konsekwencji zmniejszając ich liczebność i występowanie na danym obszarze.

4.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza

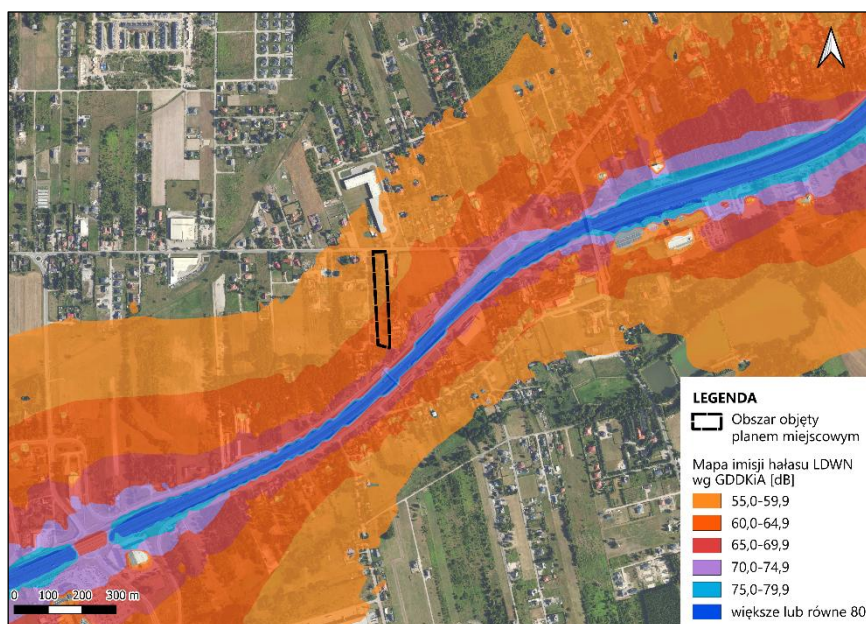
Zanieczyszczenia powietrza to wszystkie substancje w postaci gazów, cieczy lub pyłów, które nie są naturalnymi składnikami lub występują w stężeniu wyższym niż naturalne. Obecnie największymi źródłami zanieczyszczeń są przemysł, transport oraz emisja niska. Z zanieczyszczeniem powietrza wiąże się pojęcie smogu, który powstaje na skutek wymieszania powietrza z zanieczyszczeniami i spalinami. Źródłem emisji niskiej (powierzchniowej) są przede wszystkim zanieczyszczenia generowane przez tzw. kopciuchy – zwłaszcza w okresie zimowym. Innym źródłem zanieczyszczeń są paliwa spalane przez pojazdy mechaniczne. Największe zanieczyszczenia pochodzą z rejonu trasy S8 o dużym natężeniu ruchu pojazdów.

Uwzględniając obowiązujący plan miejscowy, istnieje zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza już na etapie przeprowadzania prac budowlanych. Ruch pojazdów powodować może unoszenie się pyłów i transport do atmosfery, ale również emisję zanieczyszczeń ze spalania paliw. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami spowoduje większy ruch pojazdów przyszłych mieszkańców, jak również większe ryzyko zanieczyszczeń powietrza.

4.7. Zagrożenie hałasem

Hałas to czynnik stresogenny, który przy długotrwałej ekspozycji może powodować m.in. choroby układu krążenia, choroby psychiczne i zaburzenia snu. Ma on negatywny wpływ także na dzikie zwierzęta, dla których również jest czynnikiem powodującym stres i lęk – może zaburzać naturalne cykle życiowe zwierząt, wpływać na zasięg ich terytoriów czy nawet zmniejszać ich rozrodczość.

Największym źródłem immisji hałasu jest droga ekspresowa S8 na południe od granicy planu miejscowego, która oddziałuje na pobliskie tereny (Ryc. 20.). Według mapy akustycznej sporządzonej przez GDDKiA w 2022 roku cały analizowany obszar narażony jest na hałas o wysokości od 55,0-59,9 dB w północnej części do 60,0-64,9 dB na południu. W pobliżu nie przebiega żadna linia kolejowa, dlatego nie przewiduje się zagrożenia hałasem w tej kwestii. Hałas mogą imitować także pobliskie budynki usługowe. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, dlatego zagrożeniem w kwestii hałasu staną się wszelkie prace związane z budową nowych zabudowań i infrastruktury towarzyszącej. Największym źródłem hałasu stanie się ruch pojazdów dojeżdżających do domostw i usług w granicach planu.



Ryc. 20. Imisja hałasu LDWN od trasy S8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie strategicznej mapy hałasu GDDKiA 2022, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 01.07.2025]

4.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Pole elektromagnetyczne to naturalne i zawsze otaczające nas zjawisko. Powstaje w wyniku działania podstawowych sił fizycznych²⁷. Wytwarzane jest przez m.in. Ziemię, zjawiska atmosferyczne, Słońce, zjawiska kosmiczne oraz każdą materię o temperaturze przekraczającej temperaturę zera bezwzględnego. Wraz z rozwojem technologicznym człowiek rozpoczął wytwarzanie sztucznych źródeł pola elektromagnetycznego. Są to wszystkie urządzenia zasilane energią elektryczną, np. stacje radiowe, stacje bazowe BTS, ale również linie elektroenergetyczne. Urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne, które przekraczają dozwolone normy mogą negatywnie oddziaływać na florę oraz faunę, zakłócając ich naturalne zachowania. W najbliższej okolicy granicy opracowania nie znajdują się maszty BTS oraz linie elektroenergetyczne średnich, wysokich i największych napięć. Nie przewiduje się zagrożeń związanych z promieniowaniem elektromagnetycznym na analizowanym obszarze.

4.9. Zagrożenie poważnymi awariami

Na terenie gminy Nadarzyn nie ma zlokalizowanych zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej według stanu na dzień 31 grudnia 2024. Takie zakłady nie są też zlokalizowane ani w granicy opracowania, ani w sąsiedztwie. Z uwagi na powyższe uznaje się, że na obszarze opracowania nie występuje zagrożenie poważnymi awariami²⁸.

²⁷ <https://www.gov.pl/web/5g/czym-jest-pole-elektromagnetyczne>

²⁸ GIOŚ, 2024, Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>

5. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego do zagospodarowania przestrzennego oraz do powiązania projektu planu z innymi dokumentami

5.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku.

Gmina Nadarzyn wchodzi w skład Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW), tworząc wraz z pozostałymi gminami w pobliżu Warszawy system powiązań funkcjonalnych. Formy ochrony przyrody w obrębie MOFW obejmują ok. 43% powierzchni, z czego największą część stanowi Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który przebiega wzdłuż cieku Mrówka i zimna Woda, tworząc korytarze ekologiczne.

PZPWM wskazuje, że na system przyrodniczy znaczny wpływ ma działalność człowieka i nowe inwestycje zajmujące coraz to więcej terenów. Natomiast dla obszarów chronionych wpływ ma wkraczanie człowieka na owe tereny w celach rekreacyjnych.

W planie zawarte są działania w kwestii **kształtowania systemu ochrony przyrody** w ramach MOFW dotyczące:

- „Utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP”,
- „Regulacji granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikacja i aktualizacja aktów prawnych ustanawiających te obszary”,
- „Przeciwdziałania negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione”,
- „Uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną”,
- „Właściwego zarządzania zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na terenach chronionych”,
- „Przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt”,
- „Utrzymania przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury Warszawy z systemem przyrodniczym terenów otaczających”,
- „Włączania obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia”,
- „Ograniczania degradacji terenów zieleni, w tym ochrona lasów miejskich jako ważnego elementu zielonej infrastruktury”,
- „Wdrażania koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym”.

W ramach **ochrony krajobrazu i bioróżnorodności** PZPWM wskazuje dla MOFW:

- „Zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru”,
- „Ochronę obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony”,
- „Kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych”,
- „Prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych (w szczególności na terenach tworzących zielony pierścień Warszawy)”.

- „Dążenie do utrzymania struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast MOFW, powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z siecią ekologiczną regionu”,

Działania w kwestii **ochrony lasów**:

- „Leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów”,
- „Ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne”,
- „Uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne w Warszawie oraz w otoczeniu innych miast”.

Działania w kwestii **ochrony gleb**:

- „Przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu)”,
- „Przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych”,
- Wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru”.

Działania w kwestii **ochrony wód**:

- „Zwiększanie retencji wodnej poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych”,
- „Ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych)”,
- „Ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych) oraz renaturalizację terenów przekształconych antropogenicznie (w szczególności dolin rzecznych)”.

Działania w kwestii **poprawy jakości powietrza**:

- „Rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą, zamiana paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii”,
- „Ograniczanie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez m.in. rozwój zintegrowanych systemów transportowych”.

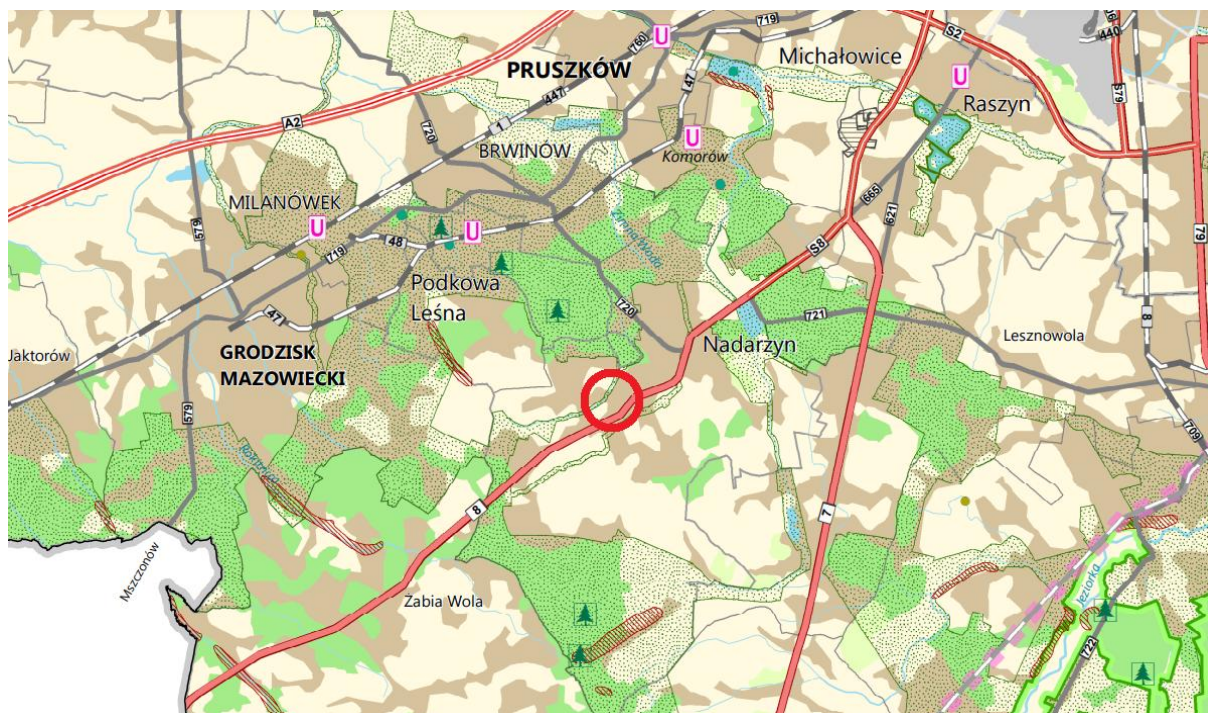
W kwestii **poprawy jakości klimatu akustycznego**:

- „Ograniczanie ruchu tranzytowego w miastach poprzez budowę obwodnic drogowych”,
- „Tworzenie alternatyw dla indywidualnego transportu samochodowego i jego ograniczanie w miastach”,
- „Dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych”.

W kwestii **gospodarowania odpadami**:

- „Prowadzenie przez gminy obszaru funkcjonalnego gospodarki odpadami komunalnymi w ramach systemu regionów gospodarki odpadami komunalnymi i w oparciu o regionalne instalacje przetwarzania odpadów komunalnych”,

- „Modernizacja istniejących instalacji MBP i zwiększenie mocy przerobowych instalacji do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów”,
- „Wspieranie działań mających na celu ograniczanie negatywnych oddziaływań instalacji gospodarki odpadami”,
- „Wdrażanie rozwiązań pozwalających na zapewnienie wykorzystania technologii minimalizujących wpływ instalacji do zagospodarowania odpadów na środowisko”²⁹.



LEGENDA

ochrona przyrody

- granica rezerwatu przyrody o powierzchni powyżej 100 ha
- rezerwat przyrody o powierzchni poniżej 100 ha
- granica parku krajobrazowego
- obszary chronionego krajobrazu
- użytk ekologiczny
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy

udokumentowane złoża kopalin

- o znaczeniu krajowym
- o znaczeniu regionalnym

obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

- wyznaczone zgodnie z projektem System Ostry Przeciwosuwowej

zasoby dziedzictwa kulturowego

- układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków (* liczba układów w miejscowości)
- przestrzenny układ komunikacyjny Grójeckiej Kolei Dojazdowej wpisany do rejestru zabytków

infrastruktura drogowa

- drogi krajowe
- klasa techniczna A
- klasa techniczna S
- klasa techniczna GP, G
- drogi wojewódzkie
- klasa techniczna GP, G i Z
- drogi w zarządzie miasta
- klasa techniczna GP, G
- infrastruktura kolejowa
- linie normalnotorowe
- linie wąskotorowe

pokrycie terenu wg BDOO

- ciek
- wody powierzchniowe
- tereny zainwestowane
- tereny leśne i zadrzewione
- roślinność trawiasta i uprawy rolne
- uprawy trwałe

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

- lotniska

pozostałe oznaczenia

- przybliżona lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym

Ryc. 21. Fragment mapy do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Załącznika nr 7 do PZPWM, Mapa. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego

5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Nadarzyn został przyjęty Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. Studium zmieniano 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. Dokument wyznacza poszczególne

²⁹ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, 2018, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie

przeznaczenia terenów i ich ustalenia szczegółowe. Na obszarze opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały tereny „M-2” oraz „AG-1”.

Dla terenów oznaczonych symbolem „M-2”:

Dominujący kierunek przeznaczenia terenów:

- „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych”,
- „Usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej”.

Uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów

- „Zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże”,
- „Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.

Parametry i wskaźniki zagospodarowanie terenów (Tab. 3.):

parametry rodzaj zabudowy	powierzchnia nowo wydzielanej 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	1000m ²	50%	50%	12m
mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych	800m ²	40%	60%	12m
mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	500m ²	50%	50%	12m
mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych	400m ²	40%	60%	12m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	250m ²	50%	50%	12m
usługowa	3000m ²	20%	80%	12m z możliwością zastosowania lokalnych dominant
mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach	3000m ²	40%	60%	12m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług

Tab. 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w studium

Źródło: Tabela podstawowych parametrów zasad i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn

W ramach zasad zagospodarowania zabudowy w zorganizowanych osiedli mieszkaniowych:

- „Ilość budynków w zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym – nie mniej niż 5 dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej”,
- „Zorganizowane osiedle mieszkaniowe musi stanowić zespół budynków mieszkalnych o ujednoliconej formie architektonicznej, podlegających wspólnemu opracowaniu projektowemu, zapewniającemu wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną”,

- c) „Budynki zlokalizowane w postaci zespołu urbanistycznego z wyodrębnionymi przestrzeniami o charakterze publicznym: placami, drogami, terenami zieleni, wypoczynku i rekreacji, o charakterze sąsiedzkimi (typu wewnętrzne dziedzińce) i o charakterze prywatnym (typu indywidualne ogródki przydomowe)”,
- d) „Indywidualizacja poprzez charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu i architektury zespołu budynków”.

Parametry dla zabudowy usługowej:

- a) „Powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – nie więcej niż 100 m²”,
- b) „Powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 500 m²”.

W ramach ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:

- a) „Zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym, a w WOCHK usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych”,
- b) „Możliwość lokalizacji usług handlu hurtowego oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych poza WOCHK”,
- c) „Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania”,
- d) „Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii”,

Dla terenów oznaczonych symbolem „**AG-1**”:

Dominujący kierunek przeznaczenia terenów:

- a) „Usługi”,
- b) „Produkcja nieuciążliwa i magazyny”.

Uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów

- 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”.

Parametry i wskaźniki zagospodarowanie terenów:

- a) 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”.
- b) Powierzchnia biologicznie czynna:
 - a. „Nie mniej niż 20%”
- c) Powierzchnia zabudowy i utwardzeń:
 - a. „Nie więcej niż 80%”
- d) Wysokość zabudowy:
 - a. „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”
- e) Zasady zagospodarowania i charakter zabudowy:

- a. „Nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej”
- f) Parametry dotyczące usług:
 - a. „Powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 1000 m²”

W ramach ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:

- „Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania”,
- „Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii”³⁰.

5.3. Program ochrony środowiska gminy Nadarzyn

Obecny Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r. stanowi załącznik do Uchwały Nr XLIII.536.2021r. Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 sierpnia 2021r. Wymieniono w nim np. cele i zadania służące poprawie stanu środowiska przyrodniczego na terenie gminy poprzez zawarcie m.in. odpowiednich zapisów dotyczących środowiska w dokumentach planistycznych.

Wśród takich zapisów mogą znaleźć się:

- „Ograniczenie możliwości lokalizacji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, w tym mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko takich jak m.in.: fermy wielkopowierzchniowe lub zakłady przetwarzania odpadów przemysłowych”,
- „Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez wskazanie terenów jej rozwoju, w pierwszej kolejności w granicach wykształconych już pasów i skupisk zabudowy lub w ich sąsiedztwie”,
- „Wypełnianie wolnych enklaw w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w celu odpowiedniego wykorzystania terenów już zurbanizowanych i stworzenia większej ich zwartości przestrzennej”,
- „Wyposażanie terenów zabudowy mieszkaniowej co najmniej w sieci elektroenergetyczne i wodociągowe, a strefy koncentracji zabudowy mieszkaniowej - także w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej”,
- „Propagowanie odnawialnych źródeł energii”,
- „Rekomendowanie stopniowego ograniczania wykorzystywania węgla kamiennego jako głównego nośnika energii cieplnej stosowanego do ogrzewania budynków mieszkalnych”

Program Ochrony Środowiska wskazuje również obszary interwencji, cele i kierunki poprawiające sytuację środowiska przyrodniczego:

- a) Ochrona klimatu i jakości powietrza
 - a. Cel: poprawa jakości powietrza
 - o Kierunek: ograniczenie emisji powierzchniowej
- b) Ochrona przed hałasem
 - a. Cel: poprawa klimatu akustycznego
 - o Kierunek: zmniejszenie hałasu
- c) Gospodarowanie wodami
 - a. Ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą
 - o Zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego

³⁰ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, 2014

- d) Gospodarka wodno-ściekowa
 - a. Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej
 - o Rozwój i dostosowanie instalacji oraz urządzeń służących zrównoważonej i racjonalnej gospodarce wodno-ściekowej dla potrzeb ludności i przemysłu
- e) Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów
 - a. Gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami, uwzględniając zrównoważony rozwój
 - o Racjonalne zarządzanie, wdrażanie i monitorowanie gospodarki odpadami
- f) Zasoby przyrodnicze
 - a. Ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej
 - o Zachowanie lub przywrócenie właściwego stanu siedlisk i gatunków
- g) Zagrożenia poważnymi awariami
 - a. Zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii oraz minimalizacja skutków w przypadku wystąpienia awarii
 - o Zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii oraz minimalizacja skutków w przypadku wystąpienia awarii³¹

³¹ Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028

6. Ustalenia sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu miejscowego wyznaczono (Ryc. 22.):

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN,
- Teren usług: 1U,
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR

Plan wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem „**1MN**” tylko w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, natomiast wyklucza zabudowę szeregową lub grupową. W budynkach mieszkalnych plan dopuszcza realizację usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, natomiast zakazuje lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m². Plan daje także możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego.

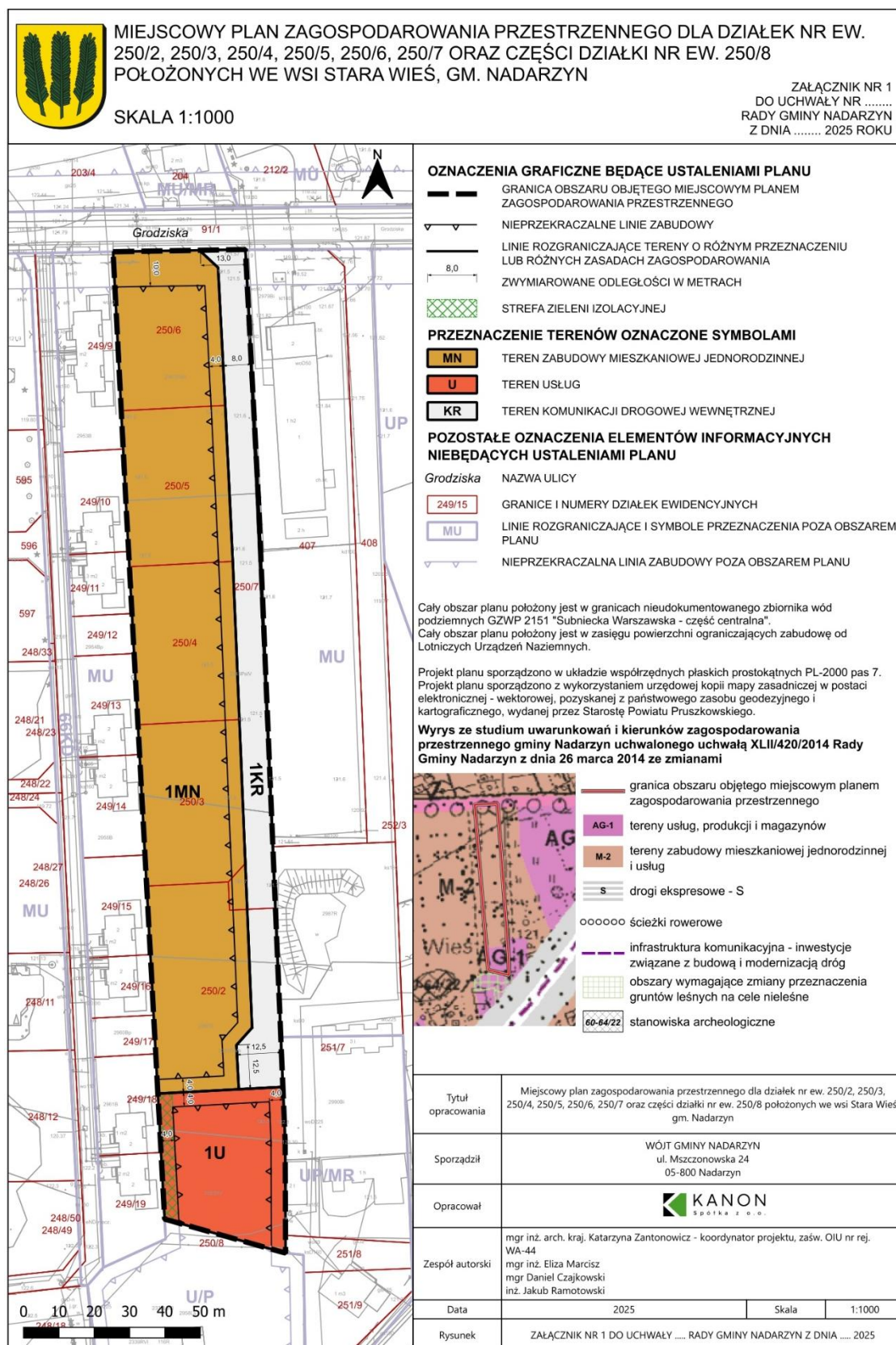
Poniżej przedstawiono zawarte w tekście planu wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu „1MN”:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- Maksymalna wysokość zabudowy:
 - Budynków mieszkalnych: 9 m,
 - Budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - Pozostałych budowli: 12 m,

Plan wyznacza teren usług oznaczony symbolem „**1U**” tylko w formie usług wyłącznie nieuciążliwych, przy czym plan zakazuje realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, jak również handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m². Plan daje także możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego. Istnieje możliwość realizacji wbudowanej funkcji mieszkaniowej dla potrzeb własnych, przy czym powierzchnia użytkowa części mieszkaniowej budynku musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

Poniżej przedstawiono zawarte w tekście planu wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu „1U”:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8,
- Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- Maksymalna wysokość zabudowy:
 - Budynków usługowych: 12 m,
 - Garaży: 6 m,
 - Pozostałych budowli: 12 m,



Ryc. 22. Sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Źródło: KANON Sp. z o.o. 2025

Obsługę komunikacyjną będzie stanowić wyznaczona w planie droga wewnętrzna „1KR”, która krzyżuje się z drogą w północnej części (ul. Grodziska) oraz dopuszcza obsługę z serwisowej drogi publicznej al. Katowickiej przez pozostałą część działki nr 250/8, znajdującą się poza obszarem planu.

Zapisy wyznaczają teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem „1KR” o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 8 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu. Na wspomnianym terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi i zakazuje realizacji budynków, a także ustala 10 m jako maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowl.

Plan miejscowy dopuszcza także na całym jego obszarze realizację kondygnacji podziemnych

W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- Zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność,
- Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
- Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- Wyznaczono strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której:
 - Nakazuje się nasadzenie trwałej zieleni o rozbudowanej strukturze pionowej, tj. składającej się warstwy drzew i krzewów, głównie zimozielonych;
 - nakazuje się realizację nasadzeń z zużyciem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów, o naturalnej docelowej wysokości nie mniejszej niż 8 m, przy czym odległości między drzewami nie mogą być mniejsze niż 5 m, a pomiędzy krzewami 2,5 m, a cała strefa zieleni izolacyjnej nie może być węższa niż 4 m;
 - dopuszcza się zachowanie istniejących drzew i krzewów i uzupełnienie strefy.

W ramach zasad ochrony przed środowiska przed hałasem i wibracjami:

- Należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
- Hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
- W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska: teren oznaczony symbolem 1MN należy traktować jako teren pod zabudowę mieszkaniową, a teren oznaczony symbolem 1U należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy.

Układ komunikacyjny całego obszaru planu stanowi droga wewnętrzna „1KR” łącząca się inną drogą – ul. Grodziską poza granicą planu. Zapisy dopuszczają poza terenem komunikacji wyznaczonym na rysunku planu realizację: dojazdów, dojazdów i dróg rowerowych na wszystkich terenach oraz zgodnie z

ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z drogi publicznej ul. Grodziskiej, przylegającej do obszaru planu od północy, za pośrednictwem terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KR, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

W przypadku miejsc do parkowania muszą one być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

W przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie.

Plan określa zasady odprowadzenia ścieków, gdzie będzie to następować poprzez sieć kanalizacji sanitarnej. Zapisy dopuszczają ich odprowadzanie także do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Natomiast zapisy w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych mówią o zagospodarowaniu wód w granicy nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz następnie ich odprowadzanie na tereny biologicznie czynne, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub innych form, ale również poprzez system rozsączający. Gromadzona woda w zbiornikach może być według zapisów przeznaczana do celów gospodarczych, jak i przeciwpożarowych.

Zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez możliwość korzystania istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV (SN) i niskiego napięcia (nN). Dopuszcza się również rozbudowę nowych stacji transformatorowych SN/nN. Nowe sieci realizowane powinny być jako podziemne. Dopuszcza się wytwarzanie energii w ogniwach fotowoltaicznych jako odnawialne źródła energii o mocy poniżej 500 kW jako zaopatrzenie obiektów budowlanych.

Zapisy dopuszczają zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, również energii elektrycznej i OZE.

Plan dopuszcza lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, lecz tylko o nieznacznym oddziaływaniu. Na całym obszarze opracowania zakazana jest realizacja wolno stojących wież antenowych i masztów antenowych.

W ramach gospodarowania odpadami zakazuje się ich składowania i budowy obiektów, które je przetwarzają. Dopuszcza się jednak wstępne magazynowanie przez ich wytwórcę w obrębie własnej działki w przeznaczonych do tego wiatach i altanach śmietnikowych. Zgodnie z zapisami gospodarowanie odpadami realizować należy zgodnie z zasadami czasowego gromadzenia odpadów stałych określonymi w przepisach odrębnych.

Istotnym z punktu widzenia warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu jest zapis, iż cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”.

7. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi

Negatywne oddziaływanie będzie związane z rozwojem nowej zabudowy, prowadzeniem prac budowlanych, w tym nowej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej, a także modernizacji i remontów budynków w przyszłości. Będzie to bardziej oddziaływanie krótkotrwałe, związane z unoszeniem pyłów czy wzrostem poziomu hałasu przez maszyny i urządzenia budowlane. Będzie się to odbywało w obrębie terenu inwestycji oraz w najbliższym sąsiedztwie. Wpływ na warunki życia i zdrowia ludzi nastąpi w przypadku obowiązujących planów, jak i uchwalenia projektu planu miejscowego.

W zapisach projektu planu zakazano lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Zakazano również realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Plan nie dopuszcza lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Z punktu widzenia warunków życia i zdrowia ludzi zakazano lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i myjni, stacji paliw, które potencjalnie mogą wpływać negatywnie na wiele aspektów jakości życia ludzi.

W odróżnieniu do obowiązujących planów, przeznaczenie terenów w projekcie będzie miało bardziej pozytywny efekt. Obecnie przeznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi „MU” ograniczony zostanie wyłącznie pod funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym lokale handlowe nie mogą przekroczyć 100 m² powierzchni sprzedaży. Potencjalny rozwój wyłącznie zabudowy usługowej zostanie ograniczony. Ponadto, w obowiązującym planie w południowej części granicy opracowania teren przeznaczono pod usługi oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny („U/P”). Zmianie ulegnie ograniczenie przeznaczenia do obiektów usługowych z możliwością realizacji wbudowanej funkcji mieszkaniowej dla potrzeb własnych.

Projektowany plan i te obowiązujące zawierają w swych zapisach kwestie dotyczące m.in. ochrony przed hałasem i wibracjami, zaopatrzenia w energię elektryczną. Na całym obszarze projektu planu zakazuje się także lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów

Wszelkie wskaźniki zagospodarowania w projekcie dostosowane zostały do wielkości działek budowlanych oraz do pobliskiej zabudowy i zapisów w sąsiednich planach miejscowych, aby stworzyć spójny i harmonijny układ przestrzenny.

7.2. Wpływ na powierzchnię ziemi, glebę i surowce naturalne

Zapisy projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowanie terenów położonych w jego granicach pod różne funkcje. Taka sama możliwość zaistniałaby według zapisów obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzenie zabudowy na dotąd niezainwestowane działki będzie w przyszłości wiązać się z ingerencją na powierzchnię ziemi i gleby.

Wpływ na wyżej wymienione komponenty będzie zapoczątkowany wraz z prowadzeniem prac budowlanych. W celu sytuowania budynków czy budowy drogi wierzchnia warstwa gleby zostanie zerwana. Wiązać się to będzie również z wymianą gruntów, zmianą ich naturalnej struktury i ich częściowemu zagęszczeniu. Realizacja inwestycji w efekcie przyczyni się do powstania powierzchni nieprzepuszczalnych, co wpłynie na stan uwilgocenia gleby. Pojawienie się pojazdów może spowodować pojawienie się większej ilości zanieczyszczeń np. pyłów, metali ciężkich, które będą wraz z opadem przesiąkać w głąb podłoża. Znajdujące się w północnej części planu grunty PsIII, będą mogły być przeznaczone pod inny sposób użytkowania, co w następstwie przyczyni się do ich przekształcenia. Taka ingerencja może zająć również w przypadku ustaleń obowiązującego planu miejscowego po wcześniej uzyskanych pozwoleniach.

Zapisy projektu planu wprowadzają pewne ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania terenów ze względu na ochronę różnych elementów środowiska. Plan zakazuje lokalizacji takich inwestycji, które będą oddziaływać poza granicę własnej działki. Ponadto, wszelkie inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również te zagrożone wystąpieniem poważnej awarii, też będą zakazane. Biorąc pod uwagę potencjalne wystąpienie zanieczyszczeń przedostających się do gleb plan nie dopuszcza realizacji nowych obiektów usługowych w postaci myjni i warsztatów samochodowych czy stacji paliw. Dodatkowo, zapisy przewidują odpowiednie gospodarowanie ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi. W zależności od terenu funkcjonalnego plan przewiduje minimalny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. Nowe inwestycje spowodują zatem zmniejszenie naturalnych terenów i roślinności, która stanowi ochronę gleby przed erozją wietrzną i magazynuje wodę.

7.3. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Realizacja zarówno obecnych planów miejscowych, jak i tego projektowanego, wpłynie w pewnym stopniu na stosunki wodno-gruntowe. Z analiz wynika, że obszar opracowania planu cechuje niski lub bardzo niski stopień zagrożenia dla wód podziemnych, jednak wrażliwość (przybliżony czas dotarcia zanieczyszczeń do pierwszego poziomu wodonośnego) jest wysoka.

Największym zagrożeniem dla wód podziemnych i zarazem bezpośrednio ingerującym są prowadzone prace wodno-gruntowe podczas etapu budowy inwestycji. Wiąże się to także z wpływem na powierzchnię ziemi. Takie działania mogą trwale zmienić skład występujących gleb i ich zagęszczenie. Zbyt głęboka ingerencja w grunt może w efekcie obniżyć poziom wód gruntowych i zniszczyć obecne struktury glebowe. Wspomniany niski stopień zagrożenia ze względu na poziom izolacji może zostać zniekształcony i w efekcie ten poziom zwiększyć. Natomiast wrażliwość może także zostać zwiększona. Przybliżony czas dotarcia zanieczyszczeń będzie się zmniejszał. Wpływ na wody podziemne stanowią będą również zanieczyszczenia, w szczególności pochodzące od pojazdów, i które przedostaną się w głąb gruntu. Zwiększenie powierzchni uszczelnionych przy realizacji inwestycji spowoduje szybsze spływy powierzchniowe i ich transport na bardziej oddalone obszary.

W celu ograniczenia wpływu na wody podziemne i powierzchniowe w zapisach projektu planu zakazano lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Zakazano również realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Plan nie dopuszcza lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Z punktu widzenia wód podziemnych i

powierzchniowych zakazano lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i myjni, stacji paliw, które potencjalnie mogą je zanieczyścić.

Plany obowiązujące, jak i projekt planu przewidują również zbliżone działania w kwestii odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. W przypadku projektu planu odprowadzanie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych a także dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Natomiast przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych plan ustala ich zagospodarowanie w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie ich bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające. Dodatkowo, w obowiązującym planie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi zapisy wykluczają budowę podpiwniczeń na działkach, gdzie występuje wysoki poziom wód gruntowych. Owy Plan przewiduje w przypadku terenów o złożonych warunkach gruntowych z poziomem wód gruntowych powyżej 1 m p.p.t obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich. Wszelkie uzbrojenie powinno być także prowadzone w płytkich wykopach, w celu nienaruszania stosunków wodnych.

W ramach wskaźników zagospodarowania nie zmieniono minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w porównaniu z obowiązującym planem, co nie zmieni sytuacji w razie nieuchwalenia projektu planu. Spływ zanieczyszczeń będzie zatem w pewien sposób ograniczony przez zachowanie takiej samej ilości terenów biologicznie czynnych.

Ze względu na brak wód powierzchniowych w okolicy nie przewiduje się znacznego wpływu na ten komponent środowiska. Najbliższe ciekі znajdują się w odległości ok. 450 m, więc stosunkowo daleko. Istnieje jednak możliwość ich zanieczyszczenia, poprzez spływ powierzchniowy, lecz jest ona niewielka, biorąc pod uwagę zapisy dotyczące m.in. gospodarowania ściekami czy wodami opadowymi i roztopowymi.

7.4. Wpływ na klimat

Z zakresu planowania przestrzennego na klimat mogą mieć wpływ zawarte w planach miejscowych zapisy dotyczące m.in. wskaźników zagospodarowania, przeznaczenie terenów, zasad zagospodarowania z zakresu ochrony środowiska, czy zaopatrzenia w ciepło.

Projekt planu zawiera takie same wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jak w planach obowiązujących, a intensywność zabudowy dostosowano do powierzchni działki budowlanej. Realizacja zapisów planu pozwala na rozwój nowej zabudowy oraz uszczelnienia części terenów, co wpłynie także na nagrzewanie się ich powierzchni i wzrost temperatury. Ze względu na coraz częściej występujące susze i wzrost temperatury powietrza, dopuszczono realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w tym np. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych. Pomogą one lokalnie obniżyć temperaturę powietrza, zwiększyć jego wilgotność oraz magazynować wodę, którą można następnie wykorzystać.

Projekt planu zakazuje lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Zakazuje się również realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest

zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Plan nie dopuszcza lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala zagospodarowanie owych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające. Dopuszcza się również możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

Zapisy projektu planu oraz obowiązującego planu w południowej części granicy opracowania (teren „U/P”) dopuszczają dostarczanie ciepła w postaci energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem tych wykorzystujących energię wiatru. Przyniesie to pozytywne efekty i przyczyni się w pewnym stopniu do zmniejszenia zmian klimatycznych.

Korzystne zmiany w granicy opracowania znajdą w przypadku realizacji zapisów projektu planu ze względu na ograniczenia przeznaczenia poszczególnych terenów jakie zawarte są w planach obowiązujących. Najbardziej wpływające na klimat mogą stać się tereny usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów „U/P” w południowej części. Taka forma zagospodarowania może znacznie wpłynąć np. na stan i jakość powietrza poprzez emisję zanieczyszczeń szczególnie przez pojazdy lub w przypadku potencjalnego wystąpienia awarii. Wysoka intensywność zabudowy i duża powierzchnia spowoduje wzrost temperatury powietrza poprzez nagrzewanie się powierzchni płaskich. Zapisy projektu planu ograniczają przeznaczenie tylko do terenu usług nieuciążliwych. Podobna sytuacja nastąpi w innym planie obowiązującym. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi zostaną ograniczone tylko pod funkcję mieszkaniową, która dopuszcza realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazano realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

7.5. Wpływ na faunę i florę

Wprowadzenie nowej zabudowy w granicy opracowania planu miejscowego może wpłynąć na występującą florę i faunę. Istotne jest uwzględnienie zapisów i pozostawienie bez zmian wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, który ustalony zostały w obowiązujących planach miejscowych. Co prawda, zmniejszenie naturalnie występujących terenów w formie nieuporządkowanej zieleni, nastąpi wraz z pojawieniem się prac budowlanych, co związane jest też ze zwiększeniem poziomu hałasu. Przy wznoszeniu zabudowy i budowie dróg konieczne będzie zerwanie wierzchniej warstwy gruntu stanowiącej tereny zieleni i potencjalna wycinka niektórych zadrzewień. Z jednej strony zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w zapisach planu pozwoli na możliwość rozwoju flory i fauny, z drugiej zaś tereny zieleni mogą ograniczyć się do trawników i krzewów, które zmniejszą w pewnym stopniu bioróżnorodność na danym obszarze.

Obszar opracowania nie jest częścią większych korytarzy ekologicznych oraz nie stanowi wyznaczonych np. w studium powiązań przyrodniczych. Niewielka powierzchnia objęta projektem planu miejscowego nie powinna wpłynąć na szlaki migracyjne zwierząt, zwłaszcza iż w sąsiedztwie istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Zarówno w przypadku obowiązujących planów oraz projektowanych ustaleń istnieje możliwość rozwoju zabudowy, która wpłynie na obecną florę i faunę.

Ponadto, na obszarze opracowania i jego najbliższym otoczeniu nie występują obszary z występującymi gatunkami chronionymi, więc zapisy planu nie będą wpływały na takie obszary.

7.6. Wpływ na zanieczyszczenie powietrza

W związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z zapisami projektu planu nastąpi najpierw krótkofalowy wpływ na stan powietrza atmosferycznego poprzez prowadzone prace budowlane, a następnie długofalowy spowodowany użytkowaniem terenu. Taka sama sytuacja nastąpiłaby w przypadku obecnego planu.

Przy pracach budowlanych często pyły są unoszone i przenoszone na sąsiednie tereny z powodu ruchu pojazdów budowlanych. Tyczy się to również emisji zanieczyszczeń. Podczas użytkowania budynków nastąpi niewielkie wzmożenie liczby i ruchu pojazdów. Przewiduje się największy ruch a przy tym krótkotrwałe zwiększenie stężenia zanieczyszczeń w okresie porannym przy wyjazdach z terenu mieszkalnego lub dostawach do lokali usługowych a także w okresie popołudniowym, kiedy ruch odbywa się w odwrotną stronę. Do atmosfery przedostawać mogą się związki takie jak: tlenki azotu, czy metale ciężkie.

Tekst projektowanego planu zakazuje lokalizacji usług uciążliwych, w tym np. warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw, ale również realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² w przypadku terenu usług. Aby uporządkować parkowanie w granicy opracowania, miejsca parkingowe muszą być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Ponadto do poprawy jakości stanu powietrza przyczynić się może zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Ponadto plan zakazuje także lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Istotne w tej kwestii są również zapisy dotyczące zaopatrzenia w ciepło, gdzie do budynków dopuszcza się dostarczenie ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz z OZE poza urządzeniami wykorzystującymi wiatr. Dopuszcza się również stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Podobne zapisy zawarte są już w obowiązujących planach miejscowych.

Ograniczenie przeznaczenia południowego terenu wyłącznie na usługi (obecnie usługi oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny) zgodnie z projektem oraz na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w północnej i centralnej części (obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną lub usługi) sprawi mniejszą ingerencję w stan jakości powietrza w przyszłości.

Przewiduje się zatem, że realizacja zapisów projektu planu nie wpłynie znacząco na stan zanieczyszczenia powietrza, biorąc pod uwagę również powierzchnię objętą planem.

7.7. Wpływ na klimat akustyczny

Podstawowym źródłem hałasu w granicy opracowania planu miejscowego będzie zapewne ruch pojazdów po nowo wyznaczonej drodze według rysunku planu. Zwiększony poziom emisji hałasu nastąpi wprawdzie podczas prowadzonych robót budowlanych. Nie będzie on ciągły, lecz stanowił pewien okres czasu. Prawdopodobnie imitatorem hałasu staną się przez pewien czas pojazdy i maszyny budowlane. Pod względem długoterminowym emisja hałasu będzie spowodowana użytkowaniem nowych budynków.

W planach obowiązujących oraz projekcie planu miejscowego w trosce o poprawę klimatu akustycznego zapisano zakaz lokalizacji usług uciążliwych, W nowych zapisach wprowadzono także

zakaz handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² w przypadku terenu usług oraz powyżej 100 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znaczącą różnicą w stosunku do obowiązującego planu jest to, że w projekcie planu teren „1MN” przeznaczono wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem realizacji lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Natomiast w obowiązującym planie istnieje jeszcze możliwość realizacji usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedażowej do 1000m². Takie przeznaczenie pozwoli na zmniejszenie przyszłego poziomu hałasu w granicy opracowania.

Ponadto, zapisy w obu planach wskazują, iż emisja hałasu i wibracje, które przekraczają dopuszczalne normy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dodatkowo obowiązujący plan zaleca strefowe zagospodarowanie działek obejmujących strefę oddziaływania trasy S8, tzn. lokalizowanie usług bliżej trasy, a na dalszych terenach zabudowę mieszkaniową lub ewentualnie usług związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży. Według rysunku projektu planu południowy obszar przeznaczony pod teren usług, może stanowić pewną ochronę przed ewentualnym hałasem docierającym od trasy S8 do dalszego terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zmiana przeznaczenia w południowej części obszaru wyłącznie na usługi będzie korzystniejsza z punktu widzenia emisji hałasu, gdyż w obecnym planie miejscowym oprócz terenu usług dopuszczone są obiekty produkcyjne, składy i magazyny, które mogłyby powodować większy poziom hałasu.

7.8. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne

Realizując nowe inwestycje istnieje potrzeba budowy lub rozwinięcia istniejących sieci infrastruktury technicznej, co w przyszłości może spowodować niewielki wzrost poziomu promieniowania elektromagnetycznego. Biorąc pod uwagę zapisy obowiązujących planów miejscowych, jak i projektowanego, istnieje ryzyko oddziaływania promieniowania na środowisko.

Przez obszar opracowania ani w jego otoczeniu nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć. W pobliżu przebiegają natomiast linie niskiego oraz średniego napięcia 15kV, które mogą być wykorzystywane do zaopatrzenia obiektów budowlanych w energię elektryczną. Zapisy zawarte w obu planach nalegają, aby były realizowane one pod ziemią, co ograniczy wpływ promieniowania na zdrowie ludzi. Dodatkowo, projekt planu zakazuje realizacji wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

Realizując w przyszłości zapisy projektu planu w tym zakresie, a także przepisów odrębnych, nie przewiduje się przekroczenia norm poziomów promieniowania elektromagnetycznego na danym obszarze w razie pojawienia się potencjalnie nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

7.9. Wpływ na krajobraz

Zapisy planu regulują także kwestie dotyczące krajobrazu. W otoczeniu granicy opracowania można zaobserwować zmianę charakteru przestrzeni, która wykazuje w coraz mniejszym stopniu cechy stricte wiejskie poprzez nowe inwestycje, głównie mieszkaniowe i komunikacyjne.

Projekt planu zakłada przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi wraz z drogą dojazdową. Przewiduje się, że owe tereny wpłyną na dalsze procesy zmiany krajobrazu. Teren objęty planem porasta nieuporządkowana zieleń. Z jednej strony otwarta przestrzeń jest atrakcyjna wizualnie, natomiast z punktu widzenia ładunku przestrzennego i harmonijnego zagospodarowania przestrzeni, przyszłe inwestycje będą stanowić spójny układ, ponieważ zapisy zostały tak opracowane, aby nowe budynki harmonizowały z istniejącą zabudową..

W projekcie planu zastosowano wskaźniki intensywności zabudowy dostosowując je odpowiednio do granicy działek w granicy opracowania oraz wysokość zabudowy. Nie zmieniono minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w porównaniu z obowiązującym planem. Co więcej, zapisy zakazują realizacji nowych budynków w zabudowie szeregowej lub grupowej, co pozwoli na bardziej spójne zagospodarowanie.

Pozytywnie na krajobraz wpłyną zapisy dotyczące np. geometrii dachów, ich pokrycia, wykończenia i kolorystyki elewacji budynków. Plan określa dachy płaskie, dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° oraz nakaz by główne połacie dachów na jednym budynku miały jednakowy spadek. Dachy powinny być pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską „na rąbek” w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości. Plan zakazuje wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, natomiast dopuszcza wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane. Ponadto, elewacje powinny być pokryte w paletcie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszczono stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, czy drewno. Takie zapisy uchronią przed wykorzystaniem innych, bardziej wyrazistych odcieni kolorów np. czerwieni, fioletu, błękitu.

Należy jednak zwrócić uwagę, iż na podstawie zapisów w planach miejscowych nie da przewidzieć się ostatecznej formy architektonicznej poszczególnych budynków i ich wyglądu. Ponadto, plan nie przesądza o roślinności, jaka zostanie posadzona w obrębie granicy opracowania. Oczekuje się, iż forma nowej zabudowy, w tym również estetyka, przyczynią się do pozytywnego kształtowania pobliskiego krajobrazu pod względem ładu przestrzennego.

7.10. Wpływ na dobra materialne i zabytki

W granicach projektowanego planu miejscowego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną. W odległości ponad 50 m od granicy opracowania znajduje się stanowisko archeologiczne nr 60-64/22, stanowiący ślad osadnictwa. Mimo tego, nie prognozuje się zatem wpływu realizacji ustaleń planu na takie obiekty i obszary.

7.11. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną

W granicach projektowanego planu miejscowego oraz w jego sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną. Nie prognozuje się zatem wpływu realizacji ustaleń planu na takie obiekty i obszary.

7.12. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary Natura 2000 lub inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody. Najbliżej znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu w odległości ok. 400 m, tworzący połączenia przyrodnicze z innymi terenami w pobliżu Warszawy. Natomiast najbliższym obszarem Natura 2000 (obszary ptasie) jest „Puszcza Kampinoska” w odległości ok. 21 km oraz „Dolina Środkowej Wisły” w odległości ok. 25 km. Obszarami Natura 2000 (obszary siedliskowe) znajdującymi się najbliżej są: „Puszcza Kampinoska” – ok. 21 km, „Dąbrowa Radziejowska” – ok. 18 km, „Stawy w Żabiańcu” – ok. 17 km. Obszar opracowania planu nie jest również częścią większych korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, jak opisano w podrozdziale 2.1.2. Niewielka powierzchnia opracowania planu oraz przeznaczenia terenów nie zakłócą zatem przebiegu korytarzy ekologicznych oraz nie wpłyną na obszary Natura 2000 i te objęte formą ochrony przyrody.

8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Po przeprowadzonych analizach i ocenach stwierdzono, iż realizacja planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko. Nie zachodzą więc przesłanki do konieczności przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na lokalizację obszaru opracowania planu miejscowego, jego powierzchni i przeznaczenia terenów.

9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko

Oddziaływanie na różne komponenty środowiska może powstać poprzez realizację zapisów w projekcie planu miejscowego. Biorąc pod uwagę ustalenia projektu planu oraz tych obowiązujących, na terenach dotąd niezainwestowanych może w przyszłości powstać nowa zabudowa, prowadząca do zmian w środowisku. Rozwiązaniem ograniczającym negatywne oddziaływanie i niosące ze sobą korzystniejsze skutki jest określenie przeznaczenia poszczególnych terenów w projekcie planu w stosunku do planów obowiązujących. W projekcie przeznaczenie ograniczy się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części obszaru opracowania. W południowej części projekt planu zakłada teren usług, natomiast w obowiązującym planie poza usługami również obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

W celu zapobiegania, ograniczania negatywnego oddziaływania na środowiska, w zapisach projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obserwując w sąsiedztwie rozwój nowej zabudowy, istnieje ryzyko intensyfikacji takich procesów. W kwestii zabudowy jednorodzinnej plan wyklucza sytuowanie jej w formie szeregowej lub grupowej. W ramach usług wskaźniki zabudowy zostały dostosowane do powierzchni działek budowlanych, aby stanowiły spójny układ. Ponadto, istnieje możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego np. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, które pozytywnie wpłyną na lokalny klimat.

Rozwój zabudowy wiąże się z jej użytkowaniem i ewentualnym powstaniem zanieczyszczeń, dlatego zapisy regulują zasady obsługi infrastruktury technicznej, w tym m.in. odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło.

10. Propozycje rozwiązań alternatywnych

Ustalenia projektu planu miejscowego pozwalają na podobne zagospodarowanie terenów pod względem funkcji co w planach obowiązujących, lecz ograniczono je do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Będzie to miało korzystniejsze efekty dla środowiska, zdrowia i warunków życia ludzi. Projekt określa również zapisy dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zawarte w projekcie planu zapisy będą więc miały bardziej pozytywny wpływ na środowisko, w związku z tym wyznaczenie rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego nie jest zasadne.

11. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu.

12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego

Ze względu na charakter i skalę zmian, jakie niesie ze sobą realizacja planu, nie przewiduje się konieczności dokonywania szczególnej analizy skutków postanowień przedmiotowego dokumentu. Oddziaływanie na środowisko, nawet przy pełnej realizacji wszystkich zapisów planu, nie powinno zmienić się na tyle silnie, by konieczne było wprowadzenie zupełnie nowych narzędzi i metod obserwacji środowiska.

Metodą analizy i oceny skutków realizacji postanowień planu jest m.in. ocena aktualności studiów i planów, sporządzana przez wójta gminy Nadarzyn, wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Gminy, a co za tym idzie z tą samą częstotliwością konieczne jest przeprowadzenie analizy i oceny wpływów realizacji postanowień planu na środowisko przyrodnicze i kulturowe oraz ludzi.

Dodatkowym instrumentem analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu są m.in. monitoring środowiska prowadzony przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ). Raporty z oceny stanu i funkcjonowania środowiska wraz z informacjami na temat uciążliwości są wymiernym odzwierciedleniem zmian zachodzących w przestrzeni gminy na skutek wprowadzonego dokumentu planistycznego. Cykliczność prowadzonych badań pomiarowych i publikacja raportów jest gwarancją stałego dopływu danych – nie tylko na temat zmieniającej się jakości środowiska naturalnego, ale i spełnienia zapisów planu w odniesieniu do wprowadzanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

13. Podsumowanie i streszczenie

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy 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. Ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXXIX.1064.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś, gm. Nadarzyn.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego został scharakteryzowany poprzez opis takich elementów jak: geologiczna i rzeźba terenu, wody powierzchniowe, wody podziemne, gleby, klimat, powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, fauna, flora, powiązania przyrodnicze, walory krajobrazowe i formy ochrony przyrody oraz istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska, w tym także problemy ochrony środowiska.

W niniejszej prognozie dokonano także wieloczynnikowej analizy wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko, z uwzględnieniem takich elementów środowiska, jak: warunki życia i zdrowia ludzi, bioróżnorodność, fauna i flora, obszary objęte formami ochrony przyrody, ziemia i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i wody podziemne, stan powietrza, klimat i adaptacja do zmian klimatu, zabytki i dobra materialne, krajobraz, klimat akustyczny, promieniowanie elektromagnetyczne.

14. Materiały źródłowe

Akty prawne, dokumenty:

1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, 2018, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie
2. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028
3. Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
4. Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, 2014
6. Uchwała Nr LXXIX.1064.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś, gm. Nadarzyn
7. Uchwała Nr XI.125.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 19 czerwca 2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszaru II
8. Uchwałę Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stara Wieś w gminie Nadarzyn
9. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
10. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
11. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Literatura i opracowania:

12. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, 2024, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.
13. Chojnacki J. C., Raczyńska M., 2006, Leksykon przyrodniczo-ekologiczny, Akademia Rolnicza w Szczecinie.
14. Figiel Z., Pęczkowska B., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, Pierwszy poziom wodonośny - wrażliwość na zanieczyszczenia, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB.
15. GDKKiA, 2022, Strategiczna mapy hałasu.
16. Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., i in., Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011.
17. Karta charakterystyki JCWP rzecznych „Rokitnica do Zimnej Wody” (RW200010272867), PGWWP.
18. Matuszkiewicz J.M., Wolski J., 2023, Potencjalna roślinność naturalna Polski (wersja wektorowa), IGiPZ PAN, Warszawa.
19. Mianowski Z., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB.
20. Rychel J., R. Wasiluk, 2023, Objasnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000 Ark. Raszyn (559) na podstawie opracowania Z. Sarnackiej (1978), Aktualizacja, PIG-PIB, Warszawa 2023.
21. Rychel J., Wasiluk R., 2019, Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000, aktualizacja, Arkusz 559 Raszyn (na podstawie opracowania Sarnacka Z, 1978, PIG-PIB).
22. Karta charakterystyki JCWPd nr 65 (GW200065).
23. A. Richling, J. Solon, A. Macias, J. Balon, J. Borzyszkowski, M. Kistowski (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań 2021.
24. Rocznik Meteorologiczny 2024, IMGW.

Strony internetowe:

25. <https://baza.pgi.gov.pl/geoportel/uslugi/gis>
26. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>
27. <https://chojnow.warszawa.lasy.gov.pl/lowiectwo>
28. <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178>

29. <https://dane.gov.pl/pl/dataset/71,mapa-litogenetyczna-polski-w-skali-150-000>
30. <https://encyklopedialesna.com/haslo/bory-mieszane-sosnowodebowe/>
31. <https://encyklopedialesna.com/haslo/leg-jesionowoolszowy/>
32. <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>
33. <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
34. <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-normals/USL>
35. <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>
36. <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>
37. <https://siedliska.gios.gov.pl/monitoring-siedlisk-kategorie/49-siedliska-lesne/292-9170-grad-srodkowoeuropejski-i-subkontynentalny?highlight=WyJnclx1MDEwNWQlLCJzdWJrb250eW5lbnRhbg55II0=>
38. <https://www.geoportal.gov.pl/>
39. <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>
40. <https://www.gov.pl/web/5g/czym-jest-pole-elektromagnetyczne>
41. <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>
42. <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>

Pozostałe informacje:

43. Dane wektorowe udostępnione przez Urząd Gminy Nadarzyn

Spis rycin:

Ryc. 1. Obszar opracowania planu miejscowego na tle gminy	6
Ryc. 2. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy topograficznej BDOT10k	7
Ryc. 3. Obszar opracowania planu miejscowego na tle ortofotomapy	7
Ryc. 4. Lokalizacja obszaru opracowania planu miejscowego na tle korytarzy ekologicznych	8
Ryc. 5. Obszar opracowania planu miejscowego na tle lokalnych powiązań przyrodniczych	9
Ryc. 6. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy litogenetycznej w skali 1:50 000	10
Ryc. 7. Szkic geomorfologiczny w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym	11
Ryc. 8. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy hipsometrycznej	12
Ryc. 9. Obszar objęty planem miejscowym na tle mapy glebowo-rolniczej, konturów klasyfikacyjnych i warunków podłoża budowlanego	13
Ryc. 10. Wody powierzchniowe w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym	14
Ryc. 11. Obszar opracowania planu miejscowego na tle jednolitych części wód podziemnych	14
Ryc. 12. Obszar opracowania planu miejscowego na tle głównych zbiorników wód podziemnych	15
Ryc. 13. Formy ochrony przyrody w pobliżu granicy planu miejscowego	17
Ryc. 14. Roślinność potencjalna w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym	18
Ryc. 15. Zidentyfikowane typy krajobrazów	20
Ryc. 16. Fragment obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicy opracowania	22
Ryc. 17. Główny użytkowy poziom wodonośny w pobliżu granicy opracowania planu	29
Ryc. 18. Wrażliwość na zanieczyszczenia wód podziemnych do pierwszego poziomu wodonośnego w pobliżu granicy opracowania planu	30
Ryc. 19. Obszary zagrożenia powodzią w pobliżu granicy opracowania planu	31
Ryc. 20. Imisja hałasu LDWN od trasy S8	33
Ryc. 21. Fragment mapy do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	36
Ryc. 22. Sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	42

Spis tabel:

Tab. 1. Normy klimatyczne według parametrów dla stacji synoptycznej „Warszawa”	16
Tab. 2. Informacje o stanie JCWP w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym	29
Tab. 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w studium	37

Spis zdjęć:

Zdj. 1. Roślinność w centralnej części obszaru	19
Zdj. 2. Roślinność w południowej części obszaru	19
Zdj. 3. Zabudowa mieszkaniowa w pobliżu	21
Zdj. 4. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w pobliżu	21
Zdj. 5. Zadrzewienia w granicy opracowania planu	21
Zdj. 6. Trasa S8 na południe od granicy opracowania planu	21

Otrębusy 10.12.2025 r.
miejscowość i data

OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.)

oświadczam,

że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

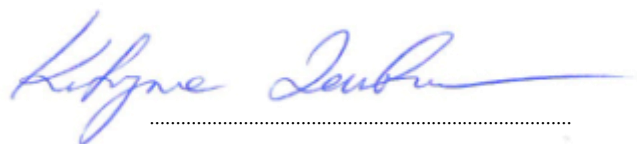


Podpis

Otrębusy 10.12.2025 r.
miejscowość i data

Prognozę sporządził zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz
- kierująca zespołem sporządzającym prognozę



Podpis

mgr inż. Eliza Marcisz



Podpis

mgr Daniel Czajkowski



Podpis

inż. Jakub Ramotowski



Podpis

inż. arch. Adam Morawski



Podpis