

Wójt Gminy Nadarzyn



**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY NADARZYN**

Etap opracowania: uzgodnienia/opiniowanie

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia

Nadarzyn, marzec 2026 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE	3
2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	3
2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	4
2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	6
2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych	8
2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	10
2.6. Strefy ochronne ujęć wody	10
2.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródładowych	10
2.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	10
2.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	11
2.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	11
2.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	11
2.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	16
2.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	16
2.14. Obszary ograniczonego użytkowania	16
2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	16
2.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	16
2.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	17
2.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	17
2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	19
2.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	19
2.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	19
2.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	26
2.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	27
3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	28
4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	29
4.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	29
4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	45
4.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	47
4.4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	47
4.5. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	47
5. MATERIAŁY WEJŚCIOWE	51
ZAŁĄCZNIK NR 1 – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO (część graficzna uzasadnienia)	
ZAŁĄCZNIK NR 2 – PREZENTACJA GRAFICZNA USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY (część graficzna uzasadnienia)	
ZAŁĄCZNIK NR 3 – WYKAZ POMNIKÓW PRZYRODY	
ZAŁĄCZNIK NR 4 – WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych	

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem niniejszego dokumentu jest uzasadnienie do Planu ogólnego gminy Nadarzyn (zwanego dalej „plan ogólny” lub „POG”). Podstawę prawną sporządzenia uzasadnienia stanowi art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1130 z późn. zm.). Celem dokumentu jest wyjaśnienie przyjętych rozstrzygnięć w POG oraz wskazanie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego występujących na obszarze gminy. Uzasadnienie obejmuje także część graficzną, prezentującą dane przestrzenne tworzone na potrzeby planu ogólnego (załącznik nr 2) oraz graficzne ujęcie uwarunkowań (załącznik nr 1). Zarówno część tekstowa, jak i graficzna uzasadnienia nie mają charakteru normatywnego. Stanowią materiał objaśniający, służący wyjaśnieniu przyjętych w planie ogólnym ustaleń.

Prace nad Planem ogólnym gminy Nadarzyn zostały zainicjowane Uchwałą Nr II.14.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia. Plan ogólny obejmuje cały obszar gminy Nadarzyn w jej granicach administracyjnych.

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Jest narzędziem zapewniającym spójność polityki przestrzennej gminy oraz jej zgodność z dokumentami strategicznymi i planistycznymi wyższego rzędu, w tym z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Celem sporządzenia planu ogólnego jest wyznaczenie ram i kierunków rozwoju przestrzennego gminy Nadarzyn, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych oraz obowiązujących przepisów prawa. Dokument określa strefy planistyczne, wskazuje obszary uzupełnienia zabudowy, a także ustala gminne standardy urbanistyczne.

Plan ogólny gminy Nadarzyn sporządza się w formie danych przestrzennych, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi¹.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WRAZ ZE SPOSOBEM ICH UWZGLĘDNIENIA

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan ogólny gminy Nadarzyn sporządzono z uwzględnieniem ustaleń zawartych w „*Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*” (PZPWM, 2018 r.)². Ustalenia PZPWM wyznaczają regionalne ramy polityki przestrzennej oraz kierunki dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy, którego częścią jest gmina Nadarzyn. POG formułuje rozwiązania lokalne w zgodzie z tymi ramami, w szczególności w zakresie korytarzy transportowych, rozwoju infrastruktury komunalnej, ładu przestrzennego i ochrony wartości środowiskowych.

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

² Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180)

Zgodnie z ustaleniami PZPWM na obszarze gminy Nadarzyn planowane są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wojewódzkim) i lokalnym:

- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 721 relacji Nadarzyn - Piaseczno - rz. Wisła - Józefów - Duchnów na odcinku od ul. Mleczarskiej do ul. Julianowskiej na terenie gminy Piaseczno,
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.

Plan zawiera również postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy, do których należą:

- budowa połączeń szynowych pomiędzy Warszawą a Konstancinem-Jeziorną, Raszynem i Jankami, Nadarzynem, Łomiankami, Markami i Żąbkami,
- budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” na odcinku od S8 do DW719.

Ponadto w PZPWM sformułowano następujące rekomendacje ochronne:

- uwzględnienie nakazów i zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- ochrona przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych klas I-III,
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym oraz kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- ograniczanie zabudowy terenów otwartych posiadających potencjał dla kształtowania zielonego pierścienia Warszawy.

Sposób uwzględnienia w POG Nadarzyn ustaleń PZPWM

Przy sporządzaniu Planu ogólnego gminy Nadarzyn wzięto pod uwagę zarówno inwestycje celu publicznego, jak i postulaty oraz rekomendacje ochronne zawarte w PZPWM.

Strefy z dopuszczeniem zabudowy wyznaczono w oparciu o istniejące plany miejscowe oraz rzeczywiste zainwestowanie, przy jednoczesnym respektowaniu wymogów ochrony środowiska i krajobrazu. Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone z zachowaniem potrzeby ochrony terenów leśnych, obszarów cennych przyrodniczo oraz gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III.

Plan ogólny sprzyja także kształtowaniu zielonego pierścienia Warszawy, poprzez zachowanie ciągłości terenów otwartych i powiązań przyrodniczych.

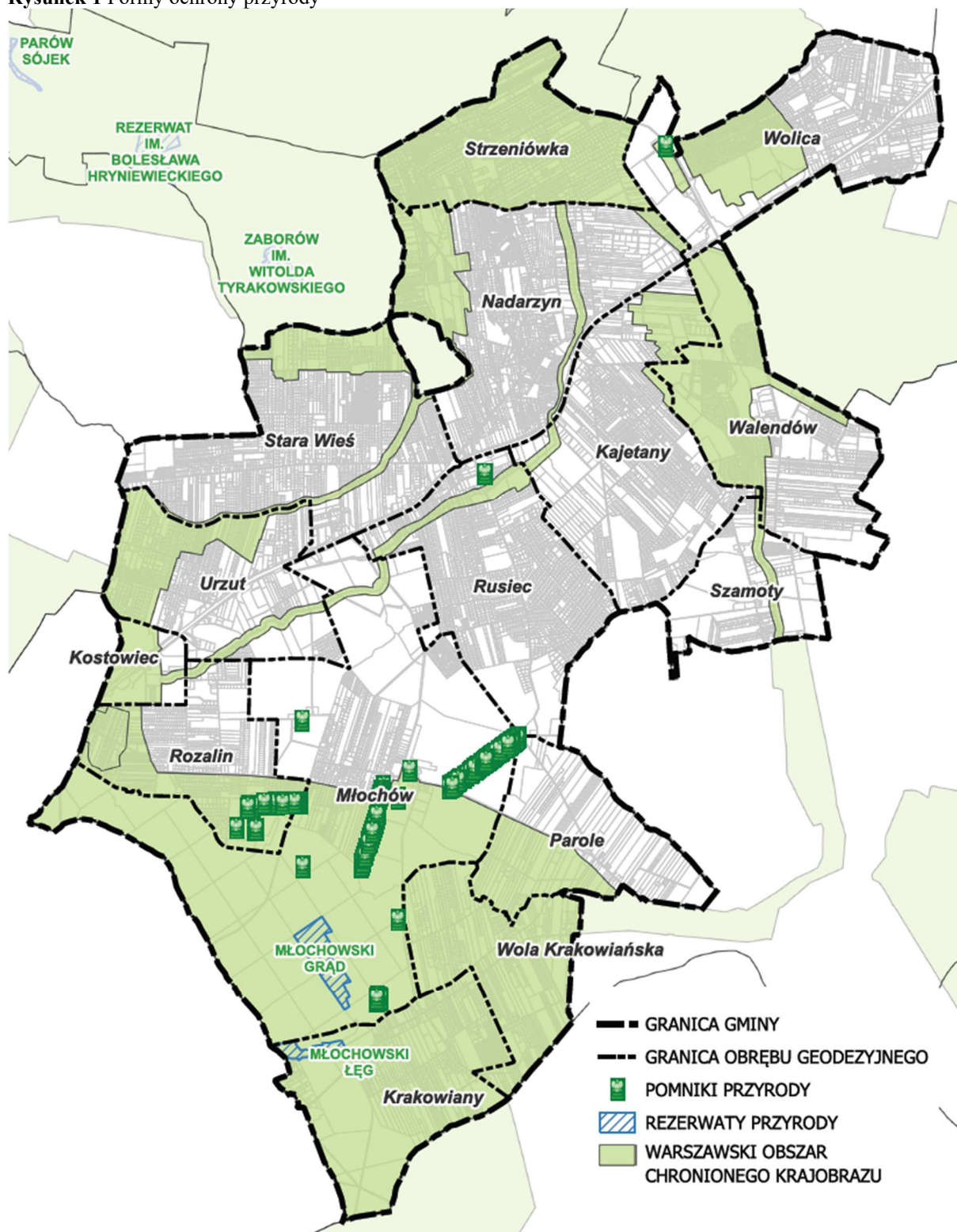
2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Nadarzyn występują trzy ustawowe formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13):

- dwa rezerwaty przyrody: „Młochowski Grąd” oraz „Młochowski Łęg”,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK),
- pomniki przyrody – pojedyncze drzewa lub ich grupy.

Rezerwat „Młochowski Grąd” obejmuje obszar lasu o powierzchni 27,00 ha położony w Leśnictwie Młochów. Celem jego ochrony jest zachowanie fragmentów naturalnych zbiorowisk leśnych, w szczególności grądu wysokiego i boru mieszanego. **Rezerwat „Młochowski Łęg”** zajmuje 12,04 ha w Leśnictwie Młochów. Utworzono go w celu zachowania lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentów lasu grądowego związanego z doliną rzeki Utraty. W obu rezerwach obowiązuje zakaz wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

Rysunek 1 Formy ochrony przyrody



Źródło: opracowanie własne

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje m.in. Lasy Młochowskie i lasy Wolicy, dolinę rzeki Utraty ze stawami w Walendowie, doliny Zimnej Wody i rowu Mrówka, wieś Strzeniówkę i część wsi Rozalin, a także tereny otwarte wsi Parole, Krakowiany i Woli Krakowiańskiej. Ochroną objęto również tereny konserwatorskie: zabytkowe parki wraz

alejami, a także obszary o wyróżniających się walorach krajobrazowych i przyrodniczych, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych oraz miejsca ważne dla turystyki i wypoczynku. Wszystkie te elementy tworzą spójny układ przyrodniczy, którego zachowanie jest warunkiem utrzymania równowagi ekologicznej regionu. W obrębie WOChK wyznaczono trzy rodzaje stref: zwykłą, szczególnej ochrony ekologicznej oraz ochrony urbanistycznej, różnicowane w zależności od specyfiki i wrażliwości występujących walorów przyrodniczych.

W gminie znajduje się ponad trzydzieści **pomników przyrody** obejmujących pojedyncze drzewa, grupy drzew oraz aleje. Najliczniej występują one w kompleksie Lasu Młochowskiego (m.in. grupy modrzewi, pojedyncze dęby i lipy), w układach alejowych w Młochowie i Rozalinie oraz w parkach zabytkowych (Młochów, Bieliny, Rozalin i Paszków), a także jako okazałe drzewa przyuliczne i przyobiektove (np. dąb przy ul. Mszczonowskiej w Nadarzynie, „bliźniaki” dębowe w Ruścu). W 2021 r. Rada Gminy Nadarzyn ustanowiła dodatkowo dwa pomniki: sosnę wejmutkę i czereśnię ptasią w Młochowie. Ochrona pomników obejmuje zakaz ich niszczenia i uszkodzania oraz działań mogących pogorszyć ich stan, a kształtowanie otoczenia powinno zapewniać odpowiednie warunki siedliskowe i ekspozycję kompozycyjną. Wykaz pomników przyrody zawiera załącznik nr 3.

Sposób uwzględnienia w POG Nadarzyn form ochrony przyrody

Rezerваты przyrody oraz ich najbliższe otoczenie zostały objęte strefą SO (strefą otwartą) bez dopuszczenia lokalizacji instalacji OZE.

Na obszarze WOChK przyjęto rozwiązania ograniczające presję urbanizacyjną poprzez objęcie terenów leśnych i rolnych, nieprzeznaczonych do zabudowy w obowiązujących MPZP, strefą otwartą (SO), co w praktyce oznacza brak możliwości wyznaczania nowej zabudowy (utrzymanie funkcji leśnych lub rolnych).

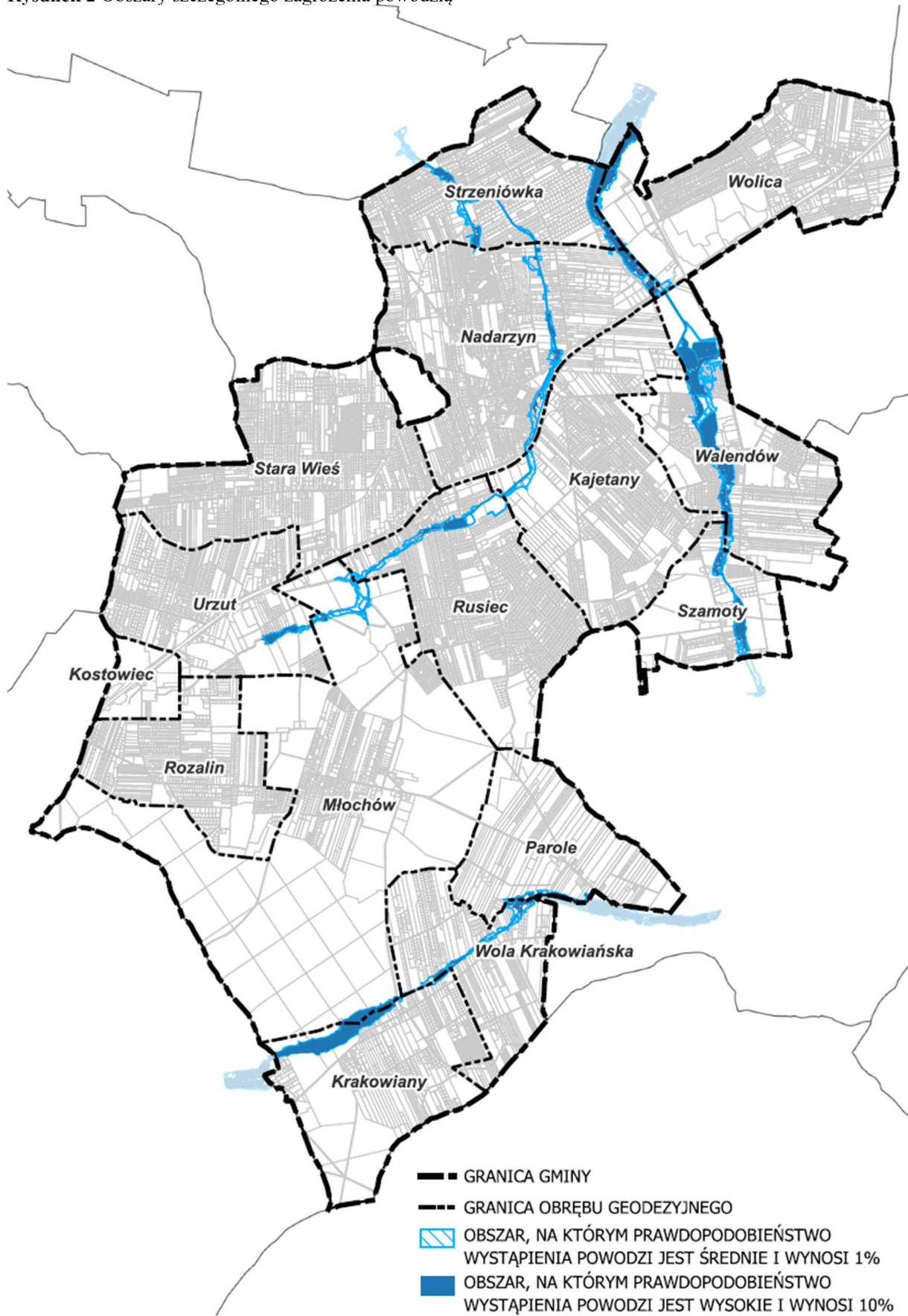
Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach WOChK wprowadzono punktowo, tam gdzie sprzyja temu koncentracja funkcji (istniejące zainwestowanie, dostęp do infrastruktury).

W granicach WOChK, poza strefami SO, wyznaczono strefy dopuszczające zabudowę, głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną (SJ). Ich rozmieszczenie odzwierciedla ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla stref SJ przyjęto podwyższony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przeważa minimalny udział PBC 70%). Tak zdefiniowane parametry wzmacniają funkcje przyrodnicze i krajobrazowe obszaru oraz utrzymują ciągłość zielonej infrastruktury i korytarzy ekologicznych.

2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960, 1535) obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują w szczególności tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%) oraz wysokie (Q10%), a także obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał oraz pas techniczny.

Rysunek 2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią



Źródło: opracowanie własne

Na podstawie „Map zagrożenia powodziowego” opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w ramach systemu ISOK wskazano, w części graficznej uzasadnienia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Nadarzyn. Zlokalizowane są one głównie w dolinach rzek Utraty i Zimnej Wody oraz w przyległych obniżeniach terenu i zespołach stawów, w tym w rejonie Walendowa. Obejmują one strefy o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%) oraz raz na 10 lat (Q10%). Na terenie gminy Nadarzyn nie występują rzeki obwałowane ani pasy techniczne.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają w niektórych lokalizacjach realizację zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W strefie o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%) znajduje się już istniejąca zabudowa, m.in. zespoły mieszkaniowe w rejonie Walendowa oraz pojedyncze budynki rozproszone w innych częściach gminy.

Zgodnie z obowiązującym „Planem zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły na lata 2022-2027”³, gmina Nadarzyn znajduje się w Regionie Wodnym Środkowej Wisły, dla której wyznaczono działania nietechniczne o wysokim priorytecie. Plan ten stanowi podstawowy dokument planistyczny w gospodarowaniu wodami, a jego celem jest ograniczenie negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Dla gminy Nadarzyn przewidziano następujące działania:

- działanie W_SW_2827 – ograniczenie nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w dokumentach i aktach planowania przestrzennego,
- działanie W_SW_2838 – analiza potrzeb i opracowanie koncepcji zabezpieczenia przed powodzią istniejących budynków mieszkalnych i handlowo-usługowych zlokalizowanych w zasięgu powodzi 1%.

Sposób uwzględnienia w POG Nadarzyn obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

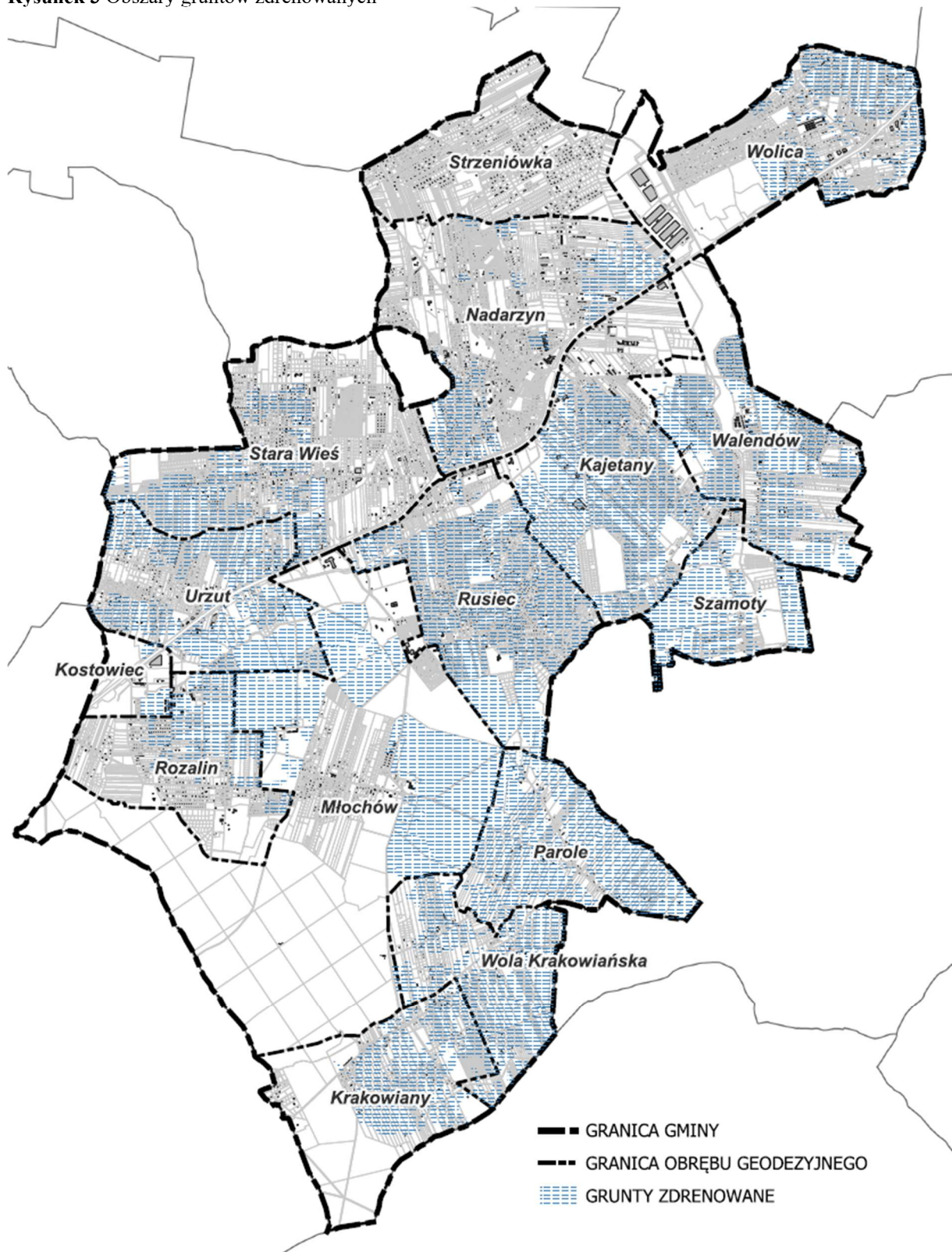
W POG wyznaczono strefy planistyczne dopuszczające zabudowę wg ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Nie wyznaczano nowych obszarów wskazanych do zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani nie rozszerzano obszaru uzupełnienia zabudowy na te tereny. Wymagane ograniczenia lokalizacyjne wynikające z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią będą doprecyzowywane przy sporządzaniu lub zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne służą regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleb i ułatwienia uprawy. Zgodnie z ustawą Prawo wodne do urządzeń melioracji wodnych zalicza się w szczególności rowy wraz z budowlami z nimi funkcjonalnie związanymi, drenowania, rurociągi oraz ziemne stawy rybne, o ile służą poprawie warunków produkcji rolnej.

³ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. z 2022 r., poz. 2739)

Rysunek 3 Obszary gruntów zdrenowanych



Źródło: opracowanie własne

Według ewidencji prowadzonej przez PGW Wody Polskie na obszarze gminy Nadarzyn występują urządzenia melioracyjne i grunty zmeliorowane. Jednocześnie zarządca nie dysponuje zaktualizowaną i zweryfikowaną bazą tych obiektów. Do urzędu gminy przekazano skany map melioracyjnych z lat 60 i 70 XX w. o charakterze projektowym, na podstawie

których realizowano melioracje. Inwentaryzacja powykonawcza nie została przeprowadzona, w związku z czym faktyczny zasięg gruntów zmeliorowanych nie jest znany, a rzeczywista lokalizacja urządzeń może odbiegać od przebiegu wskazanego na mapach. Zasięgi gruntów zmeliorowanych należy zatem traktować orientacyjnie i każdorazowo weryfikować w terenie.

W ujęciu przestrzennym większość gruntów użytkowanych rolniczo była zmeliorowana. W wyniku rozwoju zabudowy urządzenia te były i są sukcesywnie przebudowywane lub likwidowane.

Sposób uwzględnienia w POG Nadarzyn gruntów zmeliorowanych

W planie ogólnym uwzględniono występowanie gruntów zmeliorowanych. Uszczegółowienie przebiegu urządzeń, ewentualne wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od skarp rowów, wymagania w zakresie retencji na działce oraz zabezpieczenia lub przebudowy drenów będą doprecyzowywane na etapie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w postępowaniach uzgodnieniowych i decyzjach dotyczących konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.

2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na podstawie danych publicznie udostępnionych w „Systemie osłony przeciw osuwiskowej” Państwowego Instytutu Geologicznego stwierdza się, że na terenie gminy Nadarzyn nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

2.6. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy funkcjonują ujęcia wód podziemnych przy stacjach uzdatniania wody (SUW) w Nadarzynie, Walendowie, Woli Krakowiańskiej i Młochowie-Bielinach. Dla tych ujęć wyznaczono strefy ochronne obejmujące wyłącznie strefy ochrony bezpośredniej. Strefy ochrony pośredniej nie zostały ustanowione.

Sposób uwzględnienia w POG Nadarzyn stref ochronnych ujęć wody

W każdej strefie planistycznej wyznaczonej w POG dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych opracowywanych na jego podstawie, terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha. Umożliwia to utrzymanie oraz ewentualną rozbudowę istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej, a także wyznaczanie nowych ujęć.

Strefy ochrony pośredniej określa się zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwagi na zakres planu ogólnego nie są przedmiotem jego ustaleń.

2.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z ustawą Prawo wodne obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznacza się w celu zabezpieczenia jakości i ilości zasobów wodnych oraz ochrony funkcji zbiorników.

Na terenie gminy Nadarzyn nie występują zbiorniki wód śródlądowych z wyznaczonymi obszarami ochronnymi.

2.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69) tereny górnicze i obszary górnicze wyznacza się dla prowadzenia działalności górniczej, a filary ochronne służą zabezpieczeniu powierzchni i obiektów przed oddziaływaniem eksploatacji.

Na obszarze gminy Nadarzyn nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze, nie wyznaczono też filarów ochronnych.

2.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Nadarzyn udokumentowano jedno złożo kopalin pospolitych (piaski i żwiry) „Urzut I” (nr złoża 21490). Złożo nie jest eksploatowane, a jego uruchomienia nie przewiduje się ze względu na niewielką powierzchnię (0,6570 ha) oraz położenie na terenie przeznaczonym pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wśród istniejącej zabudowy wsi Urzut.

W granicach gminy Nadarzyn nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia w POG Nadarzyn złóż kopalin

W planie ogólnym dla obszaru złoża ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zgodnie z przesądzeniami obowiązującego planu miejscowego.

2.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskowej

Na obszarze gminy Nadarzyn nie wyznaczono obszaru uzdrowska ani obszarów ochrony uzdrowskowej.

2.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Lokalizację zabytków na obszarze gminy Nadarzyn wskazano w części graficznej uzasadnienia w oparciu o dane zgłoszone do ewidencji zbiorów danych prowadzonej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa⁴.

Na terenie gminy Nadarzyn znajduje się 13 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, które jednocześnie ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela 1 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

Lp.	Miejscowość	Adres	Nazwa	Chronologia	Nr rej./ dec. data wpisu
1.	Młochów	Ks. Bronisława Markiewicza 4	zespół pałacowo-parkowy	1. ćw. XIX w.	328/62 z 1962-01-07
2.	Młochów	Ks. Bronisława Markiewicza 10	oranżeria	1. ćw. XIX w.	328/62 z 1962-01-07
3.	Młochów	Ks. Bronisława Markiewicza 4	pawilon I	data nieznana	328/62 z 1962-01-07
4.	Młochów	Ks. Bronisława Markiewicza 6	pałac	1. ćw. XIX w.	328/62 z 1962-01-07
5.	Młochów	Ks. Bronisława Markiewicza 8	pawilon II	1. ćw. XIX w.	328/62 z 1962-01-07
6.	Młochów		park	pocz. XIX w.	328/62 z 1962-01-07
7.	Nadarzyn	Kościelna 1	kościół parafialny pw. św. Klemensa	pocz. XIX w.	329/62 z 1962-01-07
8.	Nadarzyn	Plac Poniatowskiego 42	zajazd	pocz. XIX w.	199/59 z 1959-11-17
9.	Nadarzyn	Kościelna 1	cmentarz przykościelny	1800 r.	329/62 z 1962-01-07
10.	Nadarzyn		dzwonnica	pocz. XIX w.	A-42 z 2000-05-22, A-953 z 2010-09-30

⁴ zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

11.	Rozalin	Pałacowa 27	zespół pałacowo-parkowy	1874 r.	1/49 z 1949-01-03, 1/49 z 2001-01-15
12.	Rozalin	Pałacowa 1	pałac	poł. XIX w.	1/49 z 1949-01-03, 1/49 z 2001-01-15
13.	Rozalin	Pałacowa 27	park	2. poł. XIX w.	1/49 z 1949-01-03, 1/49 z 2001-01-15

Źródło: rejestr zabytków nieruchomości

Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ, 2013 r.) obejmuje 35 zabytków nieruchomości (w tym obiekty lub zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego, wymienione w powyższej tabeli). Zabytki nieruchome na obszarze gminy Nadarzyn to głównie zespoły pałacowo-parkowe i zabudowania folwarczne. Prawie wszystkie obiekty powstały w XIX w. i na początku XX w. Najwięcej zabytków nieruchomości zlokalizowanych jest na terenie obrębu Młochów. W 2024 r. do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wpisano rynek w Nadarzynie. W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zabytków nieruchomości ujętych w GEZ.

Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomości ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Nadarzyn

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt (opis)	Ewidencja / nr rej.
1	Bieliny		Park dworski, pocz. XX w.	WEZ
2	Bieliny	ul. Bielińska	Spichlerz, 1918 r.	WEZ
3	Bieliny	ul. Bielińska	Dwór z zespołu dworsko-parkowego	GEZ
4	Bieliny	ul. Bielińska	Budynek gospodarczy z zespołu folwarcznego, pocz. XX w.	GEZ
5	Bieliny	ul. Bielińska	Czworak z zespołu folwarcznego, pocz. XX w.	GEZ
6	Bieliny	ul. Bielińska	Magazyny przydomowe z zespołu folwarcznego, pocz. XX w.	GEZ
7	Kajetany	ul. Brzozowa	Cmentarz żydowski, II poł. XIX w.	WEZ
8	Kostowiec		Cmentarz rzymskokatolicki, kon. XIX w.	WEZ
9	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pałac z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r., odbud. 1938 r.	Rej. A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
10	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Park z założenia pałacowo-parkowego	Rej. A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
11	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy (wsch.) z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.	Rej. A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
12	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 4	Pawilon pałacowy (zach.) z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r.	Rej. A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
13	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza 10	Oranżeria (obecnie kościół pw. św. Michała Archanioła) z założenia pałacowo-parkowego	Rej. A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07
14	Młochów	ul. Mazowiecka 5B	Rządcówka z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
15	Młochów	ul. Źródłana 7	Dom leśniczego z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
16	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Dom mieszkalny – czworak z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ

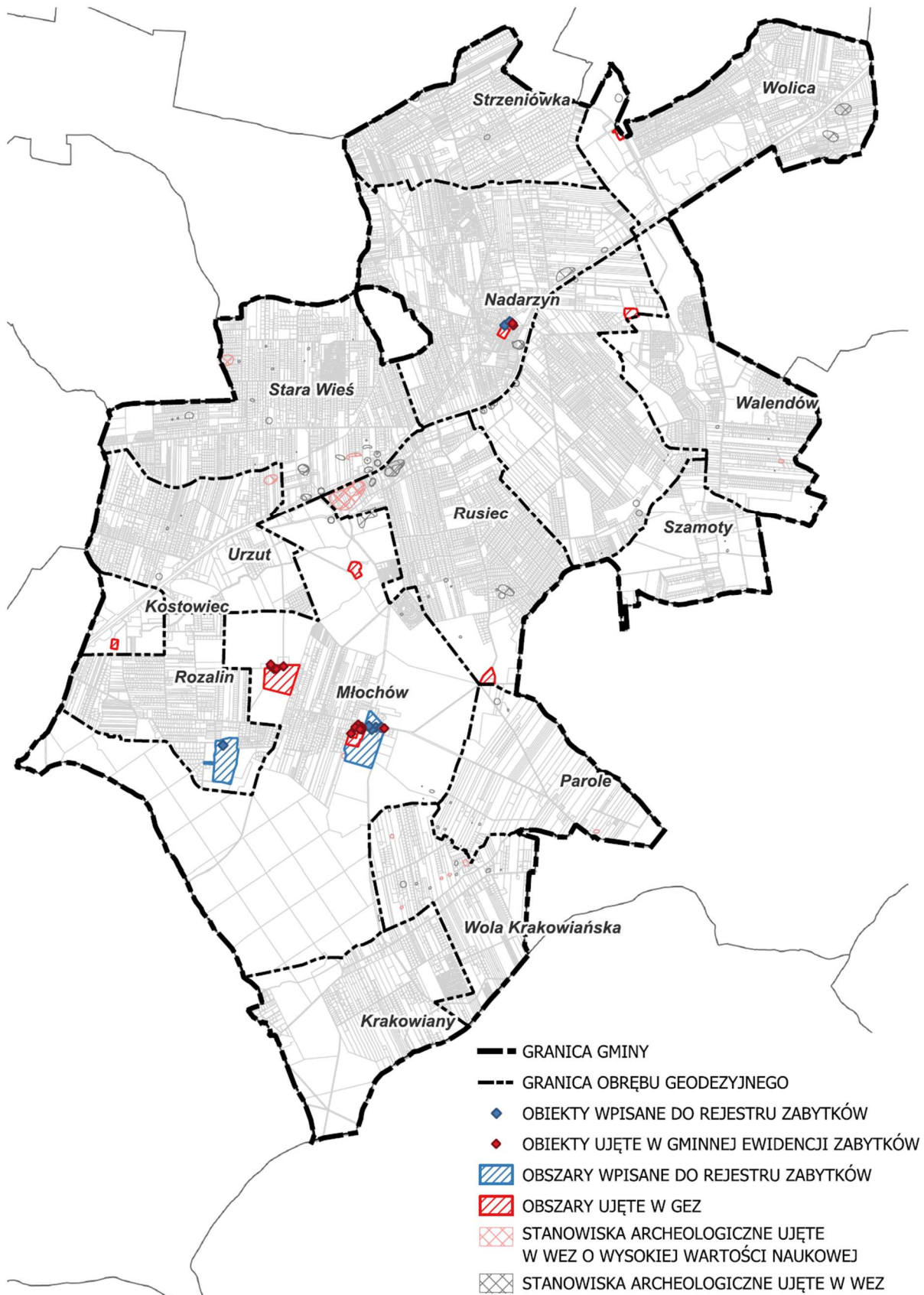
17	Młochów	ul. Mazowiecka 5A	Dom mieszkalny z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
18	Młochów	ul. Mazowiecka	Chlewnia z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
19	Młochów	ul. Mazowiecka	Spichlerz z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
20	Młochów	ul. Mazowiecka	Stajnia (obecnie obora) z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
21	Młochów	ul. Mazowiecka	Ogród i sad z zespołu folwarcznego, 1890-95 r.	WEZ
22	Młochów	ul. Mazowiecka	Stodoła z zespołu folwarcznego	WEZ
23	Młochów	ul. Mazowiecka	Stodoła II z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w.	WEZ
24	Młochów	ul. ks. B. Markiewicza	Ogród z zespołu folwarcznego, 1890-95 r.	WEZ
25	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Cmentarz przykościelny i nieistniejący cmentarz parafialny, XV w.	WEZ
26	Nadarzyn	ul. Warszawska	Miejsce po cmentarzu	WEZ
27	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Cmentarz przy kościele pw. św. Klemensa, 1806 r.	Rej. A-1065/329, dec. z dn. 1962-01-07
28	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Kościół pw. św. Klemensa (wraz z wyposażeniem wnętrza), 1806 r.	Rej. A-1065/329, dec. z dn. 1962-01-07
29	Nadarzyn	ul. Kościelna 1	Dzwonnica przy kościele pw. św. Klemensa, I ćw. XIX w.	Rej. A-953, dec. z dn. 2000-05-22
30	Nadarzyn	ul. Poniatowskiego 42 / Rynek 1	Zajazd, I ćw. XIX w.	Rej. A-1064/199, dec. z dn. 1959-11-17
31	Rusiec		Park podworski „Olesin”	GEZ
32	Paszków		Park	WEZ
33	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Pałac Róży Zamoyskiej, 1847-57 r.	Rej. A-1100, dec. z dn. 1949-01-03
34	Rozalin	ul. Pałacowa 1	Park przy pałacu Róży Zamoyskiej, poł. XIX w.	Rej. A-1100, dec. z dn. 1949-01-03
35	Żabieniec		Park	WEZ
*	Nadarzyn	Plac Poniatowskiego	Rynek, XV w.	WEZ

Źródło: Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 60/2013 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 30.09.2013 r.
* obiekt dodany do wojewódzkiej ewidencji zabytków w 2024 r.

Na terenie gminy Nadarzyn w wojewódzkiej ewidencji zabytków figurują 103 stanowiska archeologiczne. Żadne nie jest wpisane do rejestru zabytków. Większość rozpoznano w badaniach powierzchniowych w ramach programu Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP), prowadzonego od końca lat 70. XX w. Na terenie gminy dominują stanowiska z epoki brązu i okresu starożytnego (wpływów rzymskich), rzadziej występują znaleziska z okresu średniowiecza, neolitu oraz czasów nowożytnych. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych zawiera załącznik nr 4.

W gminie nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Rysunek 4 Zabytki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków



Źródło: opracowanie własne

Sposób uwzględnienia w POG zabytków

Plan ogólny, ze względu na swój charakter i zakres określony przepisami, nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Zabytki podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych (w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) oraz poprzez ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ustaleniach POG przyjęto rozwiązania zapewniające ochronę wartości kulturowych poprzez przypisanie: właściwych stref planistycznych, udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz dopuszczalnych funkcji. Dla założeń pałacowo-parkowych lub pozostałości parków podworskich wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków przyjęto następujące ustalenia:

- zespoły pałacowo-parkowe w Młochowie i Rozalinie wraz z zachowanymi zabudowaniami (wpisane do rejestru zabytków oraz GEZ) objęto strefą zieleni i rekreacji (SN) z dopuszczeniem usług; ustalono bardzo wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%,
- założenie dworsko-parkowe w Młochowie-Bielinach z zachowanym dworem i budynkami folwarcznymi (ujęte w GEZ) objęto również strefą SN (zieleni i rekreacji z dopuszczeniem usług), z minimalnym wskaźnikiem PBC wynoszącym 80%,
- pozostałości parku w Żabieńcu i Ruścu (ujęte w GEZ) objęto strefą otwartą (SO) – bez dopuszczenia nowej zabudowy kubaturowej, z możliwością wyznaczenia w planie miejscowym terenu zieleni urządzonej,
- pozostałości parku w Paszkowie (ujęte w GEZ) objęto strefą usługową (SU) z możliwością ustalenia w planie miejscowym terenu zieleni urządzonej.

Zespół kościoła parafialnego pw. św. Klemensa z 1806 r. w Nadarzynie, obejmujący kościół, dzwonnice oraz cmentarz przykościelny, został objęty strefą usługową (SU), zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia POG utrzymują to przeznaczenie, umożliwiając kontynuację funkcji sakralnych oraz usług towarzyszących, przy jednoczesnym zachowaniu ochrony historycznego układu zespołu i ekspozycji jego dominanty architektonicznej.

Czynny cmentarz w Kostowcu (ujęty w GEZ) objęto strefą cmentarzy (SC) z możliwością lokalizacji funkcji związanych z obsługą kultu religijnego (m.in. kaplice, domy pogrzebowe, zaplecze administracyjno-techniczne), niewielkiego handlu detalicznego (np. punkty florystyczne, znicze) oraz parkingu przycmentarnego.

Zamknięty cmentarz żydowski z II poł. XIX w. w Kajetanach objęto strefą SN, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, który przewiduje dla tego terenu przeznaczenie „park leśny”. Ustalenia POG utrzymują tę funkcję jako nadrzędną, zapewniając ochronę wartości historycznych i krajobrazowych miejsca.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał jako stanowiska archeologiczne o wysokiej wartości naukowej obiekty AZP: 60-64/2, 27, 30, 34; 60-65/9; 61-64/1, 14, 16, 20, 21, 23, 26, rekomendując unikanie ich zainwestowania, a w przypadku przeznaczenia pod zabudowę, przyjęcie niskiej maksymalnej intensywności i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie wszystkie wymienione stanowiska zostały w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone na cele budowlane, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tego względu w planie ogólnym ujęto je w strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Realizacja inwestycji na tych terenach będzie następować z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r.

o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym właściwych uzgodnień z MWKZ oraz (stosownie do zakresu robót) obowiązku przeprowadzenia nadzoru lub badań archeologicznych.

2.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Nadarzyn nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

2.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono terenów zamkniętych lub ich stref ochronnych.

2.14. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Nadarzyn nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nadarzyn z 26 czerwca 2024 r. przyjmującą „*Gminny Program Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030*”⁵, na terenie gminy wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Granice obu obszarów pokrywają się i obejmują jednostki urbanistyczne: Nadarzyn 3 i Nadarzyn 4. Obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 6,43 ha (8,76% powierzchni gminy) i jest zamieszkiwany przez 1 217 osób (8,16% ogółu mieszkańców gminy).

W granicach ww. obszarów stwierdzono kumulację zjawisk kryzysowych, przede wszystkim w sferze społecznej (ponadprzeciętne wskaźniki korzystania z pomocy społecznej i bezrobocia, starzenie się populacji, niska aktywność obywatelska), a także w sferach przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej (niedobory jakościowo urządzonych przestrzeni publicznych w rejonie centrum, zły stan części zabudowy, przeciążenia ruchem i deficyty parkowania) oraz środowiskowej (zanieczyszczenie powietrza związane m.in. z niską emisją). Jednocześnie centralne położenie, dziedzictwo kulturowe oraz potencjał usługowo-społeczny nadają obszarowi wysoki potencjał centrotwórczy.

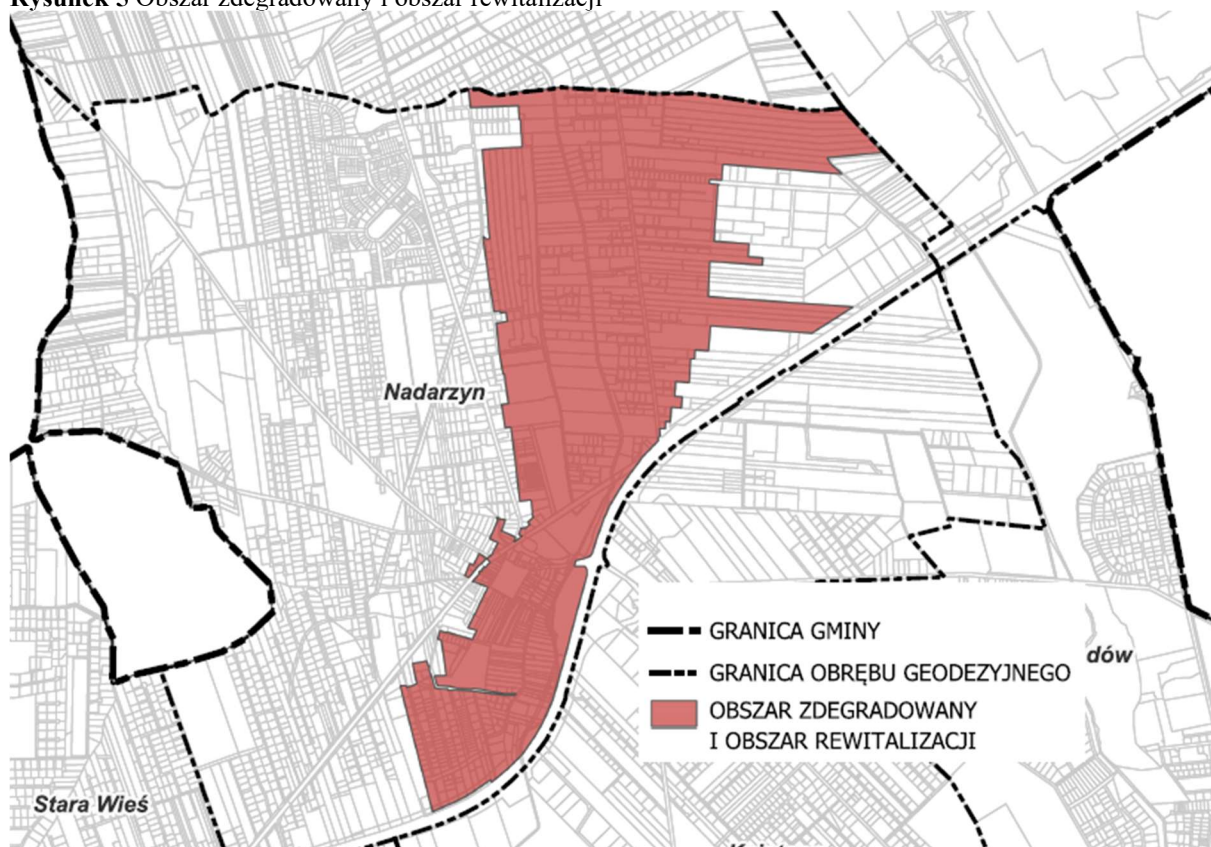
W ramach działań rewitalizacyjnych przewidziano m.in.:

- modernizację przestrzeni publicznych przy ul. Sitarских i Placu Poniatowskiego,
- zagospodarowanie stawu w Parku Młochowskim,
- projekty społeczne wspierające integrację mieszkańców oraz aktywizację osób bezrobotnych,
- poprawę estetyki i bezpieczeństwa przestrzeni w rejonie ronda Armii Krajowej.

Celem działań rewitalizacyjnych jest przywrócenie funkcji społecznych, gospodarczych i kulturowych centrum gminy, zwiększenie aktywności mieszkańców oraz podniesienie jakości życia poprzez integrację przestrzeni publicznych, poprawę dostępności usług i wzmocnienie atrakcyjności inwestycyjnej.

⁵ Uchwała Nr III.43.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. z w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2023 poz. 5781)

Rysunek 5 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne

Sposób uwzględnienia w POG obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Plan ogólny respektuje granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji i nie wprowadza ustaleń, które mogłyby ograniczać realizację działań rewitalizacyjnych. W wyznaczonych strefach planistycznych uwzględniono konieczność:

- ochrony wartości kulturowych i zabytkowych,
- zapewnienia warunków dla modernizacji i przebudowy istniejącej zabudowy,
- tworzenia terenów zieleni i powiązań ekologicznych.

Rozwiązania przyjęte w POG wspierają realizację Gminnego Programu Rewitalizacji poprzez sprzyjanie koncentracji zabudowy, poprawę ładu przestrzennego oraz zachowanie tożsamości kulturowej centrum gminy.

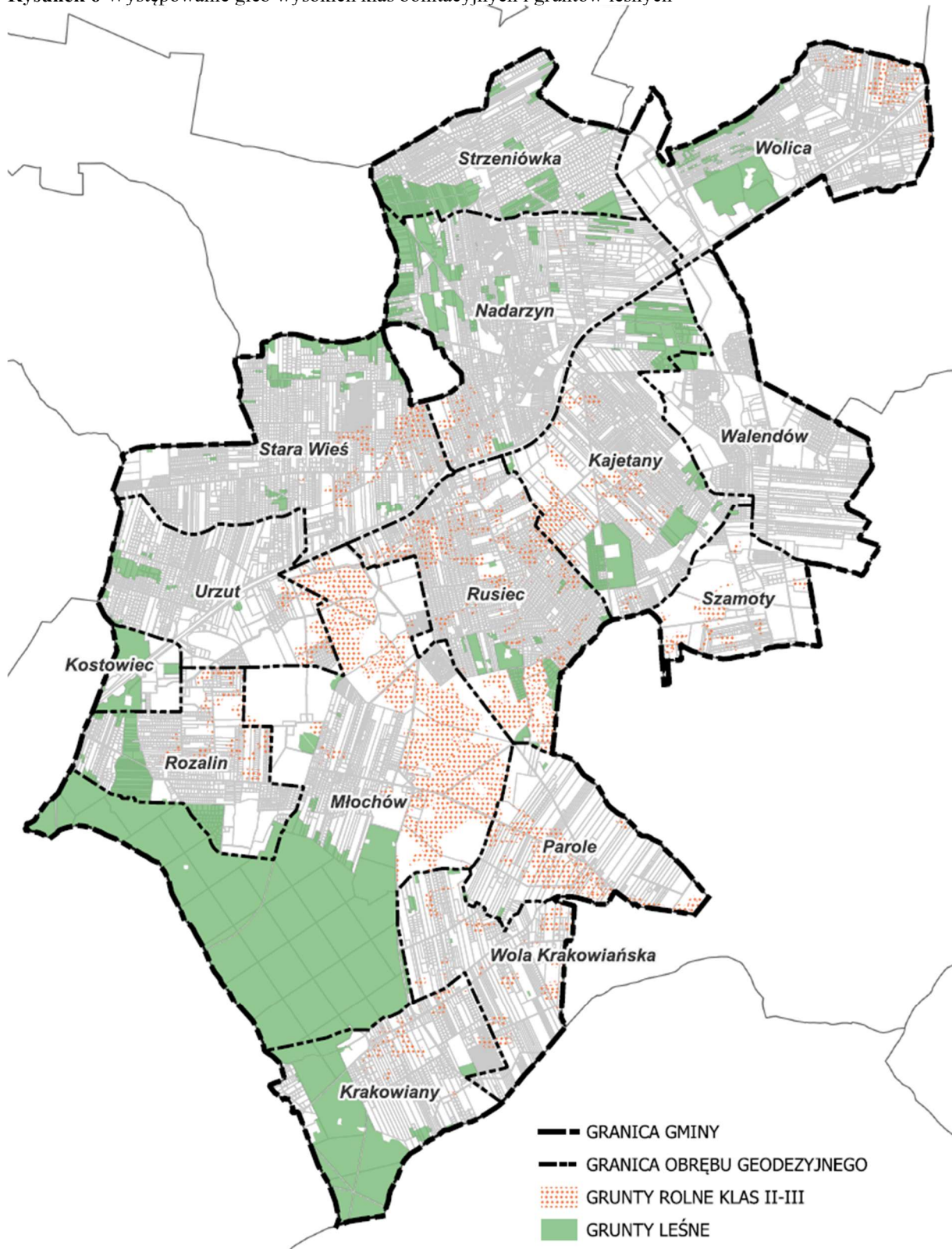
2.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2025 poz. 647 z późn. zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia planu ogólnego Rada Powiatu Pruszkowskiego nie podjęła uchwały w tym zakresie.

2.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Nadarzyn występują grunty rolne stanowiące użytki klas II-III oraz grunty leśne, które ze względu na wartość produkcyjną i funkcje przyrodnicze podlegają ochronie. Ich rozmieszczenie i udział w strukturze przestrzennej gminy miały wpływ na kształt ustaleń planu ogólnego.

Rysunek 6 Występowanie gleb wysokich klas bonitacyjnych i gruntów leśnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB

Grunty leśne (Ls) stanowią dominującą kategorię gruntów chronionych, zajmując 2054,84 ha, co odpowiada 28,0% powierzchni gminy. Lasy tworzą duże, zwarte kompleksy, kluczowe dla ciągłości ekologicznej. Największe występują w obrębie Młochów (Lasy Młochowskie) oraz w obrębie Krakowiany. Są to lasy Skarbu Państwa w zarządzie Lasów

Państwowych. Zgodnie z ustaleniami opracowania ekofizjograficznego obszary te tworzą rdzeń systemu przyrodniczego gminy, pełniąc funkcje biocentrów i korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Mniejsze kompleksy i płaty leśne pojawiają się także w obrębach: Wolica i Strzeniówka (ciągi i enklawy na styku z zabudową podmiejską), Kostowiec i Rozalin (płaty towarzyszące terenom otwartym i parkom) oraz lokalnie w Nadarzynie, Ruścu, Urzucie, Parolach i Kajetanach (niewielkie zadrzewienia i pasy leśne w formie klinów i krawędzi pól).

Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych (II-III) zajmują łącznie 9,9% powierzchni gminy. Grunty klasy II występują w niewielkiej powierzchni w obrębach Młochów i Rusiec, łącznie 5,02 ha (0,1% powierzchni gminy). Grunty klasy III mają istotnie większy udział – 9,8% powierzchni gminy. W odróżnieniu od zwartych kompleksów leśnych, użytki rolne klas II-III rozmieszczone są bardziej mozaikowo. Większe płaty występują m.in. w rejonie miejscowości Młochów, Rusiec, Urzut, Kajetany, Szamoty i Parole. Stanowią one cenny element krajobrazu wiejskiego, którego ochrona przed presją urbanizacyjną jest postulowana w opracowaniu ekofizjograficznym, planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz audycie krajobrazowym. Należy jednak zaznaczyć, że część gruntów klasy III została już przeznaczona pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Sposób uwzględnienia w POG użytków rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącej zabudowy i sposobu użytkowania terenu. Obszary uzupełnienia zabudowy wskazano z poszanowaniem gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów leśnych, unikając obejmowania tych gruntów nową zabudową. Jednocześnie plan ogólny respektuje rozstrzygnięcia MPZP, w których część gruntów klasy III, a także niektóre grunty leśne, została już przeznaczona na cele budowlane.

2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej dzieli się na zakłady o zwiększonym ryzyku (ZZR) oraz zakłady o dużym ryzyku (ZDR). Informacje o ich lokalizacji gromadzone są w Krajowym Rejestrze prowadzonym przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.

Na podstawie danych GIOŚ, a także dokumentów planistycznych i środowiskowych sporządzonych dla gminy Nadarzyn, na obszarze gminy nie występują zakłady zaliczane do kategorii ZZR ani ZDR.

2.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Nadarzyn nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.).

2.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.21.1. Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy Nadarzyn funkcjonuje rozbudowana i zróżnicowana sieć obiektów infrastruktury społecznej, obejmująca: placówki edukacyjne, kulturalne, opiekuńcze,

zdrowotne, sportowe oraz tereny zieleni publicznej. Ich rozmieszczenie odzwierciedla strukturę osadniczą gminy. Większe skupiska znajdują się w Nadarzynie, Ruścu, Starej Wsi i Młochowie, natomiast mniejsze obiekty lokalne obsługują pozostałe miejscowości.

Szkołą ponadpodstawową działającą na terenie gminy jest **Liceum Ogólnokształcące im. Jana Pawła II** w Nadarzynie.

W gminie znajduje się pięć publicznych **szkół podstawowych**:

- Szkoła Podstawowa im. W. Doroszewskiego w Nadarzynie (ul. Sitarskich 4),
- Szkoła Podstawowa im. św. S. Kostki w Kostowcu (ul. M.F. Dymman 5),
- Szkoła Podstawowa im. bł. ks. B. Markiewicza w Woli Krakowiańskiej (ul. Jastrzębska 34),
- Zespół Szkolno-Przedszkolny im. M. Skłodowskiej-Curie w Ruścu (ul. Osiedlowa 72),
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Młochowie (ul. Mazowiecka 46).

Sieć edukacyjną uzupełniają dwie placówki niepubliczne: w Ruścu („Pitagoras”, ul. Główna 12) oraz w Nadarzynie (WiR, ul. Wiśniowa 26).

Przedszkola publiczne znajdują się w:

- Nadarzynie (ul. Sitarskich 2),
- Młochowie (ul. Źródłana 3),
- Wolicy (ul. Złotego Kłosa 6)
- oraz w ZSP w Ruścu i Młochowie.

Uzupełnia je szeroka oferta placówek niepublicznych:

- „Maluch”, ul. Komorowska 20,
- „Smyk”, ul. Graniczna 10,
- „Jupik” i „Jupik II”, ul. Wiśniowa 26,
- Przedszkole Językowo-Sportowe „Minionki”, ul. Komorowska 63,
- Przedszkole „Kubuś” w Rozalinie, ul. Przemysłowa 68,
- Przedszkole Sióstr Rodziny Maryi w Kostowcu, ul. M.F. Dymman 9,
- „Wioska Smerfów” w Starej Wsi, ul. Sympatyczna 3,
- „7 krasnoludków” w Młochowie, ul. Kasztanowa 88.

Opieka nad dziećmi do lat 3 obejmuje gminny żłobek w Ruścu (ul. Szkolna 20) oraz żłobki niepubliczne w Nadarzynie (ul. Komorowska 63), Starej Wsi (ul. Sympatyczna 3) i Rozalinie (ul. Przemysłowa 68). W Młochowie działają także opiekunowie dzienni (Aleja Kasztanowa 14). W Walendowie realizowana jest budowa nowego żłobka, który zwiększy dostępność usług opiekuńczych w południowo-wschodniej, dynamicznie zabudowującej się części gminy.

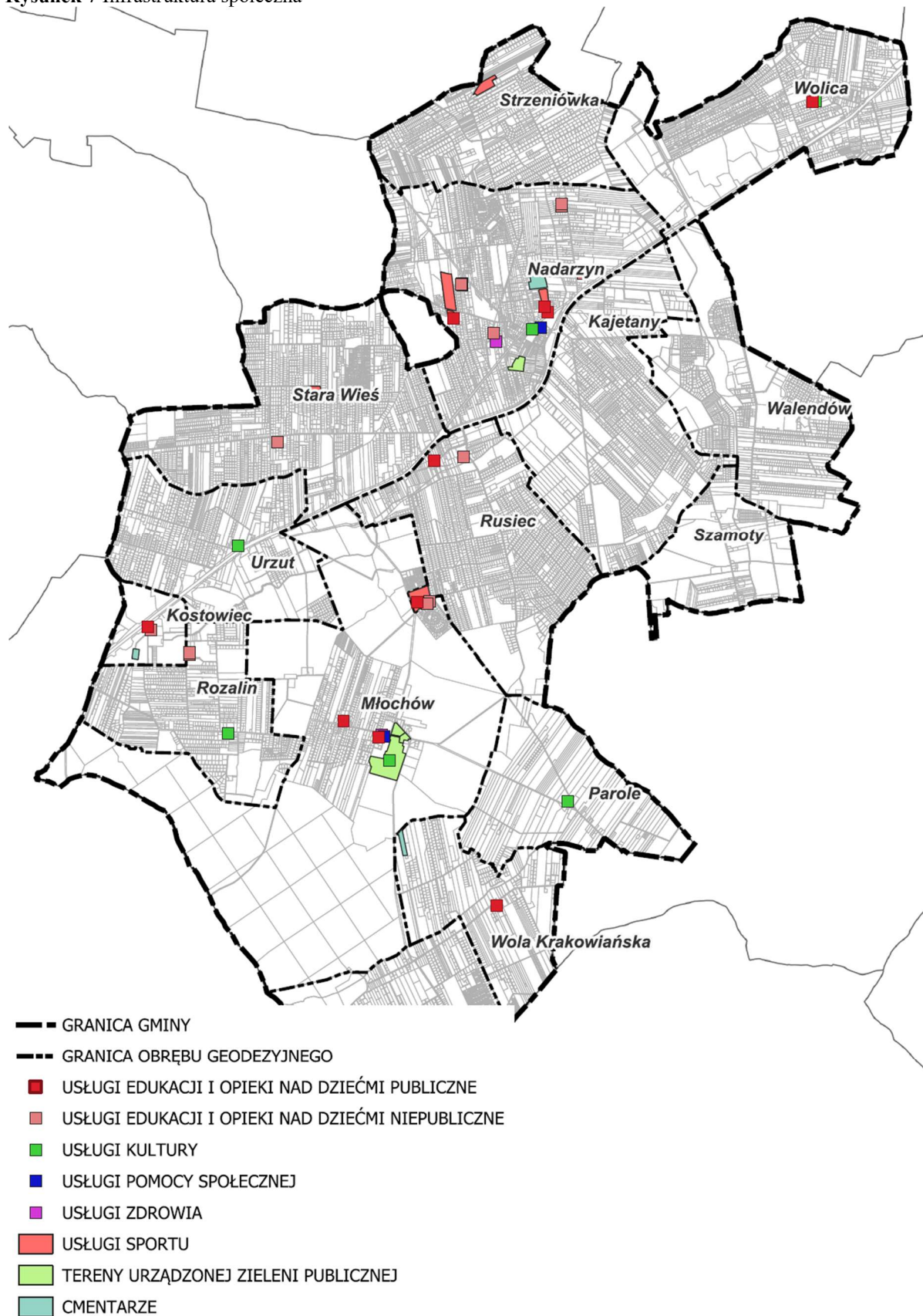
Placówki kultury rozmieszczone są w Nadarzynie i największych miejscowościach gminy. Nadarzyński Ośrodek Kultury ma siedzibę przy ul. Kościelnej, a funkcje filialne pełnią Oficyna Kultury w Młochowie oraz świetlice wiejskie w Parolach, Urzucie, Wolicy i Rozalinie. Urząd Gminy planuje budowę nowej świetlicy wiejskiej w Szamotach.

Podstawową opiekę zdrowotną zapewnia Centrum Medyczne w Nadarzynie oraz Ośrodek Zdrowia w Młochowie. **Opiekę społeczną** realizują Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz Placówki Wsparcia Dziennego „Tęcza” w Nadarzynie i Młochowie.

Gmina dysponuje rozbudowaną **infrastrukturą sportową**. W Nadarzynie działają stadion, hala widowiskowo-sportowa oraz kompleks boisk i obiektów sportowych przy szkole podstawowej. W Strzeniówce znajduje się kompleks basenów letnich. W Ruścu i Kostowcu funkcjonują boiska ORLIK, w Rozalinie sekcja strzelecka, natomiast w Starej Wsi obiekt

rekreacyjny. Planowana jest budowa nowych obiektów sportowych w Walendowie i przy szkole podstawowej w Młochowie.

Rysunek 7 Infrastruktura społeczna



Źródło: opracowanie własne

Najważniejszymi obszarami urządzonej **zieleni publicznej** są park w Młochowie oraz „Pastewnik” w Nadarzynie. Miejsca te pełnią istotne funkcje przyrodnicze, rekreacyjne i społeczne.

Czynne **cmentarze** zlokalizowane są w Nadarzynie, Kostowcu i Woli Krakowiańskiej. W Kajetanach znajduje się zamknięty cmentarz żydowski ujęty w GEZ. Cmentarze to tereny o szczególnym charakterze i odrębnych zasadach zagospodarowania.

Na terenie gminy znajduje się dziesięć **rodzinnych ogrodów działkowych**, zlokalizowanych w Nadarzynie, Wolicy, Kajetanach, Starej Wsi i Walendowie. Pełnią one funkcję rekreacyjną oraz stanowią istotny element zielonej infrastruktury.

Sposób uwzględnienia w POG infrastruktury społecznej

Ustalenia planu ogólnego dostosowano do rozmieszczenia istniejących obiektów infrastruktury społecznej oraz inwestycji będących w realizacji, w tym żłobka w Walendowie. Uwzględniono również plany budowy kompleksu edukacyjno-sportowego, boiska w Młochowie oraz świetlicy wiejskiej w Szamotach. Obiekty publiczne przyporządkowano przede wszystkim do stref SU (usługowych) oraz SN (zieleni i rekreacji). Takie przyporządkowanie umożliwia zachowanie istniejących funkcji oraz dopuszcza niezbędne inwestycje modernizacyjne i rozwojowe.

Wszystkie inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej mogą być lokalizowane w ramach profilu podstawowego lub dopuszczalnego dla większości stref planistycznych. Wyjątek stanowi strefa otwarta (SO). Oznacza to, że POG nie ogranicza realizacji nowych obiektów oświatowych, kulturalnych, zdrowotnych, rekreacyjnych i opiekuńczych.

W planie ogólnym czynne cmentarze objęto strefą cmentarzy (SC), natomiast zamknięty cmentarz żydowski w Kajetanach strefą zieleni i rekreacji (SN), która daje możliwość zagospodarowania tego terenu zielenią urządzoną, z poszanowaniem jego historycznego i kulturowego charakteru.

Dla wszystkich rodzinnych ogrodów działkowych wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), co jest zgodne z ich funkcją oraz licznymi wnioskami składanymi przez użytkowników ROD w toku procedury planistycznej. Ustalenie tej strefy zapewnia zachowanie ich rekreacyjnego charakteru oraz możliwość dalszego użytkowania zgodnie z dotychczasową formą zagospodarowania.

2.21.2. Infrastruktura transportowa

Układ transportowy gminy tworzy droga ekspresowa S8 (z MOP Urzut) oraz sieć dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Przez gminę przebiegają dwie drogi wojewódzkie: DW 720, zapewniająca połączenie z gminą Brwinów i autostradą A2, oraz DW 721, łącząca gminę z Piasecznem i Konstancinem-Jeziorną. W korytarzu S8 funkcjonują węzły Paszków, Nadarzyn i Młochów, które spinają ruch ponadlokalny z układem dróg niższych klas.

Droga S8 ma ograniczoną dostępność. Wjazd i zjazd odbywają się wyłącznie przez węzły, bez możliwości realizacji indywidualnych zjazdów. Obsługę przyległych nieruchomości zapewnia układ dróg rozprowadzająco-zbierających powiązany z węzłami i drogami niższych klas.

W gminie Nadarzyn funkcjonuje sieć połączeń autobusowych oparta na trzech liniach Warszawskiego Transportu Publicznego oraz liniach gminno-powiatowych. WTP zapewnia podstawowe powiązania zewnętrzne oraz dojazd do węzła P+R Nadarzyn. Pięć połączeń lokalnych łączy P+R Nadarzyn ze: Starą Wsią, Młochowem, Ruścem, Rozalinem, Parolami i Urzutem. Ponadto działają relacje zamiejscowe: Walendów – Nadarzyn – Pruszków oraz

Pruszków – Nowa Wieś – Nadarzyn – Otrębusy – Brwinów. Układ transportu autobusowego ma charakter dowozowo-odwozowy, przesiadki odbywają się przede wszystkim w rejonie P+R w Nadarzynie i głównych węzłach drogowych (S8, DW 720/721), co zapewnia spójność obsługi miejscowości gminy z korytarzami transportu ponadlokalnego.

Na obszarze gminy Nadarzyn nie przebiega linia kolejowa. Powiązania z transportem szynowym realizowane są poza granicami gminy, z dojazdem zapewnianym przez komunikację autobusową i układ drogowy.

Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich prowadzi prace projektowe nad budową drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkwianki” (od DW 719 do węzła S8 „Paszków”). Na dziś nie określono ostatecznych linii rozgraniczających tej inwestycji.

W „*Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*” wskazano postulat budowy połączeń szynowych pomiędzy Warszawą a m.in. Nadarzynem.

Sposób uwzględnienia w POG infrastruktury transportowej

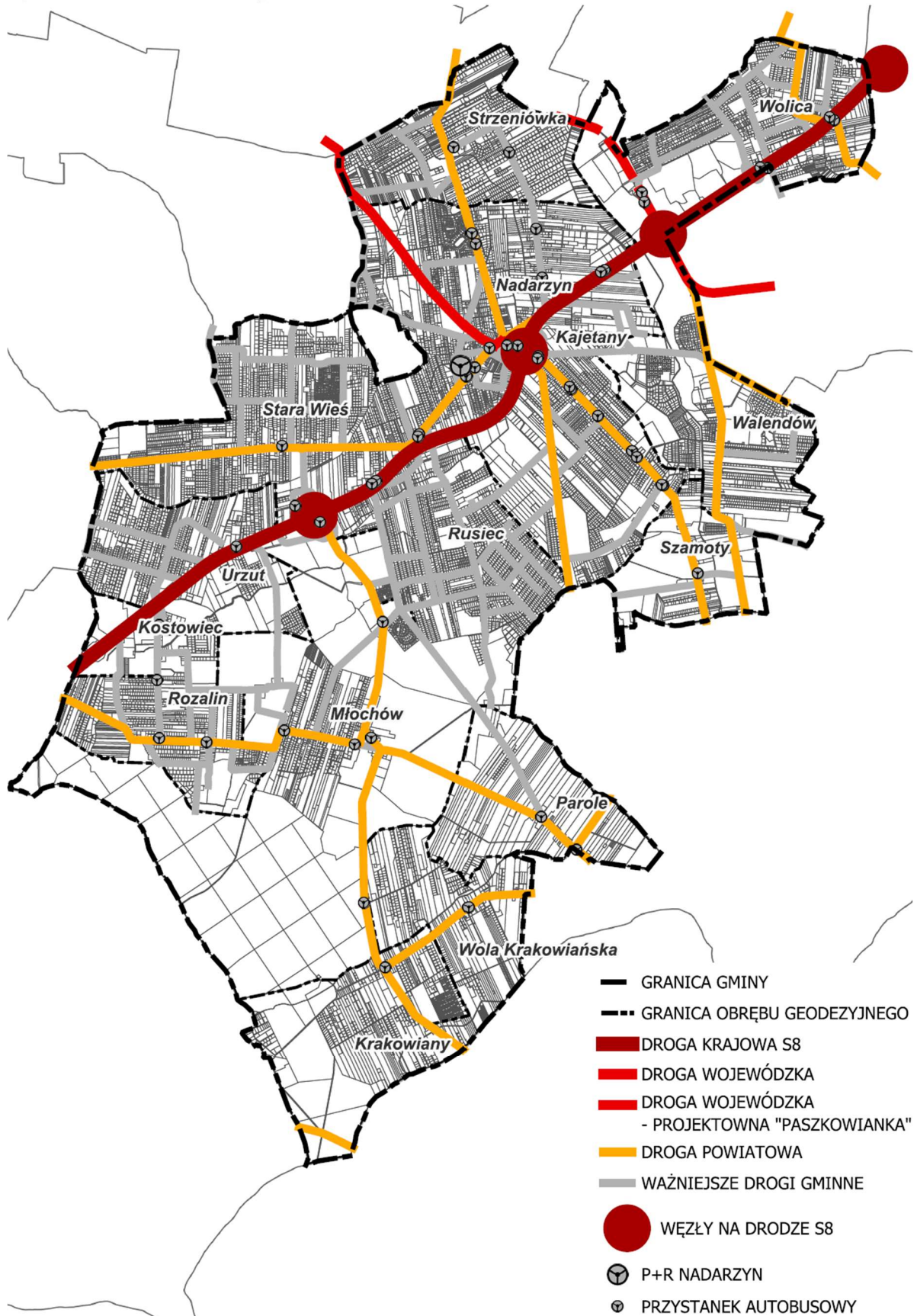
W planie ogólnym wyznaczono strefę komunikacyjną (SK) obejmującą korytarz drogi ekspresowej S8 wraz z drogami zbierająco-rozprowadzającymi (klasy zbiorczej) oraz MOP Urzut. Strefą SK objęto także przebieg DW 721 w istniejących liniach rozgraniczających.

Dla drogi wojewódzkiej nr 720 strefy SK nie wyznaczono ze względu na trwające prace projektowe związane z jej rozbudową (zgodnie z wnioskiem MZDW do POG) oraz brak ostatecznie ustalonych linii rozgraniczających. Analogicznie, do czasu określenia przebiegu i linii rozgraniczających dla projektowanej drogi wojewódzkiej „Paszkwianki”, w POG nie wyznaczono rezerwy terenu pod tę inwestycję. Zamiar realizacji obu przedsięwzięć odnotowano informacyjnie.

W planie ogólnym nie wyznaczono również rezerwy dla korytarza kolejowego. Może ona zostać wprowadzona po ustaleniu przebiegu inwestycji i linii rozgraniczających, przy aktualizacji POG albo na etapie MPZP.

Należy podkreślić, że we wszystkich strefach planistycznych dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, co oznacza, że POG nie ogranicza możliwości realizacji planowanych inwestycji transportowych; szczegółowe przebiegi i parametry zostaną określone w planach miejscowych lub odrębnej dokumentacji inwestycyjnej.

Rysunek 8 Infrastruktura transportowa



Źródło: opracowanie własne

2.21.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy funkcjonują cztery stacje uzdatniania wody: Nadarzyn, Walendów, Wola Krakowiańska oraz Młochów (Bieliny). Sieć wodociągowa obsługuje wszystkie miejscowości gminne.

System kanalizacji sanitarnej ma układ rozdzielczy i jest zorganizowany miejscowo. W Nadarzynie, Starej Wsi, Ruścu, Strzeniówce i Kajetanach dominuje kanalizacja podciśnieniowa (ok. 70%) ze stacjami podciśnieniowymi przy ul. Sitarskich i ul. Pruszkowskiej. Pozostałe odcinki obsługuje sieć grawitacyjna z przepompownią przy ul. Pruszkowskiej. Ścieki trafiają do oczyszczalni w Nadarzynie (ul. Turystyczna 50). Ze względu na opóźnienia w rozbudowie i niewystarczającą przepustowość tej oczyszczalni gmina zawarła umowę z Grodziskiem Mazowieckim na odbiór części ścieków. W pierwszym etapie kierowane są ścieki ze Starej Wsi, a w kolejnym planowane jest dołączenie Nadarzyna, Kajetan oraz części Ruśca. Rozwiązanie to zwiększa niezawodność systemu i odciąża lokalną oczyszczalnię do czasu jej modernizacji.

W Młochowie i Rozalinie działa system grawitacyjno-pompowy odprowadzający ścieki do oczyszczalni w Młochowie. Parole obsługuje układ ciśnieniowy z przydomowymi pompowniami, a Szamoty układ grawitacyjno-pompowy. Obie miejscowości tłoczą ścieki do oczyszczalni w Kosowie (gmina Lesznówola). Walendów posiada system grawitacyjno-pompowy z odprowadzeniem do oczyszczalni w Walendowie.

W Kajetanach znajduje się stacja 110/15 kV GPZ „Nadarzyn”, do której prowadzi linia 110 kV. Ponadto przez wschodnią część gminy przebiega dwutorowa linia 220 kV Kozienice – Mory – Piaseczno. Wokół korytarzy tych linii obowiązują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

Zaopatrzenie w gaz opiera się na sieci średniego ciśnienia zasilanej ze stacji w Jankach (poza granicami gminy). Sieć obejmuje główne miejscowości i jest sukcesywnie rozbudowywana w miarę potrzeb. Energia cieplna jest zapewniana w sposób indywidualny (m.in. źródła gazowe, elektryczne, pompy ciepła).

Na terenie gminy funkcjonuje punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) zlokalizowany w Nadarzynie przy ul. Turystycznej 38. Jest to jedyny stały punkt przyjmowania odpadów w gminie. Pozostałe frakcje odbierane są bezpośrednio z nieruchomości.

Sposób uwzględnienia w POG infrastruktury technicznej

Analizę infrastruktury technicznej na obszarze gminy podporządkowano dwóm celom. Po pierwsze, określeniu ograniczeń dla stref planistycznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci oraz obiektów (strefy ochronne, pasy techniczne, dostęp eksploatacyjny). Po drugie, zabezpieczeniu rezerw terenowych niezbędnych dla utrzymania i rozwoju systemów infrastrukturalnych.

Do pierwszej grupy zaliczono przede wszystkim korytarze i strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokich napięć, które wpływają na sposób zagospodarowania terenów w ich przebiegu i bezpośrednim sąsiedztwie. Druga grupa obejmuje tereny istniejących obiektów infrastruktury technicznej (m.in. SUW, oczyszczalni ścieków, PSZOK i GPZ), kluczowych dla bieżącego funkcjonowania i rozbudowy sieci.

W planie ogólnym dla istniejących obiektów infrastruktury technicznej wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Strefę SI ustalono także dla planowanej oczyszczalni ścieków w Młochowie. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu

ogólnego gminy⁶ tereny infrastruktury technicznej o powierzchni do 5 000 m² są dopuszczone we wszystkich strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego. Oznacza to, że ustalenia POG nie ograniczają rozwoju lokalnej infrastruktury technicznej.

2.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z „*Audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego*”⁷ na obszarze gminy Nadarzyn nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Jednocześnie analiza jego wyników w granicach gminy potwierdza wysokie zróżnicowanie typów krajobrazu, od obszarów otwartych i rolniczych po strefy osadnicze oraz obszary związane z infrastrukturą komunikacyjną.

Największe powierzchnie zajmują krajobrazy rolnicze mozaikowe (6c-6e), obejmujące południową i zachodnią część gminy (Krakowiany, Wola Krakowiańska, Kostowiec, Rozalin). Drugim dominującym typem są krajobrazy leśne (3a-3c) skoncentrowane w Lasach Młochowskich oraz w lasach Wolicy i Strzeniówki, stanowiące kluczowy element zielonej infrastruktury i korytarzy ekologicznych. W centralnej i północnej części gminy (Nadarzyn, Stara Wieś, Rusiec, Parole, Wolica, Strzeniówka) przeważają krajobrazy osadnicze: miejskie, podmiejskie i wiejskie (7b, 8c, 8d, 9b), przekształcone przez urbanizację. Najsilniej technicznie przekształcone pasma występują we wschodniej części gminy wzdłuż S8, gdzie dominuje krajobraz komunikacyjny (14a). Lokalnie występują także krajobrazy 10e (sportowo-rekreacyjne). Krajobraz 10d (centra logistyczno-magazynowe) jest na terenie gminy praktycznie nieobecny (jeśli występuje, ma charakter punktowy i nie wpływa na strukturę dominujących typów), co nie w pełni odpowiada faktycznemu stanowi zagospodarowania. Szczególną wartość przyrodniczą mają krajobrazy bagienno-łąkowe i wodne (2b, 6a) w dolinie rzeki Utrata oraz wokół stawów w Walendowie.

Analiza wniosków i rekomendacji zawartych w audycie wykazała istnienie spójnego zestawu zaleceń, które stanowią fundament dla ochrony wszystkich typów krajobrazów występujących na terenie gminy. Te uniwersalne postulaty podkreślają konieczność zintegrowanego i świadomego podejścia do planowania przestrzennego. Należą do nich:

- aktywna ochrona i kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym poprzez podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”, które pozwalają na regulację m.in. reklam, ogrodzeń i małej architektury,
- współpraca międzygminna oraz edukacja mieszkańców i pracowników samorządowych w zakresie ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- uwzględnianie walorów krajobrazowych w dokumentach planistycznych na każdym szczeblu, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych poprzez ograniczanie ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, co jest kluczowe dla zachowania otwartego charakteru krajobrazu i ciągłości ekologicznej,
- rozwój turystyki i rekreacji w oparciu o lokalne walory, z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Poza ogólnymi zasadami, audyt formułuje szereg rekomendacji dostosowanych do specyfiki poszczególnych typów krajobrazu:

⁶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

⁷ Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego

- krajobrazy podmiejskie, miejskie i wielkomiejskie: w obszarach poddanych największej presji inwestycyjnej, kluczowe jest harmonijne kształtowanie nowej zabudowy oraz ochrona terenów otwartych przed jej rozpraszaniem. Audyt rekomenduje dążenie do koncentracji zabudowy oraz rozwój błękitno-zielonej infrastruktury, w tym wdrażanie rozwiązań z zakresu bioretencji w przestrzeniach publicznych. W krajobrazach wiejskich o zwartej zabudowie (8c) podkreślono potrzebę utrzymania ich charakteru poprzez zachowanie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej. Szczególną uwagę zwrócono również na ochronę wartości historyczno-kulturowych oraz minimalizację uciążliwości, takich jak hałas czy zapach,
- krajobrazy wiejskie: dla terenów rolniczych priorytetem jest utrzymanie ich dotychczasowego charakteru. Audyt zaleca prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej, która uwzględnia walory tradycyjnego krajobrazu, oraz ochronę charakterystycznych układów przestrzennych pól i miejscowości. Kluczowe jest także kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska,
- krajobrazy leśne i naturalne: na obszarach leśnych główną rekomendacją jest prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej. Dla najcenniejszych przyrodniczo krajobrazów bagienno-łąkowych (2b) i leśnych łąkowych (3c) kluczowe znaczenie ma ochrona ekosystemów zależnych od wody (hydrogenicznym) oraz przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych, w tym osuszaniu. We wszystkich tych krajobrazach, a także w wielu innych, powtarza się postulat ograniczania zabudowy na terenach zagrożonych powodzią,
- krajobrazy komunikacyjne: w przypadku węzłów i tras komunikacyjnych, audyt zwraca uwagę na potrzebę dbałości o ich estetykę. Rekomenduje również wykorzystanie ich potencjału dla rozwoju rekreacji, na przykład poprzez tworzenie sieci tras rowerowych.

Sposób uwzględnienia w POG rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym

Wnioski i rekomendacje audytu krajobrazowego zostały uwzględnione przy kształtowaniu ustaleń planu ogólnego stosownie do zakresu jego ustaleń. Jednocześnie plan ogólny respektuje rozstrzygnięcia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawę wyznaczania stref planistycznych. Kierowano się zasadą nierozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy na tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz na grunty leśne i grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zastosowano podwyższony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

2.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

„*Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Nadarzyn*” (2012 r.) stanowi podstawę wskazań środowiskowych do planowania przestrzennego. Wskazuje ono tereny leśne, doliny cieków, łąki oraz cenne zadrzewienia jako rdzeń lokalnego systemu przyrodniczego, który nie powinien ulegać przekształceniom. Funkcję wspierającą pełnią ogrody działkowe i grunty orne, ważne dla ciągłości terenów otwartych stanowiących zieloną infrastrukturę.

Opracowanie ekofizjograficzne kierunkuje rozwój zabudowy na obszary uzupełniające istniejącą strukturę osadniczą, z dostępem do infrastruktury i na gruntach o słabszych klasach bonitacyjnych, aby ograniczyć rozpraszanie inwestycji. Dla terenów zabudowanych zaleca utrzymanie i tworzenie zieleni oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla obszarów leśnych z dopuszczeniem zabudowy zaleca zachowanie zieleni wysokiej, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ogrodzenia przepuszczalne dla drobnej fauny. Dla terenów rolnych i łąkowych wskazuje na ochronę zwartych kompleksów przed zabudową

i zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej. W lasach i parkach zabytkowych podtrzymuje zakaz lokalizacji inwestycji naruszających ich ciągłość oraz ochronę zadrzewień śródpolnych i pofolwarcznych. W otoczeniu drogi ekspresowej S8 ustala preferencję dla funkcji usługowych, handlowych i magazynowych zamiast mieszkaniowych, z wprowadzaniem zieleni izolacyjnej ze względu na hałas i emisje.

Zasady kształtowania struktury przyrodniczej obejmują ochronę cieków z buforami, terenów źródłiskowych, zwiększanie lesistości, tworzenie otulin wokół lasów i cieków oraz unikanie izolowania płatów przyrody. Wymagana jest ciągłość korytarzy ekologicznych i niedopuszczanie do pogorszenia stosunków wodnych.

Sposób uwzględnienia w POG opracowania ekofizjograficznego

Zgodnie z art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustalenia planu ogólnego zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego uwzględniono następująco:

- ukierunkowano rozwój na uzupełnienia i dogęszczanie istniejących struktur, z priorytetem terenów o słabszych glebach, przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji rolnych i leśnych w zwartych kompleksach,
- z uwagi na niewielką powierzchnię złoża „Urzut I” oraz brak planów jego eksploatacji utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- zachowano ciągłość systemu przyrodniczego i korytarzy ekologicznych,
- unikano rozpraszania zabudowy na gruntach wysokich klas bonitacyjnych,
- utrzymano strefy buforowe przy ciekach,
- nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy na zwarte kompleksy leśne i grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych ani na obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalono podwyższony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- zagospodarowanie w korytarzu drogi ekspresowej S8 ukierunkowano na funkcje usługowe, magazynowe i produkcyjne.

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758), w niniejszym rozdziale określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Nadarzyn.

Podstawę obliczeń stanowiły dane pochodzące ze statystyki publicznej (GUS) oraz z oficjalnych prognoz demograficznych⁸. Przyjęto dane statystyczne z tego samego roku, dla którego dostępne są najbardziej aktualne informacje o liczbie mieszkańców gminy.

Wykorzystane dane:

- liczba mieszkańców gminy na dzień 31.12.2024 r. (P₀): 18 761 osób,
- prognozowana liczba mieszkańców na rok 2044 (M₂₀): 21 521 osób,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 31.12.2024 r. (PUM₀): 1 023 689 m²,

⁸ „Prognoza ludności na lata 2023-2060” GUS, 2023 r, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>

- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w roku 2024 (P_0): 54,6 m²/os.,
- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w roku 2014 (P_{-10}): 48,2 m²/os.,
- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w roku 2004 (P_{-20}): 40,0 m²/os.

Na tej podstawie, zgodnie z metodyką określoną w ww. rozporządzeniu, wyznaczono prognozowaną wartość średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę za 20 lat (P_{20}).

Wzór 1:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 54,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 48,2 \text{ m}^2/\text{os.} = 67,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Wzór 2:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 54,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 40,0 \text{ m}^2/\text{os.} = 69,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Mając na względzie wyniki powyższych obliczeń przyjęto, że prognozowana na rok 2044 powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Nadarzyn (P_{20}) wyniesie 69,2 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) obliczono według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

$$ZAP = 21\,521 - (1\,023\,689 / 69,2) = 21\,521 - 13\,717 = \mathbf{7\,804 \text{ os.}}$$

Otrzymany wynik wskazuje, że do roku 2044 gmina Nadarzyn powinna zabezpieczyć możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla około 7,8 tys. nowych mieszkańców.

Wartość ta odzwierciedla zarówno prognozowany przyrost liczby ludności, jak i zmianę standardu mieszkaniowego, wyrażającą się we wzroście średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę. Oznacza to, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie nie wynika wyłącznie z przewidywanego przyrostu demograficznego, ale również ze wzrostu oczekiwań jakościowych w zakresie warunków zamieszkania.

4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

4.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których była mowa w powyższych rozdziałach.

W zakresie wyznaczania stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) zastosowanie ma dodatkowo art. 13d ww. ustawy. Przepis ten stanowi, że strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają taką zabudowę, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Nowe tereny z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej można wyznaczać jedynie wtedy, gdy suma chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod tę funkcję, wraz z chłonnością obszaru uzupełnienia zabudowy, jest mniejsza niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W przypadku gminy Nadarzyn warunek ten nie został spełniony, co oznacza brak możliwości rozszerzania stref mieszkaniowych poza obszary wynikające z obowiązujących planów miejscowych, obszar uzupełnienia zabudowy oraz tereny istniejącej zabudowy. Wynik szczegółowych wyliczeń dotyczących chłonności terenów oraz

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przedstawiono w rozdziale 4.5, w którym wykazano brak możliwości wyznaczania nowych stref mieszkaniowych poza obszarami wynikającymi z obowiązujących MPZP, OUZ oraz istniejącej zabudowy.

Na podstawie ww. uwarunkowań i przepisów wyznaczono strefy planistyczne obejmujące wszystkie funkcje występujące na obszarze gminy:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – **SZ**,
- strefy usługowe – **SU**,
- strefy gospodarcze – **SP**,
- strefy infrastrukturalne – **SI**,
- strefy zieleni i rekreacji – **SN**,
- strefy cmentarzy – **SC**,
- strefy otwarte – **SO**,
- strefy komunikacji – **SK**.

Przyjęty podział na strefy planistyczne odzwierciedla aktualny stan zagospodarowania, strukturę funkcjonalną gminy oraz kierunki rozwoju wynikające z jej polityki przestrzennej, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń prawnych, środowiskowych i infrastrukturalnych.

Na terenie gminy Nadarzyn nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH), produkcji rolniczej (SR) oraz górnictwa (SG).

Graficzne rozmieszczenie stref planistycznych przedstawiono na załączniku nr 2 do uzasadnienia.

4.1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy SW wyznaczono na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa wielorodzinną lub gdzie zabudowę tego typu dopuszczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowa strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną została wyznaczona w Kajetanach przy ul. Orlej, w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy. Ponadto nie wskazano nowych obszarów przeznaczonych pod te funkcje.

STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).					
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW		1.5	50	12	40
2SW		2.8	60	12	25
3SW		2	60	16	30
4SW		1.5	50	12	40
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	60	12	30
6SW		2	60	17	25
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.5	60	12	30
8SW		2	60	15	30

9SW		2.4	60	17	25
10SW		1.8	60	15	30
11SW		1.8	60	15	30

4.1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy SJ obejmują wyłącznie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalone w obowiązujących planach miejscowych,
- obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- tereny z istniejącą zabudową o tym charakterze.

Zróźnicowanie wskaźników urbanistycznych w strefach SJ wynika zarówno z położenia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, względem głównych dróg publicznych, jak i z konieczności odzwierciedlenia parametrów ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to dostosować intensywność zabudowy do lokalnych uwarunkowań oraz zachować ciągłość zasad zagospodarowania przyjętych w MPZP.

STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).					
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	40	12	50
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70

10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	17	70
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
20SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
25SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
26SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40

27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	40	12	50
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	40	12	50
32SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
33SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
34SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
36SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	0.5	25	12	70

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	40	12	50
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	40	12	50
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	40	12	50
54SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
55SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
56SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
57SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
58SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
60SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
61SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40

62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.5	25	12	70
65SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40

4.1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy SZ wyznaczono jedynie w miejscach, gdzie plany miejscowe przewidują przeznaczenie rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Ze względu na zróżnicowane uwarunkowania własnościowe oraz położenie w WOChK strefy te zróżnicowano ze względu na profil dodatkowy oraz wskaźniki urbanistyczne. Dla stref SZ dopuszczono wyznaczanie w planach miejscowych terenów usług, co pozwoli na elastyczne kształtowanie przyszłych MPZP i kontynuację istniejącej działalności.

STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).					
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
2SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
3SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
4SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
5SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
6SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
7SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
8SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
9SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	40	12	50
10SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
11SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
12SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
13SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70

14SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
15SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
16SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70
17SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.4	25	12	70

4.1.4. Strefy usługowe (SU)

Strefy SU obejmują tereny, na których funkcja usługowa została ustalona obowiązującymi planami miejscowymi oraz tam, gdzie usługi już występują lub są planowane.

STREFY USŁUGOWE (SU)					
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).					
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	teren składów i magazynów	1	70	12	20
2SU	teren składów i magazynów	1	70	12	20
3SU	teren składów i magazynów	1	60	12	30
4SU		1.5	80	12	20
5SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	20
6SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
7SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
8SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
9SU		0.5	30	20	70
10SU	teren składów i magazynów	2.5	70	20	20
11SU	teren składów i magazynów	2.5	60	20	30
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2.5	75	20	20
13SU		1.5	70	15	25
14SU		2.5	70	15	20
15SU	teren składów i magazynów	1	50	12	40
16SU		1.5	70	12	20
17SU		1.5	60	12	30
18SU		1.5	70	15	20
19SU		1.5	80	15	10
20SU		1.2	40	15	50
21SU		1.5	60	15	30
22SU		1.5	70	12	20
23SU		1.5	80	12	10

24SU		1.5	75	15	20
25SU		1.5	80	12	10
26SU		2	70	15	20
27SU		1.5	70	15	20
28SU		1.5	70	15	20
29SU		1.5	60	15	30
30SU		1.5	60	15	30
31SU		0.5	30	20	70
32SU		1	20	12	70
33SU		1	40	12	50
34SU		1.5	60	15	30
35SU		0.5	25	6	50
36SU		1	50	20	40
37SU		1.5	60	12	30
38SU		1.5	60	12	30
39SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1.5	60	15	30
40SU		1.5	60	12	30
41SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
42SU		1.5	80	12	10
43SU		1.5	70	12	20
44SU		1.5	80	12	10
45SU		1.5	60	12	30
46SU		0.5	50	20	40
47SU		1.5	60	12	30
48SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
49SU	teren składów i magazynów	1.8	70	12	20
50SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
51SU		1.5	70	12	20
52SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
53SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
54SU		2.4	70	15	20
55SU		1.5	60	12	30
56SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
57SU		2	65	15	25
58SU		1.5	60	12	30
59SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1.5	60	15	30

60SU		1.5	60	25	30
61SU		1	60	12	30
62SU	teren składów i magazynów	1	60	12	30
63SU	teren składów i magazynów	1.5	60	15	30
64SU	teren składów i magazynów	1.5	70	15	20
65SU	teren składów i magazynów	1.5	70	15	20
66SU	teren składów i magazynów	1.5	60	12	30
67SU		2	60	20	30
68SU		2	70	20	20
69SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.5	60	15	30
70SU	teren składów i magazynów	1.5	70	15	20
71SU		2	60	15	30
72SU		1.5	40	15	50
73SU		1.5	60	15	20
74SU	teren składów i magazynów	1.5	60	15	30
75SU		1.5	60	15	30

4.1.5. Strefy gospodarcze (SP)

Strefy SP wyznaczono na terenach położonych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8 oraz węzłów Paszków, Nadarzyn i Młochów, gdzie obowiązujące MPZP przewidują funkcje usługowe, produkcyjne lub magazynowe. Ich lokalizacja korzysta z dobrego skomunikowania oraz oddalenia od centralnych części miejscowości.

W granicach stref SP znajdują się również nieruchomości, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Plan ogólny określa dla nich docelowy kierunek rozwoju jako funkcje gospodarcze, wynikający z lokalizacji przy drodze S8 i w sąsiedztwie węzłów drogowych. Jednocześnie POG nie uchyla ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Do czasu ich zmiany możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej zgodnie z dotychczasowymi przepisami. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania tych terenów na funkcję przemysłowo-usługową będzie mogła nastąpić wyłącznie poprzez zmianę MPZP. Takie rozwiązanie gwarantuje właścicielom stabilność prawa i zachowanie istniejących uprawnień, a jednocześnie pozwala gminie wskazać kierunek dalszego, długoterminowego zagospodarowania tych obszarów.

STREFY GOSPODARCZE (SP)					
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).					
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20

3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	80	20	10
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	80	20	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.5	70	12	20
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.5	70	12	20
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.5	70	12	20
12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.5	70	12	20
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
17SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
19SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
20SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
21SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
22SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
23SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
24SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
25SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
26SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
27SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
28SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
29SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
30SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20
31SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	20	20

32SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.5	70	15	20
------	--	-----	----	----	----

4.1.6. Strefy infrastrukturalne (SI)

Strefy SI określono dla istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz dla planowanej oczyszczalni ścieków w Młochowie.

STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)		
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.		
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren wód	20
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren wód	20
3SI		20
4SI		10
5SI		20
6SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu	20
7SI		10
8SI		20
9SI		20
10SI		10
11SI		10
12SI		20
13SI		10
14SI		20

4.1.7. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Strefy SN obejmują tereny zieleni urządzonej, zabytkowych parków w Młochowie, Rozalinie i Bielinach, tereny rekreacyjno-sportowe (istniejące i projektowane), rodzinne ogrody działkowe oraz zamknięty cmentarz żydowski w Kajetanach wraz z otoczeniem. Strefę tę wyznaczono zgodnie z ich rzeczywistą funkcją oraz wnioskami użytkowników (w przypadku ROD).

STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN)		
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).		
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	90

	usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	20
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	70
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	90
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	90
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	70
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	90
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

4.1.8. Strefy cmentarzy (SC)

Strefy SC obejmują czynne cmentarze wraz z ich otoczeniem.

STREFY CMENARZY (SC)		
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).		
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	20
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	30

4.1.9. Strefy otwarte (SO)

Strefa SO obejmuje kompleksy leśne, doliny rzek, stawy i duże tereny rolne, pełniące kluczowe funkcje przyrodnicze i krajobrazowe. Uwzględniono konieczność ochrony ciągłości systemu przyrodniczego oraz ograniczenia wynikające z WOChK.

W jednym przypadku dopuszczono lokalizację terenów elektrowni słonecznych (Młochów-Bieliny).

STREFY OTWARTE (SO)	
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).	
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny
1SO	teren zieleni urządzonej
2SO	teren zieleni urządzonej
3SO	teren zieleni urządzonej
4SO	teren zieleni urządzonej
5SO	teren zieleni urządzonej
6SO	teren zieleni urządzonej
7SO	teren zieleni urządzonej
8SO	teren zieleni urządzonej
9SO	teren zieleni urządzonej
10SO	teren zieleni urządzonej
11SO	teren zieleni urządzonej
12SO	teren zieleni urządzonej
13SO	teren zieleni urządzonej
14SO	teren zieleni urządzonej
15SO	teren zieleni urządzonej
16SO	teren zieleni urządzonej
17SO	teren zieleni urządzonej
18SO	teren zieleni urządzonej
19SO	teren zieleni urządzonej
20SO	teren zieleni urządzonej
21SO	teren zieleni urządzonej
22SO	teren zieleni urządzonej
23SO	teren zieleni urządzonej
24SO	teren zieleni urządzonej
25SO	teren zieleni urządzonej
26SO	teren zieleni urządzonej
27SO	teren zieleni urządzonej
28SO	teren zieleni urządzonej
29SO	teren zieleni urządzonej
30SO	teren zieleni urządzonej
31SO	teren zieleni urządzonej
32SO	teren zieleni urządzonej
33SO	teren zieleni urządzonej

34SO	teren zieleni urządzonej
35SO	teren zieleni urządzonej
36SO	teren zieleni urządzonej
37SO	teren zieleni urządzonej
38SO	teren zieleni urządzonej
39SO	teren zieleni urządzonej
40SO	teren zieleni urządzonej
41SO	teren zieleni urządzonej
42SO	teren zieleni urządzonej
43SO	teren zieleni urządzonej
44SO	teren zieleni urządzonej
45SO	teren zieleni urządzonej
46SO	teren zieleni urządzonej
47SO	teren zieleni urządzonej
48SO	teren zieleni urządzonej
49SO	teren zieleni urządzonej
50SO	teren zieleni urządzonej
51SO	teren zieleni urządzonej
52SO	teren zieleni urządzonej
53SO	teren zieleni urządzonej
54SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
55SO	teren zieleni urządzonej
56SO	teren zieleni urządzonej
57SO	teren zieleni urządzonej
58SO	teren zieleni urządzonej
59SO	teren zieleni urządzonej
60SO	teren zieleni urządzonej
61SO	teren zieleni urządzonej
62SO	teren zieleni urządzonej
63SO	teren zieleni urządzonej
64SO	teren zieleni urządzonej
65SO	teren zieleni urządzonej
66SO	teren zieleni urządzonej
67SO	teren zieleni urządzonej
68SO	teren zieleni urządzonej
69SO	teren zieleni urządzonej
70SO	teren zieleni urządzonej
71SO	teren zieleni urządzonej
72SO	teren zieleni urządzonej

73SO	teren zieleni urządzonej
74SO	teren zieleni urządzonej
75SO	teren zieleni urządzonej
76SO	teren zieleni urządzonej
77SO	teren zieleni urządzonej
78SO	teren zieleni urządzonej
79SO	teren zieleni urządzonej
80SO	teren zieleni urządzonej
81SO	teren zieleni urządzonej
82SO	teren zieleni urządzonej
83SO	teren zieleni urządzonej

4.1.10. Strefy komunikacji (SK)

Strefę SK wyznaczono dla drogi ekspresowej S8 wraz z drogami zbierająco-rozprowadzającymi, węzłami Paszków, Nadarzyn i Młochów oraz MOP Urzut. Ujęto w niej także drogę wojewódzką 721.

Dla DW 720 oraz planowanej „Paszkowianki” strefy SK nie wyznaczono z uwagi na trwające prace projektowe i brak ostatecznych linii rozgraniczających.

STREFY KOMUNIKACJI (SK)	
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5 000 m ²).	
Ozn. strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny
1SK	teren drogi zbiorczej
2SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód
3SK	

4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

W celu wyznaczenia OUZ posłużono się danymi pochodzącymi z baz danych ewidencji gruntów i budynków⁹ a dla budynków nie wykazanych w ww. ewidencji z baz danych obiektów topograficznych BDOT10¹⁰. Wykorzystane dane pochodzą z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Algorytm wyznaczania OUZ zastosowano zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. W pierwszym kroku określono zgrupowania co najmniej pięciu budynków, w których każdy

⁹ o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762)

¹⁰ o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne

budynek znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu innego budynku w tym zgrupowaniu. Uwzględniono wyłącznie rodzaje budynków wg Klasyfikacji Środków Trwałych¹¹ o kodach:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Następnie wyznaczono obszar w odległości 50 m od obrysów tych budynków. Do wygenerowanego obszaru dodano powstałe luki o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², po czym poprowadzono krzywą w odległości 40 m do wewnątrz od granicy otrzymanego obszaru.

Obszar uzupełnienia zabudowy, wyznaczony zgodnie z zasadami opisanymi powyżej, może podlegać ograniczeniom. Wyłączenie określonych terenów z granic OUZ nie skutkuje jednak możliwością przeniesienia odpowiadającej im powierzchni na inne obszary ani zwiększeniem zakresu jego rozszerzenia w innym miejscu.

W praktyce z obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Nadarzyn wyłączono tereny, których zagospodarowanie w trybie decyzji o warunkach zabudowy byłoby niepożądane z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody. Dotyczy to w szczególności obszarów otwartych i cennych przyrodniczo, w tym ciągów ekologicznych, a także terenów zlokalizowanych w granicach stref komunikacji. Zagospodarowanie takich obszarów powinno nastąpić w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a nie w trybie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy, co umożliwi kompleksową ocenę uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych oraz zapewni spójność rozwiązań planistycznych.

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic OUZ, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z wynikami działań przeprowadzonymi dla gminy Nadarzyn uzyskano następujące powierzchnie:

- $P_u = 15\,419\,116,53 \text{ m}^2$,

¹¹ o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773)

- $P_b = 26\,726\,647,49\text{ m}^2$,
- **$P_p = 2\,826\,882,74\text{ m}^2$.**

W związku z powyższym wyliczono, że w gminie Nadarzyn obszar uzupełnienia zabudowy może zostać rozszerzony o łączną powierzchnię **nie większą niż 2 826 882,74 m²**.

Przy wyznaczaniu rozszerzeń OUZ uwzględniono dostęp terenów do dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz ciągłość funkcjonalną zabudowy istniejącej i projektowanej. Uwarunkowaniami, które wpływały na proces decyzyjny, były przede wszystkim: istniejące formy ochrony przyrody, występowanie gruntów rolnych klas II-III, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz integralność dużych kompleksów leśnych.

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy dotyczy w szczególności:

- obszarów nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- obszarów, dla których prowadzone są procedury sporządzania MPZP,
- niewielkich enklaw gruntów rolnych położonych w otoczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową w obowiązujących MPZP,
- pasów terenów zlokalizowanych przy drogach publicznych, w szczególności wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną,
- terenów wskazanych we wnioskach złożonych do projektu planu ogólnego,
- gruntów stanowiących mienie komunalne.

Łączna powierzchnia OUZ po rozszerzeniu wynosi **16 222 000 m²**.

Podsumowując, rozszerzenie OUZ w stosunku do otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy nastąpiło o **1 021 350 m²**. Przyjęte rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy pozostaje mniejsze od maksymalnie dopuszczalnego.

4.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Ze względu na wiejski charakter gminy nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4.4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ze względu na wiejski charakter gminy nie wyznaczono standardów urbanistycznych.

4.5. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (w tym luk w istniejącej zabudowie) w skali całej gminy nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W rozdziale 3 wykazano, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nadarzyn do roku 2044 wynosi 7 804 osoby.

4.5.1. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową

W celu weryfikacji warunku z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono obliczenia chłonności dla terenów niezabudowanych

przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowanych w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

Powierzchnie terenów niezabudowanych przeznaczonych w MPZP pod funkcję mieszkaniową wynoszą:

- w strefach SJ: 22 769 900 m²,
- w strefach SW: 1 679 m²,
- w strefach SZ: 2 447 350 m².

Na potrzeby obliczeń przyjęto, że część tych terenów będzie musiała zostać przeznaczona na obsługę komunikacyjną przyszłej zabudowy (drogi wewnętrzne), nawet jeżeli nie została ona wydzielona jako odrębne tereny drogowe w planach miejscowych. W związku z tym wprowadzono pojęcie powierzchni netto, rozumianej jako powierzchnia możliwa do faktycznego wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową po odjęciu 15% powierzchni na komunikację oraz zielen. Oznacza to, że do dalszych przeliczeń przyjęto 85% powierzchni wskazanych powyżej.

Po zastosowaniu tej korekty uzyskano następujące powierzchnie netto:

- w strefach SJ: $22\,769\,900\text{ m}^2 \times 0,85 = 19\,354\,415\text{ m}^2$,
- w strefach SZ: $2\,447\,350\text{ m}^2 \times 0,85 = 2\,080\,248\text{ m}^2$,
- w strefach SW: $1\,679\text{ m}^2 \times 0,85 = 1\,427\text{ m}^2$.

Dla stref SJ i SZ chłonność określono poprzez oszacowanie liczby potencjalnych działek budowlanych, przyjmując uśrednione wielkości działek odpowiadające charakterowi zabudowy (dla SJ 1 000 m², dla SZ 3 000 m²). Następnie, w celu przeliczenia liczby potencjalnych mieszkań na liczbę mieszkańców, przyjęto średnią liczbę osób na mieszkanie równą 2,55 (zgodnie ze wskaźnikiem GUS na rok 2024).

W strefie SJ otrzymano:

- $19\,354\,415\text{ m}^2 / 1\,000\text{ m}^2 = 19\,354$ potencjalnych działek/mieszkań,
- co odpowiada: $19\,354 \times 2,55 = 49\,353$ osobom.

W strefie SZ otrzymano:

- $2\,080\,248\text{ m}^2 / 3\,000\text{ m}^2 = 693$ potencjalne siedliska/mieszkania,
- co odpowiada: $693 \times 2,55 = 1\,767$ osobom.

Dla strefy SW, ze względu na odmienny charakter zabudowy, chłonność obliczono w oparciu o wskaźnik intensywności zabudowy. Przyjęto wskaźnik intensywności na poziomie 1,8, odpowiadający typowej zabudowie wielorodzinnej o wysokości do ok. 4 kondygnacji na terenach aglomeracyjnych. Powierzchnię netto przeliczono na prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań, a następnie na liczbę mieszkańców, przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na osobę na poziomie 69,2 m²/os., zgodnie z rozdziałem 3.

W strefie SW otrzymano:

- $1\,427\text{ m}^2 \times 1,8 = 2\,569\text{ m}^2$ prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań,
- co odpowiada: $2\,569 / 69,2 = 37$ osobom.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wynosi **51 157 osób**.

4.5.1. Chłonność terenów niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy

Niezależnie od chłonności wynikającej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, analizie poddano również tereny niezabudowane położone

w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), w tym w częściach objętych rozszerzeniem dokonany zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Powierzchnia terenów niezabudowanych objętych rozszerzeniem OUZ wynosi:

- w strefach SJ: 772 420 m²,
- w strefach SW: 51 201 m².

Analogicznie jak w przypadku terenów objętych MPZP, przyjęto pomniejszenie powierzchni o 15% z tytułu konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyszłej zabudowy. Powierzchnia netto wynosi:

- w strefach SJ: $772\,420\text{ m}^2 \times 0,85 = 656\,557\text{ m}^2$,
- w strefach SW: $51\,201\text{ m}^2 \times 0,85 = 43\,521\text{ m}^2$.

W strefie SJ, przy założeniu średniej powierzchni działki 1 000 m², uzyskano:

- $656\,557\text{ m}^2 / 1\,000\text{ m}^2 = 657$ potencjalnych działek/mieszkań,
- co odpowiada: $657 \times 2,55 = 1\,675$ osobom.

W strefie SW, przy zastosowaniu wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,8, uzyskano:

- $43\,521\text{ m}^2 \times 1,8 = 78\,338\text{ m}^2$ prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań.

Po przeliczeniu na liczbę mieszkańców, przyjmując 69,2 m² powierzchni użytkowej na osobę:

- $78\,338 / 69,2 = 1\,132$ osoby.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych objętych rozszerzeniem obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **3 107 osób**.

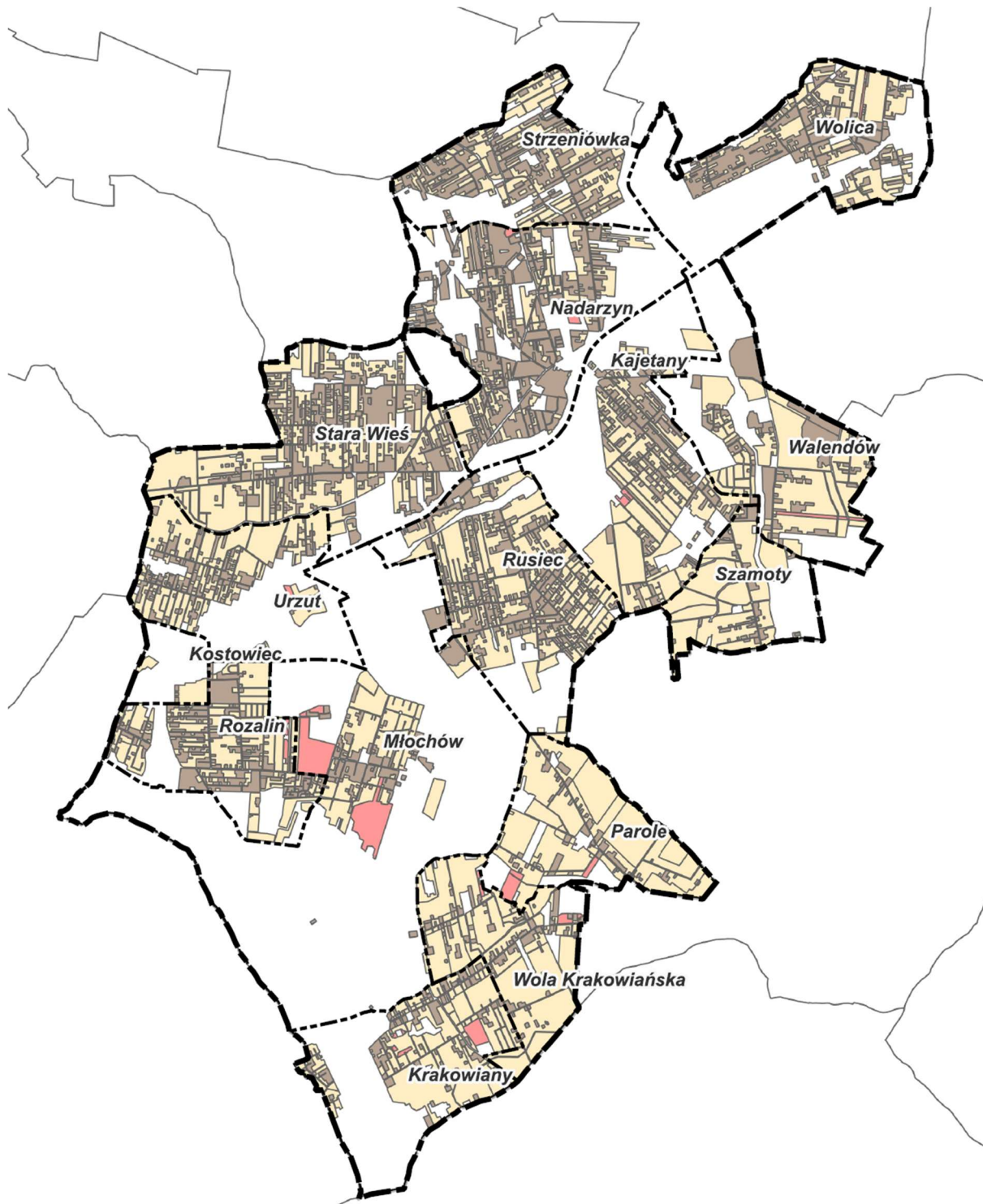
4.5.2. Podsumowanie

Uwzględniając chłonność terenów niezabudowanych wynikającą z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (51 157 osób) oraz dodatkową chłonność terenów w granicach rozszerzonych obszarów uzupełnienia zabudowy (3 107 osób), łączna potencjalna chłonność terenów mieszkaniowych w gminie przekracza wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określoną w rozdziale 3 (7 804 osoby).

Należy podkreślić, że przedstawione wyliczenia mają charakter szacunkowy i obrazują jedynie potencjał inwestycyjny wynikający z obowiązujących ustaleń planistycznych. Stopień wykorzystania tego potencjału oraz tempo realizacji zabudowy będą uzależnione od warunków rynkowych, dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, uwarunkowań lokalnych, a także dynamiki procesów inwestycyjnych i obrotu nieruchomości. Wyliczenia te stanowią podstawę do oceny, czy zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przekracza 130% prognozowanego zapotrzebowania, zastosowanie ma art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że w planie ogólnym nie wyznacza się nowych stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej poza terenami już objętymi obowiązującymi planami miejscowymi oraz obszarami uzupełnienia zabudowy.

Rysunek 9 Tereny niezabudowane w granicach obowiązujących MPZP oraz OUZ



- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- TERENY NIEZABUDOWANE PRZEZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
- TERENY NIEZABUDOWANE W GRANICACH OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
- TERENY ZABUDOWANE PRZEZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSKOWYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Źródło: opracowanie własne

5. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Ustawy i akty prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej,
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej.

Rozporządzenia

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły.

Dokumenty strategiczne i planistyczne

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.),
- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030 – Uchwała Nr III.43.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r.,
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn,
- Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły na lata 2022-2027,
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego (2024 r.).

Materiały i opracowania specjalistyczne

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Nadarzyn (2012 r.),
- Mapy zagrożenia powodziowego – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (ISOK),
- Ewidencja urządzeń melioracji wodnych i grunty zmeliorowane – PGW Wody Polskie,
- Dane ewidencji gruntów i budynków (EGiB),
- Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10),
- Dane Systemu Osłony Przeciw Osuwiskowej – Państwowy Instytut Geologiczny,
- Ewidencja zbiorów danych prowadzona przez Narodowy Instytut Dziedzictwa,
- Wojewódzka Ewidencja Zabytków – Narodowy Instytut Dziedzictwa,
- Gminna Ewidencja Zabytków – Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 60/2013 Wójta Gminy Nadarzyn,
- Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP) – stanowiska archeologiczne,
- Dane statystyczne i prognozy demograficzne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w tym prognoza ludności na lata 2023-2060,
- Krajowy Rejestr prowadzony przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.