

Prognoza oddziaływania na środowisko
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn
- przy Placu Poniatowskiego

Zamawiający:
Urząd Gminy Nadarzyn
ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn

Autorzy:
KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 36 lok.250
02-532 Warszawa
mgr inż. arch. kraj. Paulina Gralewska
mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

luty 2020, Warszawa

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1. WIADOMOŚCI OGÓLNE | 3 |
| 1.1 WSTĘP | 3 |
| 1.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA | 3 |
| 1.3 MATERIAŁY WYJŚCIOWE | 3 |
| 1.4 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY | 4 |
| 2. POŁOŻENIE | 4 |
| 2.1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE ANALIZOWANEGO TERENU | 4 |
| 2.2 POŁOŻENIE PRZYRODNICZE | 4 |
| 3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP | 4 |
| 3.1 OPIS GŁÓWNYCH CELÓW PROJEKTOWANEGO MPZP | 4 |
| 3.2 OPIS DZIAŁAŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA BĘDĄCYCH REALIZACJĄ GŁÓWNYCH CELÓW MPZP | 5 |
| 3.3 POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI. | 6 |
| 4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU | 6 |
| 4.1. RZEŻBA TERENU | 6 |
| 4.2. BUDOWA GEOLOGICZNA | 7 |
| 4.3. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE | 8 |
| 4.4. WODY POWIERZCHNIOWE | 8 |
| 4.5. GLEBY | 9 |
| 4.6. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT | 9 |
| 4.7. WARUNKI KLIMATYCZNE | 10 |
| 4.8. FORMY OCHRONY PRZYRODY | 11 |
| 5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU | 11 |
| 5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB | 11 |
| 5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH | 11 |
| 5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT | 12 |
| 5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO | 12 |
| 5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP | 12 |
| 6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE | 13 |
| 7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO | 13 |
| 7.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ | 13 |
| 7.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI | 13 |
| 7.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA | 13 |
| 7.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE | 13 |
| 7.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ | 14 |
| 7.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ | 14 |
| 7.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT | 14 |
| 7.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE | 15 |
| 7.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI | 15 |
| 7.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE | 15 |
| 7.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU | 15 |
| 8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO | 15 |
| 8.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE | 15 |
| 8.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE | 16 |
| 9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI | |

| | |
|--|-----------|
| POSTANOWIENIŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU | 16 |
| 10. WNIOSKI | 16 |
| 11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM | 17 |

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego**, wykonanego przez Biuro KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o. w Warszawie stanowią:

- 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 (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 283),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz.293).

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

- rozpoznanie istniejących warunków środowiskowych występujących na terenie objętym niniejszym Planem, uwzględniając ich wzajemne powiązania,
- identyfikacja potencjalnego wpływu na środowisko projektowanych sposobów użytkowania terenów,
- ocena znaczenia tego wpływu dla funkcjonowania środowiska,
- wskazanie koniecznych działań minimalizujących wpływ na środowisko i zdrowie ludzi.

Znajomość tych elementów oraz ich uwzględnienie w pracach planistycznych jest działaniem w kierunku utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.256.2018.JD z dnia 27 września 2018 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (pismo znak NZ.450.12.2018.4802.202 z dnia 27 sierpnia 2018 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano materiały z wizji terenowej oraz następujące materiały źródłowe:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa 2020.
2. Uchwała Nr XLV.548.2018 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn – przy Placu Poniatowskiego.
3. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nadarzyn, (Uchwały Rady Gminy Nadarzyn Nr XLII/420/14 z dnia 26 marca 2014 r. i Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r.).
4. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Nadarzyn - opracowanie "KANON" Grzegorz Chojnacki, Warszawa 2009 r. wraz z aktualizacją z 2012 r.
5. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn.

6. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 roku.
7. Kondracki – Geografia fizyczna Polski PWN Warszawa 1988 r.
8. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
9. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim. Raport za rok 2015. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2016.
10. <http://nadarzyn.e-mapa.net/>, <http://nadarzyn.intergis.pl/>
11. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

1. analogii,
2. eksperckiej,
3. macierzy.

2. Położenie

2.1. Położenie administracyjne analizowanego terenu

Obszar objęty planem miejscowym to obszar leżący w Nadarzynie, w północnej części gminy Nadarzyn. Analizowany teren ma powierzchnię ok. 0,36 ha. Obejmuje on teren działek nr ew. 533/2, 534, 535/1, 535/2, 536, 537, 538, 539/1, 539/3, 539/4, 549 i 550. Położony jest na zachód od Alei Katowickiej - drogi krajowej nr 8, pomiędzy ulicą Poświętną a Placem Poniatowskiego.

Obszar jest zabudowany – od strony ul. Poświętnej (od południowego wschodu) mieści się tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od strony placu (strona północno-zachodnia) jest to zabudowa usługowo-mieszkalna o wysokości 2 ½ kondygnacji. Sąsiaduje od wschodu i zachodu z zabudową o podobnym charakterze.

2.2. Położenie przyrodnicze

Według podziału fizyczno-geograficznym J. Kondrackiego obszar Nadarzyna położony jest w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko-Błońskiej.

Gmina Nadarzyn położona jest w mazowiecko-podlaskim regionie klimatycznym.

Pod względem położenia geobotanicznego, według podziału Szafera (1972), teren gminy leży w obrębie Prowincji: Niżowo-Wyżynnej, Środkowoeuropejskiej, w Dziale: Bałtyckim, Podziale: w Pasie Wielkich Dolin, w Krainie: Mazowieckiej i w Okręgu: Rawskim.

3. Charakterystyka głównych celów MPZP dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego.

3.1. Opis głównych celów projektowanego MPZP dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego.

Zakres i układ treści Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz.293) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nadarzyn.

Główny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej od strony planu oraz usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej od strony południowej, a tym samym umożliwienia zagospodarowania działek, zgodnie z aktualnymi parametrami wynikającymi ze Studium.

Dla realizacji tak zapisanego celu dokumentu, w planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic przyległych nieruchomości;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w obszarze planu granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego.

W celu realizacji osiągnięcia standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni w projekcie planu znalazły się następujące zapisy:

- 1) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych na poziomie minimum 20%;
- 2) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.

W odniesieniu do fauny: nakaz ochrony naturalnego środowiska zwierząt poprzez ochronę terenów zieleni.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 2) ustalenie zasad odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych oraz zasady retencji wód opadowych.

W zakresie infrastruktury technicznej:

W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej.

W zakresie infrastruktury kanalizacyjnej: ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: ustala się ich zagospodarowywanie w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) określenie zasad prowadzenia gospodarki cieplnej: ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie terenów: terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW od strony północno-zachodniej planu oraz usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN od strony południowo-wschodniej;
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy;
- 3) ustalenia dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej od strony Placu Poniatowskiego:
 - a) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy w postaci ciągłej pierzei z możliwością zastosowania wjazdów bramowych na działki budowlane;
 - b) nakaz realizacji usług wbudowanych co najmniej w partery budynków;
- 4) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.3. Powiązania projektowanego dokumentu z innymi dokumentami.

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nadarzyn.

Istotnymi z punktu widzenia ochrony środowiska dokumentami w stosunku, do których znalazły się powiązania planu miejscowego są także:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030.
- 2) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.).
- 3) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
- 4) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn.
- 5) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 roku.

4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

4.1. Rzeźba terenu

Charakterystyka rzeźby

Obszar objęty opracowaniem leży (wg J. Kondrackiego) w obrębie w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko-Błońskiej.

Zasadnicze elementy rzeźby, tworzącej dzisiejszą powierzchnię terenu, zostały ukształtowane podczas recesji zlodowacenia północnopolskiego, kiedy istotną rolę odgrywały procesy erozyjno-denudacyjne. Układ współczesnych warunków morfologicznych na analizowanym terenie został silnie przekształcony na skutek działań człowieka, związanych z rolniczym użytkowaniem terenu oraz z realizacją

dróg.

Obszar opracowania należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu wynoszą od 112,6 n.p.m. m w północno-wschodniej części obszaru do 113,5 m n.p.m. w części zachodniej. Obszar charakteryzuje się nieregularnymi nierównościami terenu, które nie są widoczne pod szatą roślinną i nie wpływają znacznie na ukształtowanie powierzchni.

Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar planu to tereny przekształcone przez człowieka – zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W przypadku braku wprowadzenia zapisów planu w życie nie przewiduje się znaczących zmian w rzeźbie. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym i usługowym na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Zmiany rzeźby wywołane pracami budowlanymi są niewielkie i krótkotrwałe, ponieważ po zakończeniu budowy teren jest przywracany do pierwotnego stanu. Rzeźba terenu – na obszarze objętym opracowaniem - nie stanowi ograniczeń inwestycyjnych i nie wpływa na przyjęcie w planie rozwiązań.

4.2. Budowa geologiczna

Charakterystyka budowy geologicznej

Obszar objęty opracowaniem jest częściowo zabudowany.

Przy rozpatrywaniu warunków budowlanych oprócz parametrów fizycznych samego gruntu uwzględnić należy głębokość występowania wody gruntowej, a także wielkości budynków. Przy fundamentowaniu budynków uwzględnić trzeba także głębokość przemarzania gruntów, która wg wartości normowych dla tego terenu wynosi 1,0 m.

Obszar Gminy Nadarzyn w znacznej części budują utwory polodowcowe w postaci glin i piasków moreny dennej, gdzieśgdzie przykryte płaszczem utworów pyłowych lub pylastych wodnego pochodzenia. Piaski zwałowe często podścielone gliną zajmują w gminie większe obszary, przeważają w części zachodniej i wschodniej. W części północnej występują warstwowe piaski pochodzenia wodno – lodowcowego. Gliny zwałowe występują w południowej i środkowej części gminy, są płytko spiaszczone, a niekiedy wychodzą na powierzchnię. W północnej części gminy wśród piasków spotyka się nieliczne obszary piasków wydmych w postaci niewielkich pagórków.

Dla budynków niskich (do 12 m) jakie przewidywane są w projekcie planu (do 9,5 m) szczegółowe badania geotechniczne nie są wymagane i można fundamentować je przez analogię do budynków już istniejących. Stwierdzenie to nie jest równoznaczne jednak z zaniechaniem bezpośredniej oceny warunków budowlanych i decyzję należy pozostawić zespołowi projektowemu.

Ocena stanu i funkcjonowania

Wszystkie wymienione naturalne utwory są ze sobą genetycznie powiązane, tzn. są to osady związane z rozwojem lądolodu. Należy przyjąć, że utwory zalegające głębiej, nie będące pod bezpośrednim wpływem uwarunkowań zewnętrznych, leżące poza tzw. strefą hipergenezy pozostają w prawie niezmiennym układzie fizycznym oraz chemicznym. W strefie tej zmiany zachodzą zwykle bardzo powoli (w sensie geologicznym) i człowiek nie ma na nie wpływu. Niewielkie zaburzenia w prawidłowym układzie warstw oraz warunków fizyko-chemicznym powstają w wyniku, prowadzenia prac geologicznych bądź przy dzięki eksploatacji piasku. Prace te jednak należy uznać za konieczne, a ich oddziaływanie za znikome.

Większym wpływom podlegają utwory leżące w warstwie przypowierzchniowej. Na analizowanym obszarze znajdują się lokalnie grunty pochodzenia antropogenicznego. Zmiany, jakie dokonały się na ww. terenach dotyczą właściwości fizycznych i chemicznych gruntów, ze względu na brak badań na ten temat trudno jednak określić jest ich jakość.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W związku z dotychczasowymi formami wykorzystania przestrzeni nie przewiduje się żadnych zmian w odniesieniu do głębszych utworów geologicznych. Przypowierzchniowe utwory będą natomiast pod

coraz większym wpływem działalności człowieka, tj. będą nasilały się typowo miejskie, urbanistyczne procesy antropogeniczne, tj. głównie wzbogacanie w metale ciężkie i sole (komunikacja) oraz alkalizację (budownictwo). Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez obowiązujący plan miejscowy.

4.3. Warunki hydrogeologiczne.

Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

Obszar gminy położony jest w zasięgu jednolitej części wód podziemnych nr 81 (JCWPd), wydzielonej i wstępnie ocenionej przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2004 roku. JCWPd obejmują wody zlokalizowane w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiającej znaczący pobór dla zaopatrzenia ludności w wodę lub znaczący przepływ dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych. Stanowią one jednostkowe obszary gospodarowania wodami podziemnymi. W obszarze całej jednostki 81 występuje jeden bądź dwa, a lokalnie nawet trzy poziomy wodonośne czwartorzędowe. Występuje tu oligoceński i lokalnie mioceński poziom wodonośny. Kształtowanie się zwierciadeł piezometrycznych wskazuje na brak kontaktu między wodami w utworach czwartorzędowych oraz poziomów mioceńskiego i oligoceńskiego.

Gmina Nadarzyn leży na terenie trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, poza obszarem jego najwyższej ochrony (ONO). Piętro trzeciorzędowe składa się z poziomu mioceńskiego i oligoceńskiego i oddzielone jest od piętra czwartorzędowego kompleksem bardzo słabo przepuszczalnych iłów i mułków pliocenu. Średnia głębokość ujęcia zbiornika wynosi około 220 m, co wynika zarówno z lokalnych warunków jak i położenia gminy w zasięgu leja depresyjnego warszawskich ujęć wód podziemnych. Czwartorzędowe piętro wodonośne ma duże znaczenie ze względu na najłatwiejszą odnawialność zasobów eksploatacyjnych wód oraz najpłytsze ich występowanie.

Przeważająca część gminy posiada niekorzystne warunki hydrogeologiczne, utwory wodonośne sięgające od 20 m do 40 m występują jedynie w rejonie Rynny Brwinowskiej. W południowo-zachodniej części gminy, obejmującej Lasy Młochowskie, Rozalin, Młochów i Żabieniec występują wody podziemne dobrej jakości, położone w głębszych poziomach dobrze izolowanych od powierzchni. Północna i południowa część gminy posiada wody zdatne do picia pod warunkiem zastosowania prostego uzdatniania, woda na pozostałych terenach gminy wymaga zaś złożonej technologii uzdatniania.

Występowanie wód podziemnych poziomu przypowierzchniowego jest wynikiem ukształtowania powierzchni terenu oraz budowy geologicznej. W granicach gminy występują następujące obszary hydrogeologiczne wody gruntowej najpłytszego poziomu wodonośnego:

- obszar I - występowanie ciągłej warstwy wodonośnej o swobodnym zwierciadle wśród dobrej, średniej i słabej wodoprzepuszczalności;
- obszar II - okresowe występowanie wód przypowierzchniowych w utworach pokrywy piaszczystej lub jako sączenie wśród utworów trudno przepuszczalnych;
- obszar III - pozbawiony wód gruntowych przypowierzchniowych.

Monitoringiem wód podziemnych zajmuje się Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, a pomiarami jakości - Państwowy Instytut Geologiczny.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar znajduje się w zasięgu trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, poza obszarem jego najwyższej ochrony (ONO). Uwzględniając występowanie na obszarze gruntów przepuszczalnych należy dążyć do wyeliminowania przedostawania się wszelkich zanieczyszczeń do wód gruntowych. Priorytet powinno stanowić przyłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W związku z rozwojem urbanistycznym i gospodarczym w oparciu o dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie przewiduje się istotnego wzrostu zużycia wody z własnych ujęć. W miarę realizacji inwestycji można się liczyć z obniżeniem poziomu wody gruntowej, jednak w związku z tendencją do wprowadzania ścieków deszczowych do gruntu nie powinny zostać w znacznym stopniu pogorszone warunki odnowy wód podziemnych. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego planu

miejscowego.

4.4. Wody powierzchniowe.

Obszar gminy Nadarzyn znajduje się w obrębie zlewni rzeki Bzury. Największym ciekim jest rzeka Utrata. Ponadto przez teren gminy przepływa rzeka Zimna Woda, do której uchodzi ciek wodny Mrówka, będąc lewym dopływem Utraty. Poza ciekami wodnymi, istotnym elementem hydrograficznym są stawy rybne i inne niewielkie zbiorniki, w tym pełniące funkcje małej retencji.

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe.

Obszaru planu leży poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

4.5. Gleby.

Charakterystyka gleb

Ponieważ cały objęty opracowaniem obszar należy traktować jako tereny zabudowane rozpatrywanie gleb występujących na omawianym obszarze, zarówno pod kątem zawartości w nich metali ciężkich, ich odczynu czy podatności na degradację, w tych konkretnych warunkach nie ma istotnego znaczenia.

Na omawianym obszarze nie występują gleby objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ocena stanu i funkcjonowania

Odkryte powierzchnie nie są wykorzystywane rolniczo.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Analizowany obszar jest zainwestowany. Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym i usługowym w zakresie umożliwiającym przez ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Można zakładać, że rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji, jak również paliw alternatywnych doprowadzi do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych wzdłuż dróg, a tym samym ulegną poprawie jakościowej gleby wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

4.6. Szata roślinna i świat zwierząt

Charakterystyka szaty roślinnej i świata zwierząt

Szata roślinna

Obszar planu jest zagospodarowany. Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Przeprowadzona wizja w grudniu 2019 r. na terenie opracowania dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk.

Od strony ul. Poświętnej (od południowego wschodu) mieści się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od strony ogrodów występują tu duże powierzchnie trawiaste oraz rośliny ozdobne, występują gatunki pospolite, mało wartościowe przyrodniczo, od strony ulicy m.in. świerki pospolite oraz świerki kłujące. W środkowej części obszaru zlokalizowany jest duży wiąz.

Od strony placu (strona północno-zachodnia) mieści się zabudowa usługowo-mieszkalna. Budynki tworzą pierzeję, przylegają do placu. Od strony zaplecza działki są w większości utwardzone, z elementami zieleni na obrzeżach działek, występują tu m.in. cisy pospolite.

Na całym terenie opracowania nie stwierdzono żadnych rzadkich lub chronionych gatunków roślin. Nie stwierdzono obecności drzew szczególnie okazałych, wyróżniających się gatunkowo bądź istotnych krajobrazowo.

Świat zwierząt

W czasie wizji terenowej stwierdzono jedynie ptaki charakterystyczne dla terenów miejskich. Urbanizacja wraz z istniejącymi w sąsiedztwie obszaru trasami komunikacyjnymi doprowadziła do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze

występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (nie można wykluczyć ich wędrowek), nie ma także gatunków zagrożonych.

Na faunę obszaru objętego planem składają się gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów miejskich. Występować mogą tu przede wszystkim drobne ssaki pól i ogrodów, jak gryzonie, głównie norniki. Można przypuszczać, że sporadycznie teren opracowania może być miejscem pojawienia się większych ssaków takich jak: lisy, jeże, a także gatunki ptaków, takie jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono stanowisk lub rejonów lęgowych ptaków, dla których wymagane jest ustalenie stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania.

Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja w grudniu 2019 r. dowodzi istotnego przekształcenia naturalnych siedlisk. Świat roślin i zwierząt podlega zagrożeniom wynikającym z intensyfikacji dotychczasowego zagospodarowania. Dla zwierząt tworzy to zagrożenia w postaci zmniejszającej się liczby obszarów odpowiednich dla ich bezpiecznej egzystencji oraz migracji, co w konsekwencji prowadzi do zanikania populacji. Dla roślin tworzy to zagrożenia w postaci zmniejszającej się liczby obszarów powierzchni biologicznie czynnych oraz eliminowania gatunków rodzimych poprzez rośliny obce sztucznie wprowadzane przez człowieka.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym i usługowym w zakresie umożliwiającym na podstawie obowiązującego planu miejscowego. W związku z budową nowych obiektów dojdzie do ograniczenia ilościowego i jakościowego terenów zielonych. Będzie się zwiększała powierzchnia pielęgnowanych trawników i liczba roślin ozdobnych.

4.7. Warunki klimatyczne

O warunkach klimatycznych gminy Nadarzyn decyduje położenie w granicach mazowiecko-podlaskiego regionu klimatycznego.

Charakterystyka warunków klimatycznych

Region charakteryzuje przewaga wpływów kontynentalnych. Warunki klimatyczne charakteryzującym się większymi od średnich w Polsce amplitudami temperatury powietrza, stosunkowo niewielką ilością opadów, nagłymi przejściami pór roku, ciepłym latem i dość suchymi zimami. Dane charakterystyczne lokalnego klimatu: roczna suma opadów atmosferycznych – do 550 mm; temperatura powietrza - średnia roczna: 8°C; średnia miesięczna w styczniu: - 2,8°C, średnia miesięczna w lipcu: + 18°C; liczba dni przymrozkowych ($T_{min} < 0^{\circ}C$) 110-120; okres wegetacji - średnio 210-222 dni; średnia prędkość wiatru - 3,0 m/s; najczęstsza prędkości wiatru - 0-2 m/s.

Na klimat gminy lokalnie wpływa wiele czynników naturalnych (rzeźba terenu, głębokości zalegania wód gruntowych, rodzaj podłoża, roślinność, występowanie terenów otwartych, terenów leśnych i wód powierzchniowych, ekspozycja na nasłonecznienie i przewietrzanie) i wynikających z działalności człowieka w środowisku (zagospodarowania terenu, w tym rodzaju, funkcji i intensywności zabudowy oraz szlaków komunikacyjnych wraz z generowanymi przez zagospodarowanie uciążliwościami).

Zgodnie z danymi z *Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim - raport za rok 2015* gmina Nadarzyn (strefa mazowiecka) została zaliczone pod kątem ochrony zdrowia do obszarów przekroczeń normatywnych stężeń zanieczyszczeń (poziomów dopuszczalnych i docelowych) dla: PM10 (24h), PM2,5 (rok), B(a)P oraz 03. Dla pozostałych badanych zanieczyszczeń [SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni] nie odnotowano przekroczeń poziomów dopuszczalnych i docelowych.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar jest zainwestowany. O stanie czystości powietrza decydują przede wszystkim zanieczyszczenia generowane przez tereny otaczające – w tym komunikacyjne generowane ruchem samochodowym. W miarę powstawania nowej zabudowy modyfikuje się klimat lokalny powodując

podwyższenie temperatury na obszarach zabudowy zwartej przy jednoczesnym obniżeniu wilgotności powietrza. Taka modyfikacja najbardziej odczuwalna jest poprzez zmniejszenie siły wiatrów, a przez to wymianę powietrza i wzrost jego zanieczyszczenia.

Zanieczyszczenie powietrza wpływa z kolei na natężenie promieniowania słonecznego, przezroczystość atmosfery, a przez to bezpośrednio na temperaturę i jego wilgotność.

Ciągi komunikacyjne

Ciągi komunikacyjne należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Największe zanieczyszczenia powietrza poszczególnymi związkami chemicznymi i metalami ciężkimi w pyłe zawieszonym występują wzdłuż dróg ponadlokalnych. Ponieważ obszar nie sąsiaduje z takimi drogami, nie przewiduje się konieczności dodatkowych zabezpieczeń.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu liczby samochodów, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji jak również paliw alternatywnych. Podobnie przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój ekologicznych technik grzewczych. Przedmiotowy teren będzie podlegał globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m.in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

4.8. Formy ochrony przyrody.

W granicach obszaru nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 55). Na analizowanym obszarze nie występują także drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.

5.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb.

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Należy liczyć się niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

W odniesieniu do gleb – nieznacznie zmieni się ich skład fizyczny i chemiczny. Przyjmuje się, że zmiana użytkowania terenu może pociągnąć za sobą zmiany w dominującym procesie glebotwórczym. Na analizowanym terenie ma miejsce zapewne lokalne wzbogacanie gleb przez metale ciężkie i substancje ropopochodne szczególnie wzdłuż drogi krajowej. Są to procesy charakterystyczne dla gleb miejskich - tzw. urbanoziemów.

Istotnym potencjalnym problemem może być zanieczyszczenie gruntów w przypadku braku kanalizacji komunalnej, jednak zapisy planu nakazują podłączanie nowopowstających obiektów do systemu kanalizacji komunalnej.

5.2. Problemy dotyczące wód powierzchniowych i podziemnych.

Realne zagrożenia dotyczące wód będą związane z fazą budowy nowych obiektów. W trakcie budowy, podczas realizacji wykopów może dojść do odsłonięcia przypowierzchniowej warstwy wodonośnej i jej zanieczyszczenia. Zagrożenie to zaniknie na etapie eksploatacji.

Obszar objęty projektem planu leży w zasięgu kanalizacji komunalnej oraz kanalizacją deszczowej. Nowe inwestycje spowodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych, może nastąpić więc wzrost ilości ścieków deszczowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki ściekami deszczowymi.

Ustalenia planu definiują zasady rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji komunalnej oraz sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych co powinno skutecznie chronić przed

zanieczyszczeniami.

Zagrożeniem dla jakości wód mogą być wszelkie zanieczyszczenia przedostające się do ośrodka wodnego z terenów usług, dróg i innych, na których mogą występować substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego. Spadek poziomu wód gruntowych „przekłada się” na zanik wód powierzchniowych, a także na mineralizację występujących utworów organicznych.

Obecnie na analizowanym terenie i w jego bliskim sąsiedztwie brak jest dróg ponadlokalnych oraz zakładów produkcyjnych, mogących być potencjalnymi obiektami emitującymi zanieczyszczenia do wód podziemnych.

Osobny problem stanowią ścieki opadowe, które powstają w następstwie wystąpienia opadu atmosferycznego i w wyniku kontaktu z powierzchnią ziemi ulegają zanieczyszczeniu, a następnie infiltrują w głąb ziemi do wód podziemnych lub spływając po powierzchni zasilają i zanieczyszczają wody powierzchniowe. Zapisy planu stwarzają warunki małej retencji i infiltracji do gruntu wód opadowych, określając równocześnie konieczności ich podczyszczania.

5.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt.

Nie przewiduje się zwiększenia zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

5.4. Problemy dotyczące hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Hałas

Na terenie objętym opracowaniem nie występują zakłady przemysłowe ani inne obiekty emitujące hałas. Na obszarze nie występują również: hałas kolejowy, tramwajowy i lotniczy. Potencjalnym źródłem hałasu może być ruch samochodowy od sąsiadującego z obszarem od północnego zachodu Rynku – Placu Poniatowskiego. Ze względu jednak na małe natężenie ruchu nie wprowadzono ograniczeń w sytuowaniu zabudowy w jej rejonie.

Pozostałe źródła hałasu wynikające z funkcjonowania człowieka oraz prowadzonej działalności usługowej oddziałują na środowisko w znikomym stopniu. Potencjalnie uciążliwe mogą być w przypadku realizacji usługi z zakresu obsługi komunikacji (np. warsztaty samochodowe).

W projekcie MPZP nie zostały wyznaczone nowe funkcje drogowe. Dopuszczona lokalizacja dróg wewnętrznych nie powoduje większych uciążliwości.

Zagrożenia mogą występować także z powodu dopuszczenia działalności usługowej. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy zagwarantować niezbędną ilość miejsc postojowych dla klientów tak aby zredukować uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

Należy stwierdzić, że zagrożenia dotyczące środowiska związane z wprowadzeniem zapisów zawartych w Projekcie nie są duże, a ich występowanie wynika z egzystencji człowieka w środowisku i w związku z tym są one nieuniknione.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych w 2017 roku* prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

W obszarze brak jest linii elektroenergetycznych.

5.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP.

W chwili obecnej do największych zagrożeń o charakterze antropogenicznym na terenie obszaru

projektu planu należy przyjąć:

- intensyfikacja zabudowy;
- zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej.

Na etapie realizacji projektu MPZP zespół przygotowujący niniejszą prognozę nie zgłaszał sugestii do autorów wstępnego projektu planu.

6. Cele ochrony środowiska ustanowione na wyższym szczeblu i sposoby ich uwzględnienia w projektowanym dokumencie.

W odniesieniu do obszaru planu wiążącymi dokumentami ustanowionymi na wyższym szczeblu a odnoszącymi się do ochrony środowiska są:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030.
- 2) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.).
- 3) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
- 4) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn.
- 5) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 roku.

Na etapie sporządzania prognozy stwierdzono zgodność projektu planu z dokumentami wyższego szczebla.

7. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko.

Projektowane przeznaczenie terenów powoduje, że funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą w stosunku do innych funkcji.

Uwzględniając scharakteryzowane w rozdz. 4 poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego dokonano następujących ocen oddziaływań. W rozdziałach 7.1. – 7.10. oceniono szczegółowo oddziaływanie projektu planu.

7.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Realizacja zapisów projektu planu będzie wpływała na zmniejszenie różnorodności biologicznej obszaru planu. Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej będzie związane z każdą nową inwestycją, która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

7.2. Oddziaływanie na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

Oprócz ww. pozytywnych aspektów wprowadzenia w życie zapisów planu należy dodać, że wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będzie następstwem rozwoju komunikacyjnego, co w ograniczonym stopniu, niekorzystnie wpłynie na ludzi.

7.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsca zagrażające życiu zwierząt.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach.

7.4. Oddziaływanie na powietrze

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu.

W odniesieniu do jakości powietrza ustalono ograniczenia źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnianie ekologicznych (odnawialnych) źródeł ciepła.

7.5. Oddziaływanie na wodę

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne, gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej. Zagrożenie dla wód będzie największe w przypadku realizacji funkcji usługowych, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączania nowopowstających obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co z pewnością wpłynie korzystnie zarówno na zasoby jak i jakość wód podziemnych. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności zagospodarowania wód opadowych – do wód lub do gruntu, co przyczyni się do odbudowy zasobów wód podziemnych, oraz oczyszczanie ścieków opadowych z terenów komunikacyjnych i usługowych przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana przeznaczenia funkcji dla terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu. Projekt planu zawiera korzystne zapisy wprowadzające ochronę ukształtowania terenu oraz nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne; do czasu objęcia terenu kanalizacją deszczową.

Wprowadza się również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać, w zależności od przeznaczenia terenu i jego położenia na obszarze:

dla terenu U/MW:

- wysokość elewacji fontowej do gzymsu lub okapu dachowego – w dostosowaniu do budynków sąsiednich t.j. od 7,5 m do 8,0 m,
- wysokość zabudowy do kalenicy – nie więcej niż 10,0 m,
- ilość kondygnacji – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne

dla terenu U/MN:

- dla budynków usługowych i mieszkaniowych – nie więcej niż 10 m i 3 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.

Określono także nachylenie połaci dachowych:

- dla terenu U/MW – od 30 do 45°,
- dla terenu U/MN – do 45°.

Pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu, sytuowania zabudowy. Pozytywne będzie również oddziaływać wyznaczenie obszaru przestrzeni publicznej oraz zasad jej zagospodarowania.

Ponieważ nie zostały ustanowione nie określono krajobrazów priorytetowych

7.7. Oddziaływanie na klimat

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie możliwości realizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wpłynie na parametry klimatu lokalnego. Główne parametry, które ulegną zmianie to: prędkość wiatru, wzrost średniej temperatury, wzrost zachmurzenia, wzrost opadów atmosferycznych, straty promieniowania atmosferycznego, jaki promieniowania ultrafioletowego. Ponadto wzrost powierzchni terenów zabudowy może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w

bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowoduje utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji.

7.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na obszarze opracowania aktualnie nie wydobywa się, a także brak jest udokumentowanych naturalnych zasobów, wskutek czego zapisy projektu planu nie będą oddziaływały na te zasoby. Projekt planu wprowadza korzystne zapisy odnośnie zasobów wód podziemnych wskazując na konieczność zaopatrzenia z wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej.

7.9. Oddziaływanie na zabytki

Dla północno-zachodniej części obszaru planu, od strony Placu Poniatowskiego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej – obszar Rynku w Nadarzynie, dla której ustalono:

- a) nakaz zachowania historycznej parcelacji i szerokości frontów działek budowlanych,
- b) kształtowanie zabudowy w dostosowaniu do istniejącej charakterystycznej zabudowy wokół rynku i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Dla całego obszaru planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na terenie której obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Poza tym w obszarze opracowania nie występują:

- obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ani obszary ujęte w Gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne,
- dobra kultury współczesnej.
- miejsca pamięci narodowej.

Na terenie planu brak jest obiektów kultu religijnego takich jak kapliczki, krzyże.

7.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez zmianę przeznaczenia części terenu przyczynić może się do wzrostu cen działek.

7.11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

Położenie obszaru gminy Nadarzyn w centralnej Polsce eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

8.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) wskazanie terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej od strony planu oraz usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej od strony południowej; ustalenia związane z minimalną powierzchnią całkowitą działek a także ich minimalną powierzchnią biologicznie czynną;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych

- do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy;
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 2) zakaz lokalizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw i gazu płynnego, magazynów i placów składowych.

8.2. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstąpiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania podane w rozdz. 8.1. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu planu.

9. Propozycje dotyczące analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

W celu oceny skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się przyjąć metodę porównawczą następujących wskaźników:

1. Powierzchnia terenów usługowych [%],
2. Powierzchnia terenów mieszkaniowych [%],
3. Gęstość sieci wodociągowej [km/km²],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km²],
5. Liczba domostw ze zbiornikami na nieczystości (szambami) [szt.],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [m³/dobę],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [m³/dobę],
8. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [m³/dobę],

Sugeruje się zestawianie ww. wskaźników co roku. Aktualne zestawienie powinno być porównane z zestawieniem z ubiegłego roku. Wyniki i wnioski z zestawień powinny być brane pod uwagę przed uchwalaniem kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kolejnych opracowań studialnych dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ważne jest, aby ww. wskaźniki były porównywane ze sobą dla spójnych dokumentów planistycznych opracowywanych dla terytorium całej gminy. Za stan zerowy należy przyjąć wartości wskaźników z bieżącego roku. Zestawienie powinno być wykonywane przez odpowiedni zespół roboczy powołany przez Wójta gminy Nadarzyn.

10. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny obszaru poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, które są niezbędne dla rozwoju każdej miejscowości.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, przede wszystkim ze względu na jego przekształcenie. Należy tutaj podkreślić, że Projekt tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego w pełni uwzględni interesy ochrony środowiska.

11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Obszar wskazany do sporządzenia nowego opracowania planistycznego jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r. Według jego ustaleń obszar przedmiotowych działek przeznaczony został pod teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej UM. W środkowej części obszaru wyznaczono drogę dojazdową KUD, łączącą teren placu Poniatowskiego z ulicą Poświętną. Od drogi wyznaczono linie zabudowy ograniczające zabudowę obszaru planu. Zgodnie z ustaleniami obecnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn obszar planu przeznaczony jest pod strefę C-1 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna. Niniejsza uchwała zostanie podjęta na wniosek Wójta Gminy Nadarzyn, celem uaktualnienia ustaleń planu miejscowego w stosunku do zapisów studium, a tym samym umożliwienia bardziej intensywnego zagospodarowania terenu.

Gmina Nadarzyn podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego w celu umożliwienia zagospodarowania pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną większych powierzchni niż w planie obowiązującym (większa intensywność zabudowy działek oraz likwidacja terenu drogi), a tym samym umożliwienia jego zagospodarowania zgodnie z zapisami studium.

Obszar objęty planem miejscowym to obszar leżący w Nadarzynie, w północnej części gminy Nadarzyn, na południowy-wschód od Placu Poniatowskiego, pomiędzy nim a ulicą Poświętną.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany. Środowisko przyrodnicze jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Brak jest cennych form rzeźby.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 55).

Potencjalnym źródłem hałasu może być ruch samochodowy od sąsiadującego z obszarem od północnego zachodu Rynku – Placu Poniatowskiego. Ze względu jednak na małe natężenie ruchu nie wprowadzono ograniczeń w sytuowaniu zabudowy w jej rejonie.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są: uciążliwe usługi oraz każda inwestycja realizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną i prawem ochrony środowiska.

Analizując zapisy - w planie znalazły się tereny, w których funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą (teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej od strony planu oraz usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej od strony południowej). Należy zaznaczyć, że w projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

Podsumowując: przedłożony Projekt MPZP dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA
Prognozy Oddziaływania na Środowisko
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego

Będąc świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam, że spełniam wymagania art.74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2020 poz. 283 z późn. zm.).

