

Wójt Gminy Nadarzyn

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI WOLICA W GMINIE NADARZYN – OBSZARY NR I, III-IX**

Etap: wyłożenie do publicznego wglądu
od 19.10.2020 r. do 13.11.2020 r.
(składanie uwag do 30.11.2020 r.)

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, czerwiec-październik 2020 r.

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
3.	INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	4
4.	METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	6
5.	TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	7
6.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA.....	7
6.1.	Użytkowanie terenów.....	7
6.2.	Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni	8
6.3.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi	8
6.4.	Budowa geologiczna.....	8
6.5.	Surowce mineralne	9
6.6.	Gleby	9
6.7.	Warunki klimatyczne.....	9
6.8.	Hydrografia.....	9
6.8.1.	Wody powierzchniowe	9
6.8.2.	Zagrożenie powodziowe	10
6.8.3.	Wody podziemne	10
6.9.	Szata roślinna.....	10
6.10.	Fauna	11
6.11.	Krajobraz i środowisko kulturowe	11
6.12.	Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości.....	11
6.12.1.	Jakość i stan gleb	11
6.12.2.	Jakość i stan wód	11
6.12.3.	Jakość i stan powietrza	12
6.12.4.	Hałas	13
6.12.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne	13
7.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY	14
8.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM	14
9.	POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	14
10.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	17
10.1.	Analiza ustaleń projektu planu miejscowego	17
10.2.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko	22
10.2.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	22
10.2.2.	Oddziaływanie na ludzi	23
10.2.3.	Oddziaływanie na wody	23
10.2.4.	Oddziaływanie na powietrze	24
10.2.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	24
10.2.6.	Oddziaływanie na krajobraz	24
10.2.7.	Oddziaływanie na klimat	24
10.2.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	25
10.2.9.	Oddziaływanie na zabytki	25
10.2.10.	Oddziaływanie na dobra materialne.....	25
10.3.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	25
13.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA.....	27
14.	PODSUMOWANIE.....	27
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	27

ZAŁĄCZNIKI NR 1 – OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

1. PODSTAWA PRAWNA

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są potencjalne oddziaływania na środowisko i ich skutki, jakie mogą mieć miejsce w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem lub planem miejscowym.

Niniejsza prognoza obejmuje obszary wskazane w uchwale Nr X.113.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IX. Z opracowania został wyłączony obszar Nr II wskazany w w/w uchwale.

Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem



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

Opracowanie zostało sporządzone dla ośmiu obszarów, położonych w północno-wschodniej części gminy Nadarzyn, na terenie obrębu ewidencyjnego Wolica:

- obszar Nr 1 – obejmuje działki nr ew. 473/4, 473/5, 473/6, 473/7 i 473/8, 473/12, 473/13 i 473/14, o powierzchni 0,89 ha;
- obszar Nr 3 – obejmuje działkę nr ew. 611/2, o powierzchni 0,32 ha;
- obszar Nr 4 – obejmuje działki nr ew. 612/14, 612/15, 612/16, 612/3, 612/4 i 612/5, o powierzchni 3,91 ha;
- obszar Nr 5 – obejmuje działkę nr ew. 618, o powierzchni 2,72 ha;
- obszar Nr 6 – obejmuje działki nr ew. 512, 513 i 514, o powierzchni 1,87 ha
- obszar Nr 7 – obejmuje działki nr ew. 561 i 562, o powierzchni 0,28 ha;
- obszar Nr 8 – obejmuje działki nr ew. 783/2, 957/3, 957/5 i 957/7, o powierzchni 2,06 ha;
- obszar Nr 9 – obejmuje działki nr ew. 714, 722, 723 i 1055, o powierzchni 0,55 ha.

Niniejszą prognozę sporządzono w oparciu o wymogi art. 51 ust. 2. oraz 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uwzględniając jednocześnie wnioski:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.288.2019.JD z dnia 27-11-2019 r.) oraz
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (pismo znak: L.dz.NZ.450.15a.2019.6712.334 z dnia 28-11-2019 r.).

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

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Zakres przedmiotowy planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

Na treść dokumentu przedłożonego do oceny składają się dwie części: tekstowa (tekst uchwały) oraz graficzna, opracowana w skali 1:1 000 (załączniki nr 1-7 do uchwały). Na załącznikach graficznych zaznaczono granice obszarów objętych projektem planu miejscowego.

Plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium są zatem wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W tej sytuacji najistotniejszym dokumentem powiązany z analizowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn** (zatwierdzone uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienione uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r.).

Zgodnie z obowiązującym *Studium* obszary objęte opracowaniem Nr I, III-VII i IX zostały przeznaczone na cele **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi** (oznaczenie symbolem M-2), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych;
- b) usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;

2) uzupełniający:

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

3) dla obszaru Nr VI – ustalono lokalizację lokalnych celów publicznych z zakresu usług oświaty i sportu, świetlice wiejskie.

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) parametry podstawowe:

Przeznaczenia terenu	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż:	Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż:	Powierzchnia zabudowy i utwardzeń nie więcej niż:	Wysokość zabudowy nie więcej niż:
mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	1 000 m ²	50%	50%	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	500 m ²	50%	50%	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	250 m ²	50%	50%	12 m
usługowa	3 000 m ²	20%	80%	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant
mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach	3 000 m ²	40%	60%	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn – Załącznik Nr 3 - tekst „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn*”: TOM II – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

Obszar Nr VIII został przeznaczony w *Studium* pod **zabudowę usługowo-produkcyjną**, (oznaczenie symbolem AG-1), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

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

2) uzupełniający:

- a) wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych;
- b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
- c) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni.

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej – nie mniej niż 3000m²;
- b) dla zorganizowanych zespołów usługowo-handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200m² na każdy segment;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń – nie więcej niż 80%;

4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;

5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

6) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 1000 m².

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linii rozgraniczające dróg lub w granice działki) - przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

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

Zapisy planu pozostają w zgodzie z polityką rozwoju gminy Nadarzyn przyjętą na szczeblu lokalnym w „Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025”¹. Zgodnie z przyjętą w *Strategii* misją jest „Nadarzyn Gminą nowoczesną i zasobną ekonomicznie, stawiającą na stabilny i wielofunkcyjny rozwój społeczno-gospodarczy, dbającą o stały wzrost jakości życia mieszkańców, nastawioną na rozwój edukacji, opieki zdrowotnej oraz szeroką ofertę kulturalną i sportową, a także atrakcyjną turystycznie dzięki walorom przyrodniczym i kulturowym”. Projekt planu pozwala na realizację poniższych celów:

- zapewnienie jak najlepszych standard świadczonych usług społecznych;
- wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dobrze skomunikowaną z otoczeniem;
- tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej;
- ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

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

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

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

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

Identyfikację oparto o listę komponentów środowiska oraz kierunki oddziaływań określone w ustawie². Została ona uszczegółowiona i dopasowana do specyfiki dokumentu oraz terenu, którego dokument ten dotyczy.

Przy opracowywaniu prognozy analizowano również poniższe dokumenty:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I, III-IX, Ekourbanistyka, 2020 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, 2014 r. (wraz ze zmianą z 2017 r.);
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Nadarzyn, „KANON” Grzegorz Chojnacki, 2009 r. (wraz z aktualizacją z 2012 r.);
- Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025, 2014 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn do roku 2020, 2018 r.;
- Plan gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911);
- GUS, Bank Danych Lokalnych;
- MIDAS Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- CBDG, Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Raporty Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska o stanie środowiska;
- GDOŚ, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>;

¹ Uchwała Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2017-2025.

² ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

- Kleczkowski A (red.), Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1: 500 000. Wyd. AGH, Kraków, 1990;
- Kistowski M., Ocena odporności środowiska na degradacje oraz jego zdolności do regeneracji, Gdańsk, 2004;
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski., PWN, Warszawa, 1994;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fitosocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009;
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 ze zm.);
- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft (Dz. Urz. woj. Maz. z 2017 .r, poz. 3191).

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

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

6.1. Użytkowanie terenów

Obszary Nr I, IV, V oraz IX stanowią działki niezagospodarowane. Wszystkie sąsiadują z terenami dróg, wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Powyższe obszary usytuowane są w otoczeniu istniejącej zabudowy lub sąsiadują z jeszcze niezagospodarowanymi działkami o przeznaczeniu inwestycyjnym.

Obszar Nr III, stanowiący działkę nr ew. 611/2, jest zabudowany i zagospodarowany na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o charakterze usługowym, zajmujące ok. 51% powierzchni działki. Działka od strony północnej bezpośrednio przylega do drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Zielonej), od wschodu i zachodu sąsiaduje z drogami wewnętrznymi, a od południa graniczy z niezagospodarowanymi działkami budowlanymi. Istniejąca inwestycja, za wyjątkiem kanalizacji, obsługiwana jest przez sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, gazociąg i elektroenergetykę, które zostały zrealizowane w przyległych drogach.

Obszar Nr VI jest częściowo zainwestowany. W części północnej działek nr ew. 513 i 514 znajduje się zagospodarowane związane z usługami publicznymi – boisko, plac zabaw, siłownia na wolnym powietrzu oraz parking. Teren jest ogrodzony. Na dz. nr ew. 513 znajduje się kontener socjalno-sanitarny – 1 kondygnacyjny o pow. 34 m². Obsługa komunikacyjna odbywa się od ul. Złotej Kaczki. Wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru przebiega rów melioracyjny. Istniejące zagospodarowanie obsługiwane jest przez: sieci wodno-kanalizacyjną, gazową i energetyczną. Działka nr ew. 512 jest niezagospodarowana; jest zadrzewiona i zakrzewiona.

Obszar Nr VII, stanowiący działki nr ew. 561 i 562, ma istniejące zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczo-garażowej. Działki od wschodu przylegają do drogi publicznej (ul. Okrężna), a resztę bezpośredniego otoczenia stanowią działki niezabudowane. Przez przedmiotowy obszar przebiega rów melioracyjny poprowadzony w przepuście. Obszar posiada

istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, szambo, gazociąg i elektroenergetykę, które zostało zrealizowane na potrzeby obsługi istniejącej zabudowy.

Obszar Nr VIII, stanowiący działki nr ew. 783/2, 957/3, 957/5 i 957/7, to teren zagospodarowanych działek o przeznaczeniu związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, usytuowanych przy Al. Katowickiej. Obszar od strony północnej bezpośrednio graniczy z drogą publiczną klasy lokalnej i ekspresowej, od wschodu i zachodu sąsiaduje z działkami z istniejącą zabudową, a od południa graniczy z terenami niezagospodarowanymi.

6.2. Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni

Według podziału fizyczno-geograficznego Kondrackiego (2002 r.) gmina Nadarzyn położona jest na terenie makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7), w obrębie dwóch mezoregionów:

- Równiny Warszawskiej (318.76),
- Równiny Łowicko-Błońskiej (318.72).

Opisywane obszary położone są w zachodniej części Równiny Warszawskiej. Mezoregion ten jest zdenudowanym płatem akumulacji lodowcowej położonym 20-30m ponad lustrem wody Wisły z zaznaczonym stopniem erozyjnym ku wschodowi. Zachodnia krawędź regionu stanowiąca granicę z niższymi mezoregionami jest mało widoczna w terenie. Równina Warszawska jest regionem rolniczym, z przewagą sadownictwa i upraw warzyw.

Ukształtowanie powierzchni obszarów opracowania jest prawie płaskie, z widocznymi nieznacznymi zagłębieniami w sąsiedztwie rowów melioracyjnych. Rzeźba terenu została w dużej mierze przekształcona przez człowieka na skutek prowadzonej gospodarki rolnej lub procesów inwestycyjnych. Rzędne wysokości wachają się:

- od 105 do 109 m n.p.m. dla obszarów położonych po stronie północnej Alei Katowickiej,
- od 108 do 113 m n.p.m. dla obszarów położonych po stronie południowej Alei Katowickiej.

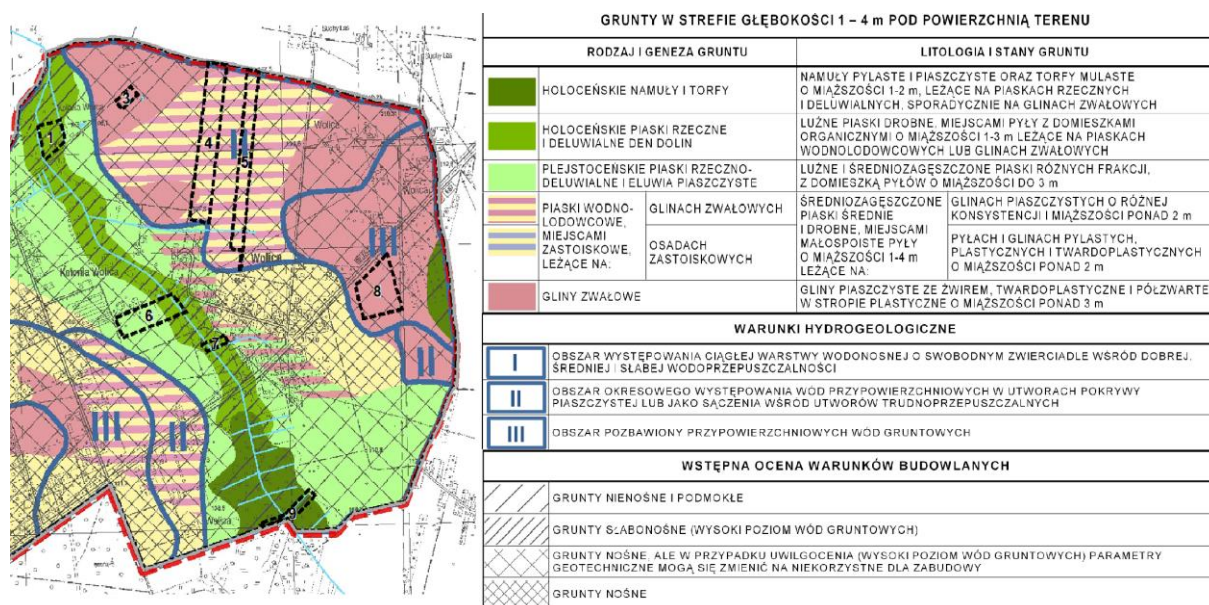
6.3. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje.

6.4. Budowa geologiczna

Budowa geologiczna obszarów opracowania jest zróżnicowana co ilustruje poniższy rysunek.

Rysunek 2 Warunki geologiczne



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

Podłoże obszarów Nr 3 i 8 zbudowane jest z gliny zwałowej, a obszarów Nr 4 i 5 z piasków pochodzenia wodnolodowcowego zalegających na glinach zwałowych. W/w grunty charakteryzują się korzystnymi warunkami podłoża budowlanego. Obszary Nr 1, 7 i część obszaru 6 zbudowane są z holocenijskich piasków rzecznych i osadów deluwialnych den dolin. Grunty te zostały zaliczone do obszarów słabonośnych, a ich nośność maleje wraz ze wzrostem uwilgocenia. Obszar Nr 9

charakteryzuje się najłagodniejszymi warunkami podłoża budowlanego ze względu na występowanie torfów zalegających na piaskach pochodzenia rzecznoego.

6.5. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.6. Gleby

Na terenie opracowania przeważa mozaika gleb pseudobielicowych oraz brunatnych wylugowanych i kwaśne. W sąsiedztwie rowów melioracyjnych występują czarne ziemie zdegradowane i gleby murszowo-mineralne i murszaowate. Na obszarze Nr 3, 6, 7 i 8 warunki glebowe zostały zmienione w wyniku działalności człowieka.

Przydatność rolnicza gleb na obszarach opracowania jest słaba lub bardzo słaba (za wyjątkiem obszaru Nr 4 i 5 gdzie występują płaty gruntów zaliczonych do IIIb klasy bonitacyjnej). Najcenniejsze z przyrodniczego punktu widzenia gleby występują w dolinach rowów melioracyjnych.

6.7. Warunki klimatyczne

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

Termiczne lato trwa tu 90-100 dni, rozpoczyna się w ostatniej dekadzie maja i kończy w pierwszych dniach września. Umiarkowanie długa zima zaczyna się w pierwszej dekadzie grudnia. Okres wegetacyjny, tj. okres z temperaturą > 5°C, trwa ok. 210-220 dni. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8°C, przy średnich temperaturach najcieplejszego miesiąca (lipca) wynoszących 18,0°C, a najchłodniejszego stycznia -2,8°C. Przez 110-120 dni występują dni z przymrozkami, a około 40 razy w roku są dni z mrozem, tj. z temperaturą maksymalną <0°C. Średnia suma opadów z wielolecia w rejonie gminy Nadarzyn jest niższa od średniej dla Polski – 600 mm i rzadko przekracza 550 mm.

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

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

6.8. Hydrografia

6.8.1. Wody powierzchniowe



Obszar opracowania znajduje się na terenie dorzecza Wisły. Zgodnie z aktualizacją *Planu gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2016 r.) przynależy do zlewni rzeki Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką (JCWP europejski kod RW200017272834). Utrata jest prawobrzeżnym dopływem Bzury.

Rysunek 3 Położenie terenu opracowania na tle jednolitych części wód powierzchniowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych aPGW (2016 r.) KZGW

Przez omawiany teren nie przebiegają ciekły wodne. Rzeka Utrata znajduje się w odległości ok. 2 km na zachód od obszarów opracowania. Przez obręb Wolica przebiega główny rów melioracyjny odprowadzający wody do Utraty (w okolicach miejscowości Suchy Las) oraz drugorzędne rowy melioracyjne.

Na terenie opracowania znajdują się podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania.

6.8.2. Zagrożenie powodziowe

Obszar nie jest zagrożony powodzią.

6.8.3. Wody podziemne

Wg aktualizacji *Planów gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2016 r.) teren opracowania przynależy do jednostki PLGW200065.

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

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

Wydajność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 10-30 m³/h.

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

Na obszarze Nr 8 opracowania zlokalizowane jest ujęcie wody, które wymagało uzyskania pozwolenia na pobór wód.

6.9. Szata roślinna

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

Potencjalną roślinność naturalną dla gminy Nadarzyn stanowią: grądy subkontynentalne odmiany środkowopolskiej (seria uboga), kontynentalne bory sosnowo-dębowe oraz niżowe łągi jesionowo-olszowe. Grąd subkontynentalny, obejmuje swoim zasięgiem prawie całą gminę. Na obszarach związanych z dolinami rzek i pomniejszych cieków występują siedliska łągu jesionowo-olszowego. W północnej części gminy znajdują się siedliska boru mieszanego sosnowo-dębowego.

Obszary Nr III, VI, VII i VIII stanowią działki zagospodarowane, zajęte przez zbiorowiska synantropijne. Utrzymują się wyłącznie dzięki działalności człowieka, towarzyszą mu w pobliżu jego siedzib, występują również na zmienionych przez niego siedliskach. Roślinność synantropijana obejmuje zbiorowiska ruderalne (występujące na przydrożach, w opuszczonych ogrodach) oraz zbiorowiska segetalne roślin jednorocznych i wieloletnich towarzyszących terenom zabudowanym. Struktura i skład gatunkowy roślinności warunkują głównie indywidualne upodobania właścicieli lub władających tymi terenami, bardzo charakterystyczny jest jednak bardzo duży udział roślin obcych naszej flory.

Obszary Nr I, IV i V stanowią działki niezagospodarowane, zajęte przez zbiorowiska segetalne pól uprawnych. Obszar Nr IX zajęty jest przez zbiorowiska podmokłych łąk.

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

6.10. Fauna

Na faunę obszarów objętych opracowaniem składają się gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów rolniczych i podmiejskich. Występują tu przede wszystkim gatunki synantropijne, które przystosowały się do osiedlowych zadrzewień, żywopłotów, drzew rosnących wśród szlaków komunikacyjnych. Występują tu zwierzęta wykorzystujące bliskość siedlisk ludzkich z korzyścią dla siebie, jak np. gołąb miejski, czy drobne ssaki pól i ogrodów, jak gryznie, głównie norniki. Można przypuszczać, że sporadycznie teren opracowania może być miejscem pojawienia się większych ssaków takich jak: lisy, jeże, a także gatunki ptaków, takie jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki. Przez analizowany obszar przebiega lokalny ciąg przyrodniczy związany z rowem melioracyjnym.

6.11. Krajobraz i środowisko kulturowe

Otoczenie obszaru opracowania ma przeciętne walory krajobrazowe, charakterystyczne dla obszarów o mozaikowym krajobrazie rolno-leśnym z dużym udziałem użytków zielonych i obszarów zabudowy podmiejskiej (z obszarów Nr 2, 4 i 5 widok na hale magazynowe zlokalizowane w gminie Michałowice).

Na opracowywanym obszarze nie występują obiekty, ani obszary objęte ochroną i opieką zabytków.

6.12. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.12.1. Jakość i stan gleb

Na terenie gminy nie prowadzono monitoringu jakości gleb. W ramach monitoringu jakości gleby i ziemi⁴, najbliższej omawianego obszaru, zlokalizowana jest próbka nr 153 na terenie gminy Michałowice, w miejscowości Michałowice. Zgodnie z tym opracowaniem gleby w pobranej próbce nie były zanieczyszczone substancjami wg kryteriów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 poz. 1395).

Głównym zagrożeniem dla jakości gleb na terenie gminy jest ich zakwaszenie. Gleby na terenie obrębu Wolica zostały sklasyfikowane jako kwaśne (pH pomiędzy 4,5 i 5,5). Nieprawidłowy poziom wapna prowadzi do dalszego zakwaszania, pogarszania warunków fizyko-chemicznych (jak skład granulometryczny, pojemność wodną), mniejsza przyswajalność składników pokarmowych przez rośliny oraz pośrednio tempo rozkładu substancji organicznych (poprzez stymulowanie mikroorganizmów rozkładających resztki roślinne w glebie), obniżenia zdolności magazynowania substancji odżywczych, zwiększa chłonność metali ciężkich.

Kolejnym zagrożeniem dla pokrywy glebowej na terenie gminy są zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego. Nawożenie, zwłaszcza stosowanie nawozów mineralnych w nieodpowiednich dawkach i terminach, może powodować zanieczyszczenie wód podziemnych azotanami i azotynami oraz prowadzić do eutrofizacji wód powierzchniowych. Rzeka Utrata (Utrata od źródeł do ujścia) została zaliczona do wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych⁵.

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

6.12.2. Jakość i stan wód

Rzeka Utrata (Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką) w 2017 r. została objęta monitoringiem jakości wód powierzchniowych. Ocena została dokonana w punkcie położonym poza gminą Nadarzyn, w miejscowości Pruszków.

⁴ Raport z III etapu realizacji zamówienia „Monitoring chemizmu gleb ornych w Polsce w latach 2015-2017”

⁵ Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft

Tabela 1 Ocena stanu wód rzek na terenie gminy Nadarzyn

Nazwa ocenianej jcw	Kod ocenianej jcw	Nazwa reprezentatywnego punktu pomiarowo-kontrolnego	Klasa elementów biol.	Klasa elementów hydr.-morf.	Klasa elementów fizyko-chem.	Klasyfikacja stanu / potencjału ekologicznego	Klasyfikacja stanu chemicznego	Ocena stanu jcw
Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką	PLRW200017 272834	Pruszków, park	2	2	>2	3 umiarkowany	-	zły

Źródło: Monitoring rzek w latach 2011-2017, WIOŚ w Warszawie

Podstawowymi źródłami zanieczyszczeń Utraty są ścieki oraz zanieczyszczenia obszarowe (związane ze stosowaniem nawozów i środków ochrony roślin w rolnictwie). Zanieczyszczenia te są źródłem związków biogenych (azotu i fosforu) wpływające na jakość i eutrofizację wód powierzchniowych i stan wód podziemnych. Pozytywnym aspektem jest systematyczny rozwój sieci kanalizacyjnej w gminie. Problem stanowią obszary nieskanalizowane, gdzie mieszkańcy korzystają ze zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych.

Zgodnie z *Planem Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911) celem środowiskowym dla JCWP Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. W zlewni występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować tą presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2021.

Na terenie gminy brak jest punktu ujętego w ramach sieci monitoringu wód podziemnych województwa mazowieckiego. Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911) cel środowiskowym dla JCWPd PLGW200065 został osiągnięty w 2015 r. Było nim osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu ilościowego. Ww. cel został osiągnięty w 2015 r.

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

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

6.12.3. Jakość i stan powietrza

W prowadzonych przez GIOŚ/WIOŚ w Warszawie pomiarach jakości powietrza gmina Nadarzyn została zaliczona do strefy mazowieckiej. Wg „Oceny jakości powietrza w strefach w Polsce za rok 2018” (GIOŚ, 2019 r.), we wszystkich monitorowanych kategoriach strefa ta przynależała do klasy A⁶, co oznacza że stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczały dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń lub poziomów docelowych za wyjątkiem parametrów: PM10, PM2,5, benzo(a)pirenu w pyłe PM10 oraz ozonu (dla celu długoterminowego). Takie same wyniki pomiarów odnotowano w raportach za rok 2015 i 2016 za wyjątkiem ozonu dla celu docelowego, którego klasa ulegała wahaniom. Poziomy zanieczyszczeń przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2 Klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony zdrowia

Rok	Symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy													
	SO ₂	NO ₂	CO	C ₆ H ₆	PM10	PM 2,5 ¹⁾	PM 2,5 ²⁾	Pb ³⁾	As ³⁾	Cd ³⁾	Ni ³⁾	B(a)P ₃₎	O ₃ ³⁾	O ₃ ⁴⁾
2015	A	A	A	A	C	C	C1	A	A	A	A	C	A	D2
2016	A	A	A	A	C	C	C1	A	A	A	A	C	C	D2
2017	A	A	A	A	C	C	C1	A	A	A	A	C	A	D2
2018	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	C	A	D2

⁶ Wg Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim za rok 2017 (WIOŚ)

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za lata 2015-2017 (WIOŚ, Warszawa); Ocena jakości powietrza w strefach w Polsce za rok 2018 (GIOŚ, Warszawa 2019 r.)
wg poziomu dopuszczalnego faza I, ²⁾ wg poziomu dopuszczalnego faza II, ³⁾ wg poziomu docelowego, ⁴⁾ wg poziomu celu długoterminowego

Tabela 3 Klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony roślin

Rok	Symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń w strefie			
	SO ₂	NO _x	O ₃ (AOT40)	
			poziom docelowy	poziom celu długoterminowego
2015	A	A	A	D2
2016	A	A	A	D2
2017	A	A	A	D2
2018	A	A	A	D2

Klasyfikacji dokonano w oparciu o następujące założenia:

- klasa A – poziom stężeń nie przekracza poziomu dopuszczalnego, krytycznego lub docelowego;
- klasa C – poziom stężeń przekracza poziomu dopuszczalnego, krytycznego lub docelowego;
- klasa C1 – dążenie do osiągnięcia poziomu dopuszczalnego dla fazy II do 2020 r.;
- klasa D2 – dążenie do osiągnięcia poziomu długoterminowego dla fazy II do 2020 r.

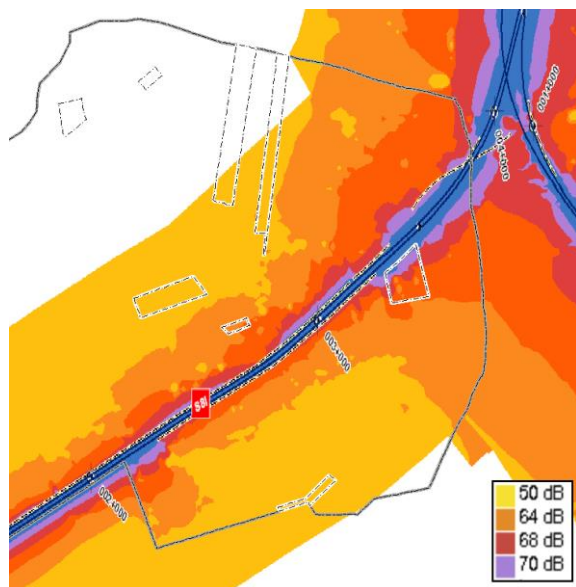
Brak jest danych odnośnie jakości powietrza bezpośrednio na terenie gminy.

Wyniki analiz i oszacowań wskazują, że w województwie mazowieckim podstawową przyczyną przekroczeń pyłów PM₁₀, PM_{2,5} i benzo(a)pirenu jest emisja powierzchniowa (emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalno-bytowym). Duży jest napływ zanieczyszczeń spoza województwa (w którym przeważa emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalno-bytowym). Znaczący udział ma także emisja liniowa (emisja związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw).

6.12.4. Hałas

Podstawowym źródłem hałasu jest transport drogowy, w szczególności droga krajowa klasy ekspresowej (S8 – Aleja Katowicka), położona poza obszarem opracowania.

Szczegółowe badania dotyczące poziomu hałasu były przeprowadzone dla DK nr 8 w ramach III edycji map akustycznych dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie.



Rysunek 4 Mapa imisyjna dla wskaźnika LDWN

Źródło: Mapy akustyczne dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie – III edycja, GDDKIA, 2018 r.

Zmniejszenie uciążliwości hałasu polega głównie na modernizacji dróg (poprawie ich stanu technicznego i dostosowaniu do nasilenia ruchu) oraz stosowaniu zabezpieczeń akustycznych (ekrany, zielen izolacyjna).

6.12.5. Promieniowanie elektromagnetyczne

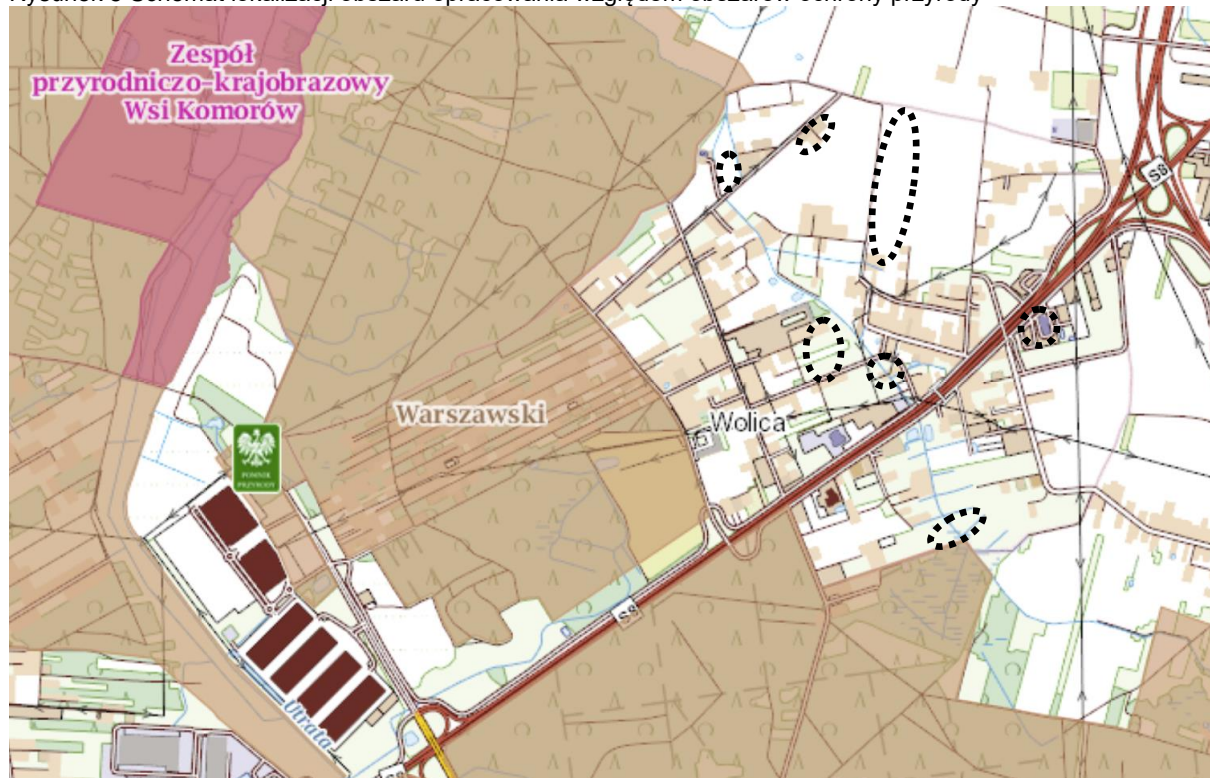
Zagrożenie promieniowaniem występuje lokalnie, wzdłuż linii wysokiego i średniego napięcia przebiegających przez teren gminy. Wzrost poziomu tła elektromagnetycznego nie zwiększa istotnie zagrożenia dla środowiska i ludności. Dla linii wysokiego napięcia 220 kV (przebiega przez obszar

Nr 8) należy wyznaczyć pas ochronny o szerokości wynoszącej 50 m (wg wytycznych *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*, 2014 r.).

7. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY

Tereny objęte projektem planu znajdują się poza obszarowymi i punktowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar Nr 9 graniczy z Warszawski Obszarem Chronionego Krajobrazu, co ilustruje poniższy rysunek.

Rysunek 5 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



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

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

Na terenie gminy Nadarzyn znajdują się dwa rezerваты przyrody – Młochowski Grąd i Młochowski Łęg. Część terenów gminy objęta jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W obrębie gminy nie ma obszarów włączonych do sieci Natura 2000.

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

Na obszarach objętych opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

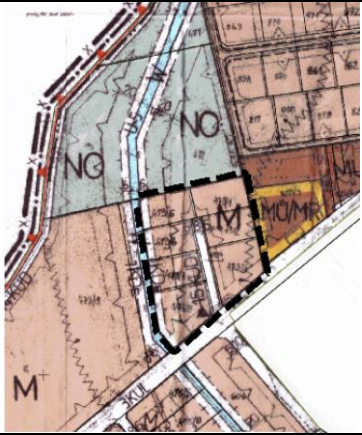

- 1) dla obszaru Nr 1, 6 i 7 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Nadarzyn uchwalony uchwałą Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r.,
- 2) dla obszaru Nr 3, 4 i 5 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn uchwalony uchwałą Nr XXIII/182/2008 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r.,
- 3) dla obszaru Nr 8 i 9 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica – przy Trasie Katowickiej uchwalony uchwałą Nr IX/75/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011 r.

Zgodnie z ustaleniami tych dokumentów dla przedmiotowych obszarów zaplanowano następujące przeznaczenie:


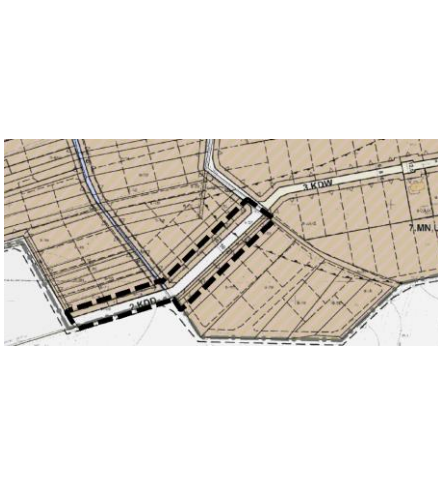
- dla Obszar Nr 1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług oraz tereny komunikacji,
- dla Obszar Nr 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
- dla Obszar Nr 4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
- dla Obszar Nr 5 – teren rolniczy,
- dla Obszar Nr 6 – usługi oświaty, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz tereny wód powierzchniowych,
- dla Obszar Nr 7 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz tereny wód powierzchniowych,
- dla Obszar Nr 8 – zabudowa usługowo-produkcyjna,
- dla Obszar Nr 9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi oraz tereny komunikacji.

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych obszarów:

Tabela 4 Wyciąg z obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych obszarów

Nr	Rysunek planu	Wyciąg z ustaleń dla terenów
Obszar Nr 1		<p><u>Obowiązujący MPZP z 2005 r.:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej z dopuszczeniem wbudowanych usług towarzyszących w budynku mieszkalnym lub gospodarczym (do 30% jego powierzchni); min. powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m², min. szerokość działki 20 m; min. pow. czynna biologicznie – 50%; max. wysokość zabudowy jednorodzinnej – 12m, gospodarczej i garaży – 3 m (dachy płaskie) – 4,5 m dachy spadziste, ▪ 15KUD – drogi dojazdowe – szerokość w liniach rozgraniczających 8 m; ▪ 1KDE – drogi eksploatacyjne – szerokość w liniach rozgraniczających 8 m. <p>Linie zabudowy: 19 m od granicy zachodniej, 10 m od ul. Zielonej i 6 od 15KDU.</p>
Obszar Nr 3		<p><u>Obowiązujący MPZP z 2008 r.:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej, usługi towarzyszące lub usługi; min. pow. działki budowlanej – 3 000 m² dla usług, 1 000 m² dla zabudowy jednorodzinnej, oraz 1 500 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; min. szerokość działki 20 m; min. pow. czynna biologicznie – 50%; max. wysokość zabudowy – 12m, gospodarczej i garaży – 3 m (dachy płaskie) – 4,5 m dachy spadziste. <p>Linie zabudowy: 10 m od ul. Zielonej i 6 m od ul. Pingwinów.</p>

Obszar Nr 4		<p>Obowiązujący MPZP z 2008 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3MU – jak dla obszaru 3 – teren 1MU. 1KUZ – planowana droga klasy zbiorczej szerokości 15 m (wspólnie z gm. Michałowice). <p>Linie zabudowy: 10 m od projektowanej 1KUZ i 6 m od ul. Św. Piotra i Pawła (24.KUD).</p> <p>Obowiązujący MPZP z 2005 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej i usług towarzyszących oraz usług; min. powierzchnia działki budowlanej – 3 000 m² dla usług, 1 000 m² dla zabudowy jednorodzinnej, oraz 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; min. szerokość działki 20 m; min. pow. czynna biologicznie – 50%; max. wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej – 12 m, gospodarczej i garaży – 3 m (dachy płaskie) – 4,5 m dachy spadziste. <p>Linie zabudowy: 6 m od ul. Św. Piotra i Pawła (23KUD).</p>
Obszar Nr 5		<p>Obowiązujący MPZP z 2008 r.:</p> <p>R – uprawy rolne; przeznaczenie dopuszczalne siedliska rolnicze; min. pow. czynna biologicznie – 50%; max. wysokość zabudowy: 12 m – zabudowa mieszkaniowa, zabudowy gospodarczej do 2 kond., garaży 1 kondygnacja.</p>
Obszar 6		<p>Obowiązujący MPZP z 2005 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> UO – teren usług oświaty – przedszkole, szkoła (gimnazjum), usługi sportu, świetlica; przeznaczenie uzupełniające: boiska sportowe, sala gimnastyczna, basen, place zabaw, zieleni urządzone, obiekty i urządzenia socjalne, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, garaże i budynki gospodarcze oraz wbudowana funkcja mieszkalna; min. pow. czynna biologicznie – 30%; max. wysokość zabudowy: 3,5 kond. (dach spadzisty) lub 3 kond. (dach płaski) oraz 1 kond. dla garaży i budynków gospodarczych; M – jak dla obszaru 1; W – rów Wolica U-5; 1KDE – drogi eksploatacyjne - szerokość w liniach rozgraniczających 8 m. <p>Linie zabudowy: 20 m od rowu melioracyjnego W i 6 m od ul. Złotej Kaczki i projektowanej drogi 24KUD (przedłużenie ul. Oliwkowej).</p>
Obszar 7		<p>Obowiązujący MPZP z 2005 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> M – jak dla obszaru 1; M/MR – jak dla M z dopuszczeniem zachowania siedlisk rolniczych; max. wys. zabudowy gospodarczej – 12m. 28KUD – ul. Okrężna – poszerzenie drogi. <p>Linie zabudowy: 20 m od rowu melioracyjnego W i 6 m od ul. Okrężnej.</p>

Obszar 8		<p><u>Obowiązujący MPZP z 2011 r.:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 3.U,P – tereny usług i obiektów produkcyjnych, magazynowych; powierzchnia handlu max. 1 000 m²; max. wys. 20 m – dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, 5 m – dla budynków gospodarczych i garaży; max pow. zabudowy 70%; min. pow. czynna biologicznie – 20%; min. pow. dz. budowlanej 3 000 m², front 25 m; dachy płaskie lub spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45°. <p>Przed obszar przebiega napowietrzna linia energetyczna 220 kV (strefa 25 m od osi). Linie zabudowy: 10 m od 1.KDS (Al. Katowicka). Część obszaru jest zmeliorowana.</p>
Obszar 9		<p><u>Obowiązujący MPZP z 2011 r.:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 7.MN,U-9.MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza) oraz usługi nieuciążliwe (dopuszczona wolnostojąca); max. wys. zabudowy: 12 m - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, 5(4) m – dla budynków gospodarczych i garaży, max. pow. zabudowy 50 %; min. pow. czynna biologicznie – 40%; min. pow. dz. budowlanej 1 000m² – dla budynku wolnostojącego, 500 m² dla budynku bliźniaczego i 3 000 m² dla usług i MU; front: 20/14/22 m; dachy płaskie lub spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45°. 2.KDD – droga istniejąca/ projektowana (ul. Wspólna, Przedszkolna i ich przedłużenie); szerokość 5-10 m, na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego; 1.WS – wody powierzchniowe; zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy. <p>Linie zabudowy: 6 m od rowu melioracyjnego 1.WS i 6 m od 2.KDD.</p>

10.OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Art. 51 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.283 z późn. zm.) wśród ocen i analiz nakazuje określenie przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko ustaleń analizowanego dokumentu (w tym przypadku planu miejscowego), w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. W opisie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne. Wpływ na wymienione komponenty środowiska ma różnego rodzaju oddziaływanie, związane głównie z formą przyszłego zagospodarowania terenu.

10.1. Analiza ustaleń projektu planu miejscowego

W projekcie planu określono przeznaczenie poszczególnych terenów oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania. Projekt planu wyznacza poniższe tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU** – na obszarach Nr 1, 4, 5, 7 i 9,
- tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP** – na obszarze Nr 6,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** – na obszarze Nr 3,
- tereny obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU** – na obszarze Nr 8,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,

- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

Dla terenów budowlanych wytyczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej, wyznaczonej w planie jak i położonej poza jego granicami,
- 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej, położonej poza granicą obszaru planu,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej, wyznaczonej w planie lub położonej poza jego granicami,
- 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej położonej poza granicą obszaru objętego planem,
- 6 m od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego, wyznaczonego w planie lub położonego poza jego granicami.

W związku ze zmianą przeznaczenia terenów nie zajdzie konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze Nr 4 i 5 znajdują się grunty rolne klasy bonitacyjnej IIIb, które uzyskały stosowne zgody w poprzednich procedurach planistycznych:

- na obszarze Nr 4 o pow. 1,1655 ha,
- na obszarze Nr 5 o pow. 0,36 ha.

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

- przeznaczenia terenu;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej;
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasadny podziału na działki budowlane, warunki parkingowe, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury.

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

W par. 7 pkt 6 zostały zamieszczone ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w tym ogólne wytyczne dotyczące kolorystyki budynków istotne z punktu widzenia oceny oddziaływania na krajobraz. W projekcie ustalono:

- a) „*utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu*;
- b) *ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację*;
- c) *kolorystykę elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli, szarości, zieleni lub beżu o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha*”.

Par. 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) „*zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych*;
- 2) *uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej*;
- 3) *zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*;
- 4) *na obszarach objętych planem Nr VI i IX znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów*;
- 5) *na obszarach objętych planem Nr VII i IX znajdują się rowy, dla których dopuszcza się:*
 - a) *przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,*

- b) realizację przejeżdż i przejazdów,
- c) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) na całym obszarze objętym planem Nr III oraz na fragmentach obszarów Nr IV, V i VI znajdują się drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU i U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży”.

Dla rowów melioracyjnych, o znaczonej w planie symbolem WS ustalono możliwość przebudowy polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Ustalenia z zakresu obsługi w infrastrukturę zawarte zostały w par. 11:

- 1) „sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,
 - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
 - b) dla obszarów nr VIII i IX dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
 - c) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - b) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych,
 - c) nowo realizowane gazociągi o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;

- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy”.

W par. 12 projekt planu daje możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Zapis taki zabezpiecza obszar opracowania przed niekontrolowaną, prowizoryczną zabudową, która przyczynia się wielu miejscach naszego kraju do zakłócenia ładu przestrzennego i degradacji krajobrazu. Może się to również przyczynić do niszczenia komponentów przyrodniczych – wycinka drzew i zakrzewień, wykopy, składowanie odpadów itp.

W projekcie planu uwzględniono wymagania przeciwpożarowe poprzez wyznaczenie strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 12 m od granicy konturu lasu znajdującego się na terenie gminy Raszyn (par. 13 ust. 1 i 2).

Dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV przebiegającej w pobliżu obszaru Nr 8, wyznaczono strefę uciążliwości, w granicach której obowiązuje zakaz: realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których wysokość może przekraczać 3 m (par. 13 ust. 3 i 4).

Ustalenia szczegółowe dla terenów:

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

W projekcie planu przez:

- **udział powierzchni biologicznie czynnej** należy rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej⁷,
- **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy** należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Przeprowadzona analiza wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni działki budowlanej pozwala ocenić stopień zagrożenia utraty walorów środowiska przyrodniczego. Dotyczy to nie tylko wartości wizualnych krajobrazu, ale w dużym stopniu określa warunki funkcjonowania środowiska (sposób obiegu wody, bilans wodny, mikroklimat) oraz warunki życia mieszkańców.

W poniższej tabeli zamieszczono zestawienie ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania.

⁷ Teren czynny biologicznie – teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Tabela 5 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy

Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie dopuszczalne	Szczegółowe zasady zagospodarowania	Wysokość zabudowy	Udział pow. biol. czynnej	Wielkość pow. zabudowy	Intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU i 6.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	<ul style="list-style-type: none"> - zieleni urządzona towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - drogi wewnętrzne. 	<ul style="list-style-type: none"> - budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, - dopuszczalna lokalizacja na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego, - budynki usługowe wolno stojące lub wyodrębniony lokal usługowy w budynku mieszkalnym, - dopuszczalne nie więcej niż 2 wyodrębnione lokale mieszkalne w budynku usługowym, - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m², - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m², - dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - max. wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego nie większa niż 12 m, - max. wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 6 m 	min. 50%	max. 40% min. 0,01	max. 0,8	<ul style="list-style-type: none"> - 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, - 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, - 3 000 m² dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.
	2.MNU	jw.	jw. z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowanie szeregowej	jw.	jw.	jw.	jw.
1.JP - terenu zabudowy usług publicznych	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług motoryzacyjnych, takich jak: warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie samochodowe, stacje paliw, - lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, - zieleni urządzona, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - drogi wewnętrzne, parkingi. 	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalne nie więcej niż 4 wyodrębnione lokale mieszkalne w budynku usługowym, - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m², - dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze. 	max. wysokość zabudowy nie większa niż 12 m	min. 20%	max. 80% min. 0,01	max. 1,5	3 000 m ²

1.U – tereny zabudowy usługowej	<ul style="list-style-type: none"> – lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, – drogi wewnętrzne, parkingi. 	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalne nie więcej niż 4 wyodrębnione lokale mieszkalne w budynku usługowym, – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m², – dopuszczalna powierzchnia magazynów lub placów składowych nie większa niż 800 m², – nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych i zabudowy mieszkaniowej oraz dróg wewnętrznych, – dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze. 	max. wysokość zabudowy nie większa niż 12 m	min. 20%	max. 70% min. 0,01	max. 1,0	3 000 m ²
1.PU - terenu obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych	<ul style="list-style-type: none"> – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, – drogi wewnętrzne, parkingi. 	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży usług handlu nie większa niż 1 000 m², – dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze. 	max. wysokość zabudowy nie większa niż 20 m	min. 20%	max. 70% min. 0,01	max. 2,0	3 000 m ²

Zródło: projekt planu miejscowego

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

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

10.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

Ustalenia projektu planu stwarzają warunki dla ochrony istniejącej zieleni, w szczególności zlokalizowanej wzdłuż rowów melioracyjnych poprzez: wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej. Wskaźnik ten jest zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*. Na części terenów w miejscach niezabudowanych, a w planie przeznaczonych do zabudowy nastąpi całkowita zmiana charakteru roślinności, z zanikiem powierzchni ruderalnej i segetalnej na rzecz nowopowstałych fragmentów zieleni o charakterze zieleni urządzonej. Nie prognozuje się przekształceń stosunków wodnych, a zatem nie prognozuje się znaczącego wpływu na warunki siedliskowe.

Projektowane przekształcenia terenów obecnie niezabudowanych nie będą na tyle intensywne by znacząco oddziaływać na zwierzęta. Ciągi przyrodnicze związane z przebiegającymi rowami melioracyjnymi zostaną zachowane. W związku z powyższym nie prognozuje się znaczącego wpływu ustaleń planu na świat zwierzęcy.

W projekcie planu zaproponowano minimalny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 20% (na terenach usługowych i produkcyjno-usługowych⁸) do 50% na terenach mieszkaniowo-usługowych. Oznacza to, że od 50% do 80% powierzchni działki budowlanej może być pozbawione pokrywy roślinnej. Niskie wskaźniki powierzchni czynnej biologicznie utrudniają funkcjonowanie roślinności i znacznie ograniczają przebieg procesów przyrodniczych. Niska wartość tego wskaźnika jest w pewien sposób niwelowana innym standardem określonym w planie tj. minimalną powierzchnią działki budowlanej. Obszar podzielony na kilka dużych działek budowlanych (3 000 m²) w porównaniu z obszarem z działkami małymi (500 m²) o tym samym wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej pomimo teoretycznie takiej samej powierzchni zieleni odznacza się jej lepszą strukturą przestrzenną. Na takim obszarze występują

⁸ Na obszarach Nr 3 i 8 istnieje już zabudowa o takim charakterze.

znacznie częściej duże zwarte płyty roślinności. Zapewnia to lepsze warunki funkcjonowania środowiska przyrodniczego i ma duży wpływ na wzrost różnorodności biologicznej.

Ustalenia projektu planu nie stwarzają zagrożenia dla flory i fauny terenów sąsiednich. Wprowadzenie nowego zainwestowania będzie wiązać się z większym niż dotychczas hałasem, jednak będzie to hałas bytowy, niestanowiący większej uciążliwości akustycznej.

Okresowe uciążliwości hałasowe nastąpią w trakcie prac budowlanych. Bardziej wrażliwe gatunki fauny będą opuszczały tereny w sąsiedztwie terenu budowy. Zmiany te są jednak krótkotrwałe, zakończą się wraz zamknięciem procesu inwestycyjnego.

10.2.2. Oddziaływanie na ludzi

W przypadku omawianego terenu pod pojęciem „oddziaływania na ludzi” należy rozumieć przede wszystkim:

- oddziaływanie na warunki zamieszkania, w tym na budynki mieszkalne oraz na tereny mieszkaniowe,
- oddziaływanie na warunki wypoczynku i rekreacji,
- oddziaływanie na warunki pracy.

Nie przewiduje się znaczących oddziaływań, ani w strefie objętej planem, ani poza jego granicami. Projekt planu wyklucza lokalizację inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dla terenów przeznaczonych do zabudowy usługowej (1.U) ustalono nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami: dróg publicznych i wewnętrznych oraz zabudowy mieszkaniowej. Poprzez zielenią izolacyjną należy rozumieć „*pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z udziałem nie mniejszym niż 60% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia*”.

Istniejącym źródłem hałasu na omawianym terenie jest droga krajowa S-8. Lokalizacja nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi będzie wymagała ochrony przed hałasem polegającej na stosowaniu rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach (np.: zastosowanie okien o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzenia tłumiące hałas, nieumieszczania otworów okiennych w budynkach od strony w/w drogi, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych, ogródków lub przydomowej zieleni urządzonej od strony w/w drogi).

Plan wskazuje przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV. W zasięgu jej oddziaływania (w pasie o szerokości 25 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii) wyznaczono teren zabudowy produkcyjno-usługowej. W przypadku realizacji zabudowy na tym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach strefy oddziaływania.

Zgodnie z zapisami planu dopuszcza się realizację urządzeń łączności publicznej, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

10.2.3. Oddziaływanie na wody

Na terenie planu naturalne wody powierzchniowe nie występują. Niewielkie fragmenty rowów melioracyjnych znajdują się na obszarach Nr 6, 7 i 9. Plan zachowuje przebieg rowów, dopuszczając ich przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi. Wzdłuż rowu melioracyjnego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczające korytarze serwisowe oraz zabezpieczające go przed zabudową.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala obowiązek podłączenia przyszłej zabudowy do istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej. Dla obszarów Nr 8 i 9 dopuszczono zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ze względu na brak sieci gminnej. Plan zakłada realizację zbiorczej infrastruktury wodociągowej również dla tych obszarów.

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala „*obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej*”. Dla obszarów Nr 8 i 9, do czasu budowy zbiorczego systemu kanalizacji, projekt planu dopuszcza odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Dopuszczenie takiego sposobu odprowadzania ścieków stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla jakości wód gruntowych. Na dzień dzisiejszy, ze względu na niedostatecznie rozwinięty system zbiorczej kanalizacji w tej części obrębu Wolica, nie ma innego

sposobu obsługi w tym zakresie. Ustalony w projekcie planu sposób zagospodarowania ścieków jest zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, ze zm.).

Wody opadowe z dachów budynków nie stanowią zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych. Wskazane jest ich zagospodarowywanie w obrębie własnej nieruchomości (w razie potrzeby za pomocą urządzeń technicznych, jak: systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne). Dopuszczono również budowę systemu kanalizacji deszczowej (na obszarze Nr 8 funkcjonuje obecnie taki system odprowadzania tzw. deszczówki).

W trakcie prowadzenia prac budowlanych może dojść do okresowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych. Będzie to jednak zjawisko okresowe i odwracalne.

Spełnienie powyższych założeń w zakresie gospodarki ściekowej przy odpowiednim zabezpieczeniu produkowanych odpadów nie stwarza zagrożenia dla wód gruntowych. Projektowane zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla GZWP Subniecka Warszawska nr 215A.

10.2.4. Oddziaływanie na powietrze

Gmina Nadarzyn nie posiada zbiorowej sieci ciepłowniczej, przez co konieczne jest instalowanie lokalnych lub zbiorczych źródeł ciepła (przydomowe paleniska, kotłownie zbiorcze). Na obszarze objętym projektem planu stosowane będą głównie indywidualne źródła ciepła. Rodzaj i skład zanieczyszczeń zależy będzie od stosowanego paliwa opałowego. Minimalizowanie negatywnego oddziaływanie jest możliwe poprzez zastosowanie czystszych paliw. Pozytywnym aspektem jest obecność i ciągła rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy, umożliwiającą łatwiejsze stosowanie systemów grzewczych opartych o gaz ziemny oraz popularyzacja odnawialnych źródeł energii stosowanych już w gminie (kolektory słoneczne, pompy ciepła).

Wzrost uciążliwości w zakresie jakości powietrza może wystąpić na etapie budowy, rozbudowy lub przebudowy obiektów. Związany będzie z emisją nieorganizowaną, możliwością wystąpienia chwilowej, ograniczonej głównie do obszaru prowadzonych prac, wzmożonej emisji pyłu – spowodowanej m.in. pracami ziemnymi i budowlanymi przy realizowanym obiekcie, jak również emisją spalin z samochodów dostarczających materiały budowlane i spalin od pracujących maszyn budowlanych. Ze względu na przewidywany krótki okres budowy i zakładane małe natężenie ruchu pojazdów obsługujących, etap budowy nie wpłynie znacząco na zwiększenie poziomu zanieczyszczenia powietrza poza terenem analizowanej działki.

10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

Na obszarach objętych planem nie występuje urozmaicona rzeźba terenu. Teren jest płaski, nie wymagający niwelacji.

Przekształcenie powierzchni ziemi będą następować w wyniku prac ziemnych związanych z zabudową terenów. Przekształcenia te nie będą w istotny sposób naruszać charakteru rzeźby naturalnej.

Oddziaływanie na gleby podczas procesu inwestycyjnego będzie obejmowało niszczenie mechaniczne warstwy glebowej i zaburzenie układu warstw w profilu pionowym, przykrywanie gleb warstwami podglebia i skały macierzystej. Powstaną, zatem obszary nasypów antropogenicznych, które cechują się zupełnie innymi warunkami niż pierwotnie występujące gleby. Powstałe w wyniku prac budowlanych masy ziemi będą na tyle nieznaczne, że nie będą stanowiły problemu środowiskowego.

10.2.6. Oddziaływanie na krajobraz

Wprowadzenie zabudowy przyczyni się do trwałych przekształceń krajobrazu. Warunki stawiane nowej zabudowie pozwalają przypuszczać, że zabudowa ta będzie dobrze wkomponowana w istniejący krajobraz w zakresie jej skali i gabarytów. W tym zakresie może to być oddziaływanie pozytywne, znaczące i długoterminowe.

10.2.7. Oddziaływanie na klimat

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

Jednocześnie obszar objęty planem nadal będą otoczony otwartymi terenami oraz kompleksami leśnymi, które w znacznym stopniu kształtują klimat lokalny. Wszelkie oddziaływania będą miały charakter lokalny.

10.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

10.2.9. Oddziaływanie na zabytki

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, ani dobra kultury współczesnej.

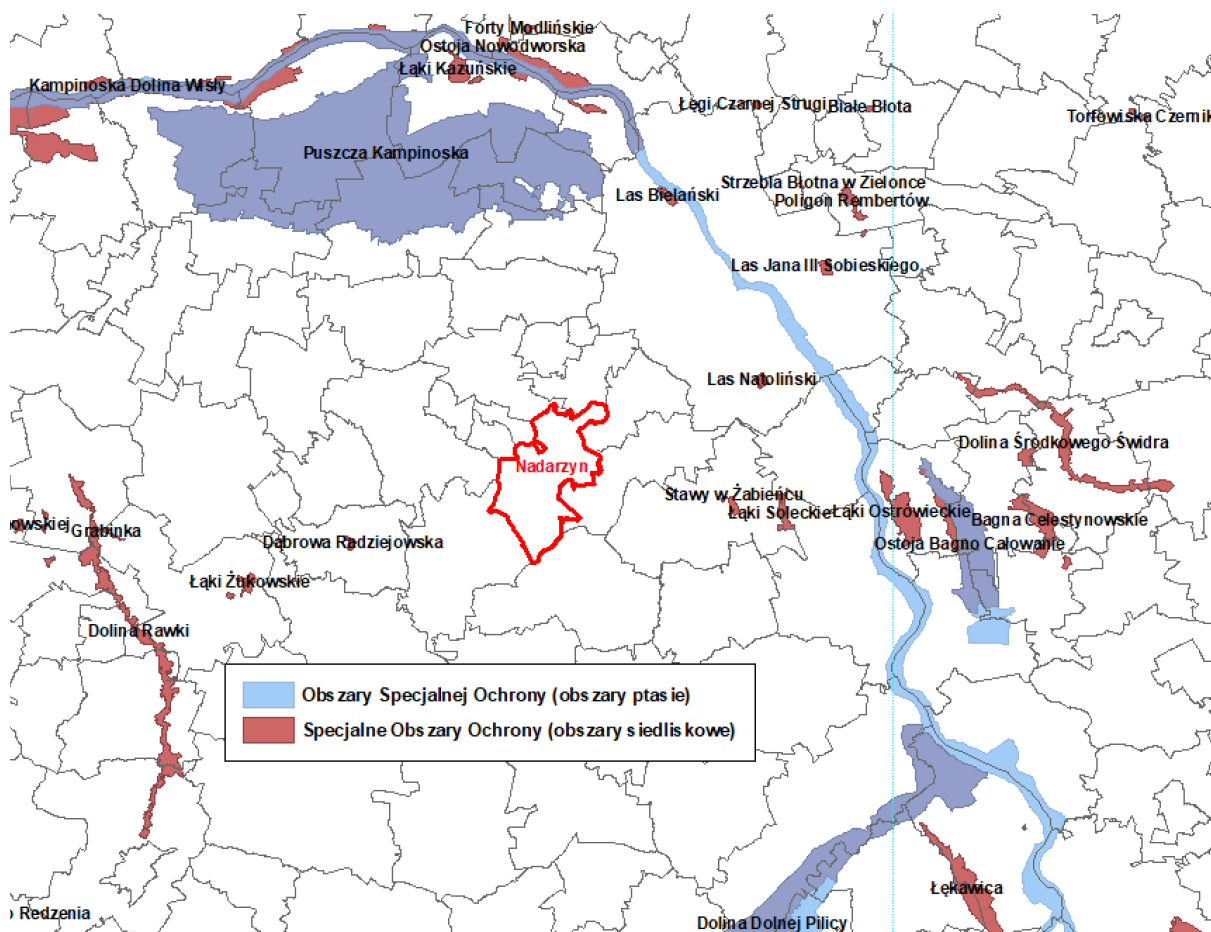
10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne

W obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanych obszarów nie występuje zagrożenie masowych ruchów powierzchni ziemi, nie znajdują się one również w obrębie terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Obszary objęte projektem planu położone są w znacznej odległości od obszarów NATURA 2000.

Rysunek 6 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000z



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

Ze względu na odległość od obszarów NATURA 2000 oraz ze względu na skalę, zakres i charakter projektowanej w planie zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000. Projekt planu nie wkracza na nowe tereny o znaczącej aktywności biologicznej, nie dzieli siedlisk przyrodniczych zasiedlanych przez gatunki priorytetowe oraz nie niszczy siedlisk priorytetowych.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego:

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

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

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

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

Tabela 6 Proponowane rozwiązania łagodzące negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji projektu planu miejscowego

Komponenty	Proponowane rozwiązania łagodzące
Klimat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ograniczenie powierzchni pozbawionej roślinności ▪ wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg i ciągów pieszych
Powietrze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną i ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej
Klimat akustyczny	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nakaz stosowania nawierzchni cichobieżnych na drogach co pozwoli ograniczyć hałas o kilka dB (3-4 dB) ▪ zastosowanie rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach
Wody powierzchniowe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nakaz retencjonowania wód opadowych do celów gospodarczych (oczka wodne, zbiorniki wodne) ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ budowa wyprzedzająco zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Wody podziemne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ budowa wyprzedzająco zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Rzeźba terenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak rozwiązań łagodzących
Gleba	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nakaz zabezpieczenia urodzajnej warstwy gleby podczas prac budowlanych ▪ zakaz pozostawiania terenów bez pokrywy roślinnej
Rośliny	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zakaz usuwania drzew (z wyłączeniem drzew zagrażających życiu) lub zastosowanie nasadzeń kompensacyjnych) ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Zwierzęta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zakaz groduzenia działek ogrodzeniami pełnymi na podmurówkach ▪ kształtowanie roślinności w obrębie działek należy oprzeć o właściwy dobór gatunków. Należy preferować przede wszystkim rodzime gatunki roślin, krzewy umożliwiające dobre warunki bytowania fauny, szczególnie ssaków i ptaków ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Krajobraz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tworzenie różnorodnych nasadzeń roślinnych: grupowych, szpalerowych
Zabytki i dobra materialne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nawiązywanie architekturą do historycznych regionalnych form zabudowy
Ludzie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalne odsunięcie zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczających drogi ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ zastosowanie wielogatunkowej roślinności jako zieleni izolacyjnej, w szczególności wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy zbiorczej

Źródło: Opracowanie własne

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

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

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

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020, poz. 293 z późn. zm.):

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

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

14.PODSUMOWANIE

- Projekt planu jest zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.)*, dla którego była przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.
- Tereny objęte projektem planu znajdują się poza obszarowymi i punktowymi formami ochrony przyrody.
- Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów chronionych na szczeblu międzynarodowym.
- Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000.
- Oddziaływanie realizacji zapisów określonych w projekcie planu będzie miało zakres przede wszystkim lokalny.
- Planowane zainwestowanie nie koliduje z wartościami przyrodniczymi terenu.
- Projekt pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.
- Tereny przyszłej zabudowy wywołają typowe przekształcenia środowiska dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej.
- Ustalenia planu wykluczają lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15.STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem niniejszej prognozy jest określenie rodzajów i tam gdzie to możliwe, wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska w ich wzajemnym powiązaniu oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych ustaleniami projektu planu miejscowego.

Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Opracowanie zostało sporządzone dla 8 obszarów, wskazanych w uchwale Nr X.113.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IX. Z opracowania został wyłączony obszar Nr II wskazany w w/w uchwale.

Poniżej zastawiono najważniejsze informacje dotyczące lokalizacji, aktualnego zagospodarowania i przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych dla poszczególnych obszarów oraz przyszłego przeznaczenia ustalonego w analizowanym projekcie planu:

Nr obszaru	Nr działek ew.	Powierzchnia	Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenia w obowiązujących mpzp*	Przeznaczenia w projekcie mpzp*
Obszar Nr 1	dz. nr ew. 473/4, 473/5, 473/6, 473/7 i 473/8, 473/12, 473/13 i 473/14	0,89 ha	niezagospodarowany	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
Obszar Nr 3	nr ew. 611/2	0,32 ha	zabudowa usługowa	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi towarzyszące lub usługi	tereny zabudowy usługowej
Obszar Nr 4	nr ew. 612/14, 612/15, 612/16, 612/3, 612/4 i 612/5	3,91 ha	niezagospodarowany	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi towarzyszące lub usługi	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
Obszar Nr 5	nr ew. 618	2,72 ha	niezagospodarowany	uprawy rolne; przeznaczenie dopuszczalne siedliska rolnicze	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
Obszar Nr 6	nr ew. 512, 513 i 514,	1,87 ha	usługi publiczne sportu i rekreacji	teren usług oświaty oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy usług publicznych
Obszar Nr 7	nr ew. 561 i 562,	0,28 ha	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
Obszar Nr 8	nr ew. 783/2, 957/3, 957/5 i 957/7,	2,06 ha	zabudowa usługowa	tereny usług i obiektów produkcyjnych	tereny obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych
Obszar Nr 9	nr ew. 714, 722, 723 i 1055,	0,55 ha	niezagospodarowany	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; droga publiczna klasy dojazdowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Źródło: Opracowanie własne; * mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu umożliwi zmianę przeznaczenia w/w obszarów na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
- tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- tereny obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

Opisywane obszary położone są na terenie Równiny Rawskiej. Rzeźba terenu nie jest zróżnicowana. Ukształtowanie obszarów opracowania jest prawie płaskie, bez zagrożenia osuwaniem się mas ziemi. Najbliższy naturalny ciek wodny, rzeka Utrata (odcinek od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką), znajduje się w odległości ok. 2 km na zachód od obszarów opracowania. Przez obręb Wolica przebiega główny rów melioracyjny odprowadzający wody do Utraty (w okolicach miejscowości Suchy Las). Obszar opracowania nie jest zagrożony powodzią. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego jest zróżnicowana, na obszarach położonych w pobliżu rowu melioracyjnego płycej niż 1,5 m, na pozostałych obszarach do 5 m poniżej powierzchni terenu. Wody podziemne reprezentowane są przez trzeciorzędowy i czwartorzędowy poziom wodonośny. Na tle Głównych Zbiorników Wód Podziemnych gmina Nadarzyn znajduje się w obrębie zbiornika o nazwie Subniecka

Warszawska nr 215A. Na opisywanym terenie występuje mozaika gleb pseudobielicowych oraz brunatnych wylugowanych i kwaśne. W sąsiedztwie rowów melioracyjnych występują czarne ziemie. Na obszarze Nr 3, 6, 7 i 8 warunki glebowe zostały zmienione w wyniku działalności człowieka. Obszary Nr I, IV, V oraz IX stanowią działki niezagospodarowane, zajęte przez zbiorowiska segatalne pól uprawnych. Obszar Nr IX zajęty jest przez zbiorowiska łąk. Na obszarach Nr III, VI, VII i VIII występują zbiorowiska synantropijne.

Tereny objęte projektem planu znajdują się poza obszarowymi i punktowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów chronionych na szczeblu międzynarodowym. Ze względu na odległość od obszarów NATURA 2000 oraz ze względu na skalę, zakres i charakter projektowanej w planie zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego przyczyni się do następujących przekształceń środowiska:

- punktowego przekształcenia struktury gruntu (zniszczenia profilu glebowego przez wykopy pod fundamenty obiektów budowlanych),
- nieznacznego przekształcenia rzeźby terenu,
- zwiększenia różnorodności biologicznej terenu (nowe nasadzenia zieleni ozdobnej), przy jednoczesnym uszczupleniu roślinności rodzimej,
- ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej – ograniczenia infiltracji wód deszczowych do gruntu poprzez powstanie terenów utwardzonych,
- powstania hałasu tzw. sąsiedzkiego oraz komunikacyjnego,
- zwiększenia poboru wody z sieci wodociągowej oraz zwiększenie produkcji ścieków odprowadzonych do sieci kanalizacyjnej lub zbiorników bezodpływowych,
- powstania nowego źródła zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania odpadów komunalnych oraz poboru energii elektrycznej.

Projektowana funkcja jest zgodna z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi oraz obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego. Typ projektowanego przeznaczenia terenów wynika z wcześniejszych rozwiązań projektowych (w szczególności „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*”, 2014 r. ze zam.) oraz z potrzeb zaspokojenia podstawowych standardów obsługi użytkowników.

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

Załącznik nr 1

do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w gminie Nadarzyn – obszary Nr I, III-IX

Warszawa, dn. 9 października 2020 r.

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisana Anna Pugacewicz, zgodnie z art. 74a ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn.zm.), jako autor **Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w gminie Nadarzyn – obszary nr I, III-IX**, oświadczam, że ukończyłam jednolite studia magisterskie i posiadam ponad 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Anna Pugacewicz