

**Wójt Gminy Nadarzyn**



## **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

---

**DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN**

---

### ***Wyłożenie do publicznego wglądu***

*w dniach od 12 grudnia 2022 r. do 5 stycznia 2023 r. (składanie uwag do 30 stycznia 2023 r.)*

**Wykonawca:**

**EKOURBANISTYKA**

*mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz*

**Nadarzyn, październik-grudzień 2022 r.**

## SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA.....	3
2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
3.	INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	4
4.	POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	4
5.	METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY .....	5
6.	TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....	6
7.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA.....	7
7.1.	Użytkowanie terenów.....	7
7.2.	Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni .....	7
7.3.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi .....	7
7.4.	Budowa geologiczna.....	7
7.5.	Surowce mineralne .....	8
7.6.	Gleby .....	8
7.7.	Warunki klimatyczne.....	8
7.8.	Hydrografia.....	8
7.8.1.	Wody powierzchniowe .....	8
7.8.1.	Zagrożenie powodziowe .....	9
7.8.2.	Wody podziemne .....	10
7.9.	Szata roślinna .....	10
7.10.	Fauna .....	11
7.11.	Walory przyrodniczo-krajobrazowe.....	11
7.12.	Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości.....	11
7.12.1.	Jakość i stan gleb .....	11
7.12.2.	Jakość i stan wód .....	12
7.12.3.	Jakość i stan powietrza.....	12
7.12.4.	Klimat akustyczny .....	14
7.12.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne .....	14
8.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY .....	14
9.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM .....	14
10.	POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	15
11.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO .....	19
11.1.	Analiza ustaleń projektu zmiany Studium .....	19
11.2.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko .....	20
11.2.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną .....	21
11.2.2.	Oddziaływanie na ludzi .....	21
11.2.3.	Oddziaływania na wody .....	22
11.2.4.	Oddziaływanie na powietrze .....	22
11.2.5.	Oddziaływania na powierzchnię ziemi i gleby .....	23
11.2.6.	Oddziaływanie na krajobraz.....	23
11.2.7.	Oddziaływanie na klimat .....	24
11.2.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne .....	24
11.2.9.	Oddziaływanie na zabytki .....	24
11.2.10.	Oddziaływanie na dobra materialne.....	24
11.3.	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 .....	24
14.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA .....	27
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	27

### ZAŁĄCZNIKI NR 1 – OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

## 1. PODSTAWA PRAWNA

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

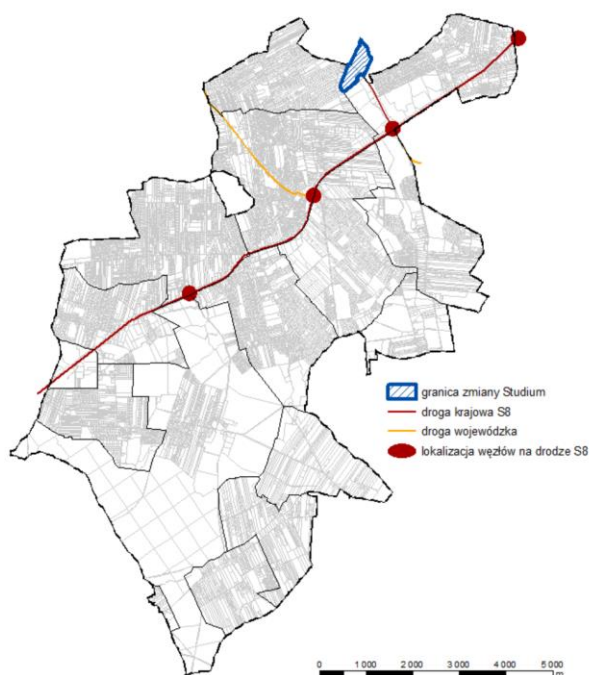
## 2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są potencjalne oddziaływania na środowisko i ich skutki, jakie mogą mieć miejsce w wyniku realizacji ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, zwanej dalej zmianą Studium.

Podstawą prawną opracowania jest uchwała LVII.707.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

Zmiana Studium opracowana na podstawie w/w uchwały obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 986, 993/1, 998/1,993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 z obrębu Wolica. Powierzchnia obszaru objętego zmianą wynosi 31,76 ha.

Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego zmianą Studium



Źródło: opracowanie własne

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 oraz uzgodnienie zakresu dokonane przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – brak odpowiedzi na pismo w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (pismo znak: L.dz. NZ.9022.1.10.2022.6471.337 z dnia 22.08.2022 r.).

### **3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten, zgodnie z art. 9 pkt 5 w/w ustawy, nie jest aktem prawa miejscowego, tylko opracowaniem kierunkowym, stanowiącym wyraz polityki przestrzennej władz samorządowych gminy. Zgodnie z art. 14 pkt 8 tej samej ustawy, aktami prawa miejscowego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium. Powyższe sprawia, że jest ono prawem wewnętrznym gminy wiążącym władze oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy.

Zakres przedmiotowy studium jest zgodny z art. 10 pkt 1 i 2 w/w ustawy i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

Obowiązujące na terenie gminy Nadarzyn Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. Studium z 2014 r. zostało zmienione uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn w granicach oznaczonych kolorem czerwonym na załączniku graficznym Nr 4”.

Analizowany w niniejszej prognozie dokument stanowi drugą zmianę Studium, opracowaną dla działek ewidencyjnych wymienionych w uchwale Nr LVII.707.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

Studium gminy Nadarzyn składa się z części tekstowej, zawierającej dwa tomy: tom I – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” i tom II – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oraz z części graficznej w postaci dwóch plansz w skali 1:10 000. Zarówno tekst jak i rysunki Studium mają formę ujednoliconą, z wyróżnionymi kolorem niebieskim zmianami wprowadzonymi w omawianej zmianie Studium.

Część zawierająca uwarunkowania jest zapisem stanu obecnego. Część zawierająca kierunki zagospodarowania przestrzennego określa zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Studium zawiera również kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto określa: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu oraz obszary i zasady ochrony zabytków i dóbr kultury, występowanie zagrożeń.

Ze względu na niewielki obszar objęty zmianą Studium (o pow. 31,76 ha) analizowany projekt należy czytać łącznie z ustaleniami obowiązującego Studium z 2014 r. (ze zm.). Z tego względu analizowany dokument ma formę ujednoliconą.

### **4. POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI**

Dokumentami bezpośrednio powiązanymi ze studium jest strategia rozwoju województwa i plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategia rozwoju gminy.

W „*Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*”<sup>1</sup> przyjęto zintegrowane podejście do prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary funkcjonalne, które zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w „*Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku*”<sup>2</sup>. W planie określono następujące obszary funkcjonalne:

- miejski obszar funkcjonalny Warszawy (MOFW) – obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną, do której został włączony cały powiat pruszkowski;
- obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług;

<sup>1</sup> Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

<sup>2</sup> Uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.

- wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych;
- wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych.

Gmina Nadarzyn została zaliczona do sochaczewsko-grójeckiego strategicznego obszaru żywielskiego. Strategiczne obszary żywielskie stanowią zaplecze produkcyjne w rolnictwie o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym. W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w PZPWM wymieniono m.in. ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zapisy studium powinny być również spójne z polityką rozwoju Gminy Nadarzyn przyjętą na szczeblu lokalnym w „Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025”<sup>3</sup>, która wskazuje na konieczność „wyzyskania korzyści płynących z położenia przy dużych szlakach komunikacyjnych (np. Trasy Katowickiej)”.

Analizowany projekt dokumentu stanowi zmianę Studium, opracowaną dla ściśle określonego fragmentu gminy. Przy sporządzaniu projektu Studium, przyjętego w 2014 r., została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Poniżej zamieszczono najważniejsze tezy, które zawiera „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn” (KAD Architekci Sp. z o.o., 2013 r.):

1. *„Ze względu na charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego niniejsza prognoza na środowisko określa przewidywany wpływ realizacji postanowień projektu w sposób ogólny.*
2. *Realizacja ustaleń studium umożliwi rozwój społeczno-gospodarczy Gminy Nadarzyn wchodzącej w skład metropolii stołecznej.*
3. *Ustalenia projektowanego dokumentu w możliwie pełny sposób uwzględniają interesy ochrony środowiska i jednocześnie realizują zadania samorządu wobec potrzeb i oczekiwań mieszkańców gminy.*
4. *Projektowane funkcje wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie, bowiem każdy rodzaj działalności człowieka – w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością – wpływa na środowisko.*
5. *Projekt studium nie powinien wywołać żadnych negatywnych oddziaływań na środowisko ponad te, które mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń obecnie obowiązującego dokumentu, ponieważ zasady dotyczące kierunków przeznaczenia stanowią kontynuację poprzedniej edycji.*
6. *Konsekwencje zmian w zagospodarowaniu terenu, które należy ocenić negatywnie to:*
  - *przekształcenie środowiska i krajobrazu z rolniczego na zurbanizowany, zwykle usługowo-mieszkalny;*
  - *przekształcenie środowiska i krajobrazu oraz uciążliwości wynikające z realizacji nowego zagospodarowania na terenach dotychczas niezainwestowanych, szczególnie w obszarach kumulacji terenów działalności usługowo-gospodarczej i dróg ponadlokalnych (dotyczy kontynuacji kierunku przeznaczenia tych terenów);*
  - *redukcja powierzchni gruntów rolnych, w tym klas chronionych;*
  - *uciążliwości wynikające z realizacji nowych dróg ponadlokalnych.*
7. *Celem ograniczania, zapobiegania i łagodzenia negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu, sugeruje się przestrzeganie ustaleń planu – rozwiązań opisanych w dziale 4 pkt. 4.2. Postępowanie takie powinno zagwarantować nie powodowanie szkodliwego efektu dla zdrowia człowieka, ani znaczącego negatywnego oddziaływania na obszary powiązane przyrodniczo, czy objęte formami ochrony przyrody – w tym położone poza granicami gminy (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000)”.*

## **5. 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 zmiany Studium, oraz ocena, czy będą to zmiany znaczące.

Studium 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 studium. 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 studium.

<sup>3</sup> Uchwała Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.

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

- Etap I – identyfikacja. Na podstawie znajomości możliwych oddziaływań wskutek realizacji studium 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 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. Została ona uszczegółowiona i dopasowana do specyfiki dokumentu oraz terenu, którego dokument ten dotyczy.

Ze względu na niewielki obszar objęty zmianą Studium (o powierzchni 31,67 ha) analiza stanu środowiska została ograniczona i bazuje głównie na „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym Gminy Nadarzyn, „KANON” Grzegorz Chojnacki, 2009 r. (wraz z aktualizacją z 2012 r.). Część danych dotyczących stanu środowiska uzupełniono na bazie ocen i wyników badań prowadzonych przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.

Przy opracowywaniu prognozy analizowano również poniższe dokumenty:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, 2014 r. (wraz ze zmianą z 2016 r.);
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Nadarzyn, „KANON” Grzegorz Chojnacki, 2009 r. (wraz z aktualizacją z 2012 r.);
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 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);
- Plan przeciwdziałania skutkom suszy (Dz. U. z 2021 poz. 1615);
- Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. w sprawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 9595)
- GUS, Bank Danych Lokalnych;
- MIDAS Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- CBDG, Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Raporty Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie o stanie środowiska;
- GDOŚ, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>;
- Kleczkowski A (red.), Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1: 500 000. Wyd. AGH, Kraków, 1990;
- Kistowski M., Ocena odporności środowiska na degradację oraz jego zdolności do regeneracji, Gdańsk, 2004;
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski., PWN, Warszawa, 1994;
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusze: Grodzisk Mazowiecki i Raszyn, PIG;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusze: Grodzisk Mazowiecki i Raszyn, PIG;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusze: Grodzisk Mazowiecki i Raszyn, PIG;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fitosocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009.

## 6. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt zmiany Studium nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.



## 7. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

### 7.1. Użytkowanie terenów

Poniżej zestawiono informacje dotyczące dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia dla działek objętych zmianą Studium:

Nr ew. działek	Dotychczasowe zagospodarowanie	Uzbrojenie
986, 993/1, 998/1, 993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 obręb Wolica	Działki niezabudowane, użytkowane niegdyś rolniczo (z widoczną wtórną sukcesją), częściowo zadrzewione i zakrzewione. Przez środek obszaru przebiega droga publiczna, która prowadzi bezpośrednio do węzła drogi ekspresowej S8 „Paszków”, położonego w odległości ok. 1,5 km na południe. Południowa część obszaru objętego zmianą Studium od strony zachodniej przylega bezpośrednio do rzeki Utrata, a od południa do obszaru magazynowo usługowego.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dostęp do drogi krajowej S8 (Al. Katowickiej) przez drogę gminną ul. Na Skraju, która dzieli obszar na teren północny i południowy.</li> <li>▪ W niedalekim oddaleniu dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej oraz telekomunikacyjnej.</li> </ul>

### 7.2. 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 obszaru opracowania jest prawie płaskie, z widocznymi nieznacznymi zagłębieniami w sąsiedztwie dna doliny rzeki Utraty i rowów melioracyjnych. Teren jest nachylony w kierunku północno-zachodnim. Rzędne wysokości wachają się od 102 m n.p.m w północnej części obszaru do 108 m n.p.m we wschodniej części obszaru (przy drodze).

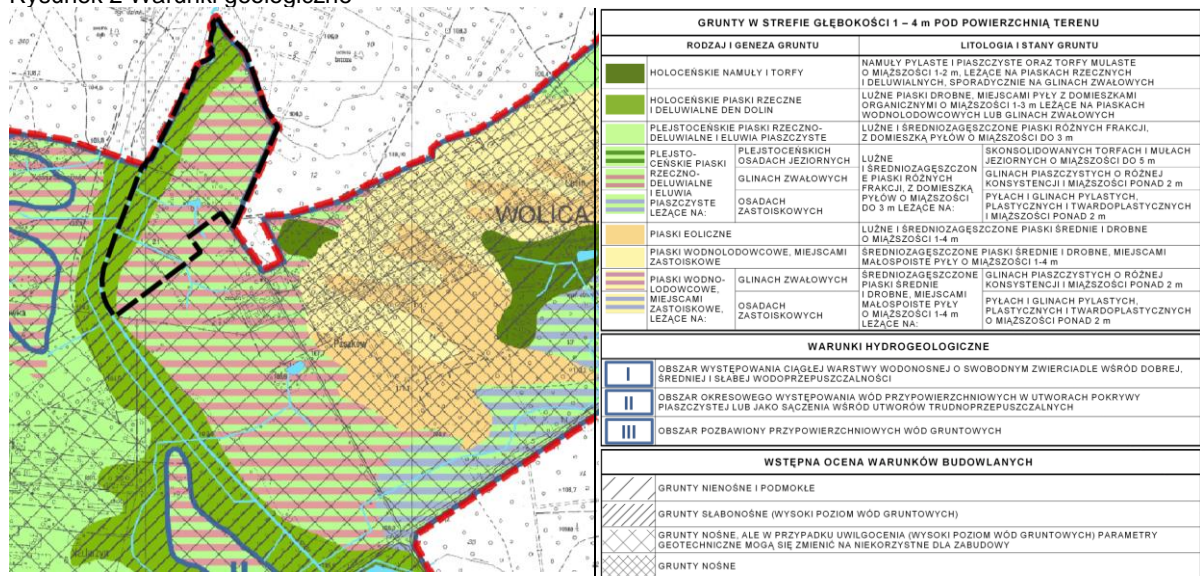
### 7.3. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje.

### 7.4. Budowa geologiczna

Budowę geologiczną obszaru opracowania ilustruje poniższy rysunek.

Rysunek 2 Warunki geologiczne



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

Przeważająca część opracowania zbudowana jest z plejstocenijskich piasków rzeczno-deluwialnych i eluwiów piaszczystych zalegających na glinach zwałowych o miąższości do 2 m. Są to grunty nośne, ale w przypadku wzrostu uwilgocenia ich parametry geotechniczne mogą zmienić się na niekorzystne dla zabudowy.

W dolinie rzeki Utrata występują osady najmłodsze – holocenijskie piaski rzeczne i deluwialne den dolinnych leżące na glinach zwałowych. Zostały zaliczone do gruntów nienośnych i podmokłych.

## 7.5. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

## 7.6. Gleby

Na terenie opracowania przeważają gleby pseudobielicowe oraz gleby brunatne wyługowane i kwaśne wytworzone z piasków gliniastych lekkich i słabo gliniastych. Należą one do gleb mało lub średnio zasobnych w składniki, ale posiadają warunki gruntowo-wodne zbliżone do optymalnych. W lokalnych obniżeniach terenu gleby te są okresowo podmokłe.

Najcenniejsze z przyrodniczego punktu widzenia gleby murszowo-mineralne i murszowate występują w dolinie rzeki Utrata.

Pod względem przydatności rolniczej:

- północna część opracowania (położona na północ od ul. Na Skraju) zajęta jest przez gleby zaliczone do kompleksu żytniego dobrego i zbożowo-pastewnego słabego; w sąsiedztwie rzeki występują gleby zaliczone do użytków zielonych słabych i bardzo słabych;
- południowa część opracowania (położona na południe od ul. Na Skraju) zdominowana jest przez grunty zaliczone do kompleksu żytniego dobrego i słabego; w sąsiedztwie rzeki występują gleby zaliczone do użytków zielonych słabych i bardzo słabych.

## 7.7. 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.

## 7.8. Hydrografia

### 7.8.1. Wody powierzchniowe

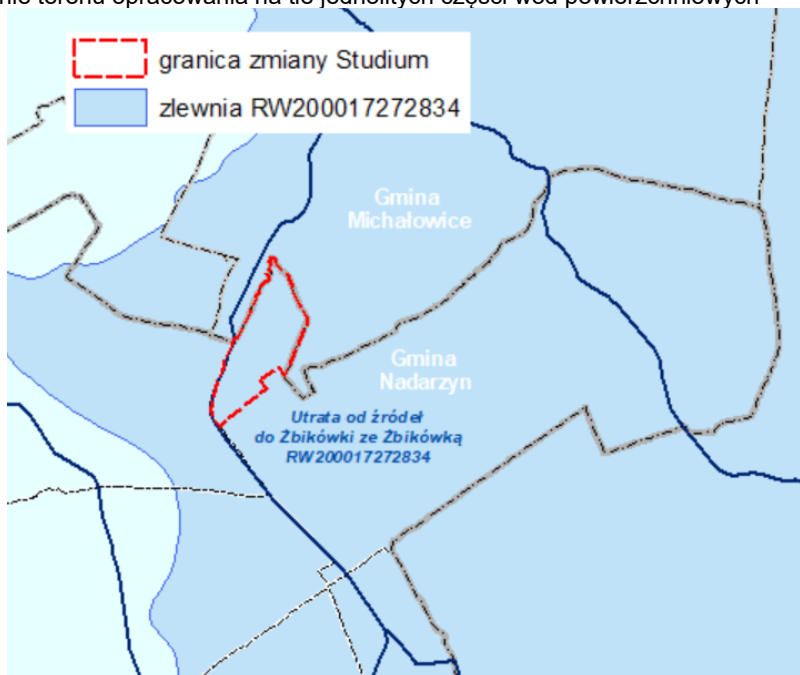
Obszar opracowania znajduje się na terenie dorzecza Wisły. Zgodnie z aktualizacją *Planu gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2016 r.) przynależy do JCWP Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką (JCWP europejski kod PLRW200017272834). Utrata jest prawostronnym dopływem Bzury.

Rzeka Utrata przebiega wzdłuż południowo-zachodniej granicy opracowania. Przy ul. Na Skraju odbija na teren gminy Michałowice, ok. 100 m w kierunku wschodnim.

Dodatkowo na omawianym obszarze występują urządzenia melioracji wodnych wykonane w ramach zadania „Paszków I zad. II” – rowy i drenowania.



Rysunek 3 Położenie terenu opracowania na tle jednolitych części wód powierzchniowych



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

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) zagrożenie suszą hydrologiczną dla omawianej części obrębu Wolica zostało zaliczone do klasy II – umiarkowane. Jednakże łączne zagrożenie suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną w polu podstawowym zostało zaliczone do klas:

- II – umiarkowane zagrożenie (część południowa opracowania),
- III – silne zagrożenie suszą (część północna opracowania).

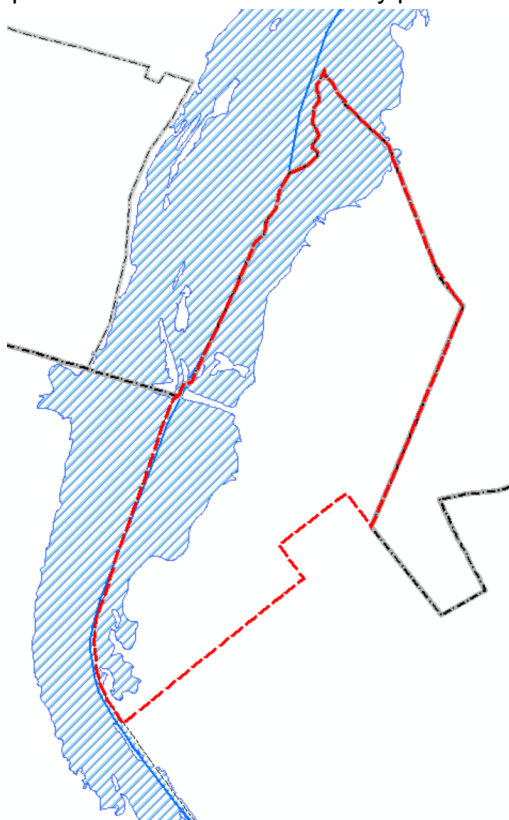
W świetle ogólnej oceny zagrożenia wystąpienia zjawiska suszy hydrologicznej na terenie Polski dominują obszary umiarkowanie zagrożone, które stanowią prawie 65,6 % powierzchni kraju (62,1% dorzecza Wisły).

Zgodnie z w/w *Planem* na terenie gminy Nadarzyn nie są planowane działania służące przeciwdziałaniu skutkom suszy pomimo występowania silnego i ekstremalnego zagrożenia.

#### 7.8.1. Zagrożenie powodziowe

Zachodnia część terenu objętego analizą znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego dla rzeki Utrata (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%). Obejmuje swym zasięgiem większość obszaru łukowego w dolinie rzeki. W strefie tej zagospodarowanie jest ograniczone ze względu na zagrożenie powodziowe.

Rysunek 4 Położenie terenu opracowania względem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

### 7.8.2. 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 Podziemnych<sup>4</sup>: nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna). Są to zbiorniki triasowe o całkowitej powierzchni 51,0 km<sup>2</sup> i 17,5 km<sup>2</sup>. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą około 250 i 145 tys. m<sup>3</sup>/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. Zasilane są poprzez infiltrację.

Wydajność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 30-50 m<sup>3</sup>/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 rzeki Utrata wody występują płycej niż 1,0 m, na pozostałych obszarach w granicach od 2 do 5 m poniżej powierzchni terenu.

### 7.9. 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 prognozowanym stanem 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 łęgi jesionowo-olszowe. Grąd subkontynentalny, obejmuje swoim zasięgiem prawie całą gminę. Na obszarach związanych z dolinami rzek i pomniejszych cieków występują siedliska łęgu jesionowo-olszowego. W północnej części gminy znajdują się siedliska boru mieszanego sosnowo-dębowego.

W roślinności rzeczywistej największe zmiany dotyczą miejsc występowania potencjalnego zbiorowiska grądu subkontynentalnego odmiany środkowopolskiej, które obecnie użytkowane są rolniczo.

Terenom upraw polowych towarzyszą zbiorowiska roślinności segetalnej rzędu *Aperetalia* oraz użytki zielone tworzone głównie przez półnaturalne zespoły łąk i pastwisk – *Cirsietum rivularis*, *Filipendulo* – *Geranietum*, *Lolio* – *Cynosuretum*. Na terenach zurbanizowanych oraz w ich sąsiedztwie występują zbiorowiska roślinności ruderalnej z klasy *Artemisietea*, rzędu *Onopordetalia acanthii*, rozwijające się w sąsiedztwie zabudowy, często na terenach zdegradowanych, śmietniskach i wzdłuż dróg.

W mniejszym stopniu przekształceniu uległy potencjalne zbiorowiska łęgów. Obszary te położone są w dolinach rzecznych. Występuje tu roślinność naturalna i półnaturalna (w uproszczonej formie). Strukturę roślinną urozmaicają lokalne zadrzewienia oraz zbiorowiska roślinności szuwarowej towarzyszące rowom melioracyjnym i oczkom wodnym.

Na terenie objętym opracowaniem znaczne obszary zajmuje roślinność charakterystyczna dla terenów porolnych, nieużytkowanych rolniczo. Wzdłuż doliny rzeki Utraty oraz w sąsiedztwie rowów melioracyjnych występują łąki nadrzeczne, którym miejscami, szczególnie w północnej części obszaru, towarzyszą zadrzewienia i zakrzewienia. Wzdłuż ul. Na Skraju występują zadrzewienia, o charakterze leśnym, z udziałem dębu, klona, brzozy i olszy.

<sup>4</sup> za „Mapą obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony”, A.S. Kleczkowski.

## 7.10. Fauna

Na terenie opracowania spotkać można gatunki pospolicie występujące na terenie Mazowsza. Zaliczają się do nich takie gatunki jak np. sarny, lisy, zające, wiewiórki, jeże, zaskroniec, padalec, jaszczurka zwinka, a także typowe gatunki ptaków i owadów. Miejsce dogodne do bytowania zwierząt stanowią duże skupiska zadrzewień przy ul. Na Skraju oraz w dolinie Utraty. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono występowania osobników, jaki również tropów dużych ssaków.

Przez obszar opracowania przepływa rzeka Utrata, której dolina wraz z dopływami stanowi ważne ogniwo przyrodnicze aglomeracji warszawskiej stanowiąc korytarz ekologiczny. Obszar ten objęty jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren w granicach zmiany Studium znajduje się poza granicami w/w obszaru. Dolina Utraty stanowi element ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. Ciąg przebiega przez lasy ochronne Wolicy, wiąże dolinę Wisły z Rynną Brwinowską i poprzez system wodny Utraty łączy się z Puszcza Kampinoską. Tereny północno-wschodnie gminy Nadarzyn stanowią element pierścienia terenów otwartych o dużym potencjalne biotycznym okalających aglomerację warszawską.

## 7.11. Walory przyrodniczo-krajobrazowe

Teren objęty prognozą nie stanowi obszaru o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Dominuje krajobraz porolnych terenów otwartych oraz łąk nadrzecznych, z miejscowymi kępami zadrzewień i zakrzewień. Od południa obszar graniczy z terenami gdzie następują intensywne procesy inwestycyjne. Krajobraz uległ tam przekształceniu z rolniczych terenów otwartych na tereny zainwestowane, w którym dominują wielkopowierzchniowe obiekty usługowe.

Na terenie objętym projektem zmiany Studium nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na działce nr ew. 986 było wyznaczone stanowisko archeologiczne nr AZP 59-64/9. Właściciel terenu zlecił przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych, na podstawie których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dnia 4 maja 2010 r. wydał archeologiczne warunki konserwatorskie, zgodnie z którymi teren ten może być dopuszczony do zabudowy i zagospodarowania (pismo WA 4172-5/3/2010).

Do dnia 1 października 2022 r. nie opracowano audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

## 7.12. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

### 7.12.1. Jakość i stan gleb

Na terenie gminy nie prowadzono monitoringu jakości gleb. W ramach monitoringu jakości gleby i ziemi, najbliższej omawianego obszaru, zlokalizowana jest próbka nr 153 na terenie gminy Michałowice, w miejscowości Michałowice. W pobranej próbce nie było zanieczyszczeń 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 tej części obrębu Wolica zostały sklasyfikowane jako lekko kwaśne (pH pomiędzy 5,5 i 6,5). 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.

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.

Zgodnie z „Planem przeciwdziałania skutkom suszy” (2021 r.) zagrożenie suszą rolniczą zostało zaliczone do klasy IV – ekstremalnie zagrożone (część północna opracowania) i I – słabo zagrożone (część południowa).

### 7.12.2. Jakość i stan wód

Rzeka Utrata (od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką) w 2017 r. została objęta monitoringiem operacyjnym jakości wód powierzchniowych. Ocena została dokonana w punkcie położonym poza gminą Nadarzyn, w mieście Pruszków. W roku 2020 nie została dokonana klasyfikacja i ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a wyłącznie klasyfikacja wskaźników jakości wód.

Tabela 1 Ocena stanu wód rzeki Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką w 2017 r. i 2020 r.

Rok badania	Klasa elementów biol.	Klasa elementów hydr.-morf.	Klasa elementów fizyko-chem.	Klasyfikacja stanu / potencjału ekologicznego	Klasyfikacja stanu chemicznego	Ocena stanu jcwp
2017	2	2	>2	3 umiarkowany	-	zły
2020	3	-	>2	-	-	-

Źródło: Monitoring rzek, GIOŚ

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.

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.

### 7.12.3. Jakość i stan powietrza

W dokonywanej ocenie jakości powietrza na terenie województwa mazowieckiego gmina Nadarzyn została zaliczona do strefy mazowieckiej. Wg *Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim – Raport wojewódzki za rok 2021* dla celu ochrona zdrowia ludzi we wszystkich monitorowanych kategoriach strefa ta przynależała do klasy A z wyjątkiem przekroczeń:

- dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne:
  - dwutlenku siarki SO<sub>2</sub> (24-h),
  - pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> (24-h),
  - pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> (rok) faza II;
- dla zanieczyszczeń mających określone poziomy docelowe:
  - benzo(a)pirenu w pyle zawieszonym PM<sub>10</sub> (rok).

Klasyfikacji dokonano w oparciu o następujące założenia:

- klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekracza poziomu dopuszczalnego/docelowego,
- klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziom dopuszczalny/docelowy,
- klasa D1 – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekracza poziomu celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu),
- klasa D2 – poziom stężeń zanieczyszczenia przekracza poziomu celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu).

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

Rok	Symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy													
	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	PM 10	PM 2,5 <sup>1)</sup>	PM 2,5 <sup>2)</sup>	Pb <sup>3)</sup>	As <sup>3)</sup>	Cd <sup>3)</sup>	Ni <sup>3)</sup>	BaP <sup>3)</sup>	O <sub>3</sub> <sup>3)</sup>	O <sub>3</sub> <sup>4)</sup>
								w pyłe PM10						
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	C1	A	A	A	A	C	A	D2
2019	A	A	A	A	C	A	C1	A	A	A	A	C	A	D2
2020	A	A	A	A	C	A	C1	A	A	A	A	C	A	D2
2021	<b>C</b>	A	A	A	<b>C</b>	A	<b>C1</b>	A	A	A	A	<b>C</b>	A	<b>D2</b>

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2015-2021

<sup>1)</sup> wg poziomu dopuszczalnego faza I, <sup>2)</sup> wg poziomu dopuszczalnego faza II, <sup>3)</sup> wg poziomu docelowego, <sup>4)</sup> wg poziomu celu długoterminowego

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2021 r. z uwzględnieniem poziomów dopuszczalnych i docelowych przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa mazowiecka uzyskała klasę A.

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 <sub>2</sub>	Nox	O <sub>3</sub> (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
2019	A	A	A	D2
2020	A	A	A	D2
2021	A	A	A	D2

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2015-2021

Stężenia ozonu oceniane były w dwóch kategoriach – dotrzymania poziomu docelowego oraz dotrzymania poziomu celu długoterminowego. Poziom docelowy stężenia ozonu w powietrzu, określony ze względu na ochronę zdrowia ludzi, nie został przekroczony na terenie całego województwa, w wyniku czego otrzymał klasę A. Znaczna część obszaru województwa nie spełniała natomiast wymagań określonych dla poziomu celu długoterminowego, uzyskując klasę D2.

Wyniki analiz i oszacowań wskazują, że w województwie mazowieckim podstawową przyczyną przekroczeń pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz benzo(a)pirenu była emisja powierzchniowa (emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalnobytowym). Istotny był również napływ zanieczyszczeń spoza województwa. Znaczący udział miała emisja liniowa, związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw. Wpływ emisji punktowej pochodzącej np. z elektrociepłowni, stanowił zaledwie kilka procent udziału w ogólnym bilansie zanieczyszczeń.

W roku 2021 w strefie mazowieckiej wystąpiło ponadto przekroczenie poziomu dopuszczalnego dla dwutlenku siarki. Było to pierwsze przekroczenie dla tego zanieczyszczenia. Występowanie epizodów wysokich stężeń dwutlenku siarki było związane z emisjami ze strefy przemysłowej w okolicach Płocka.

#### 7.12.4. Klimat akustyczny

Monitoring zanieczyszczenia środowiska hałasem prowadzony przez GIOŚ nie obejmuje terenu gminy. Za główne źródła hałasu na terenie gminy Nadarzyn należy uznać drogę krajową nr 8 oraz drogi wojewódzkie i powiatowe.

#### 7.12.5. Promieniowanie elektromagnetyczne

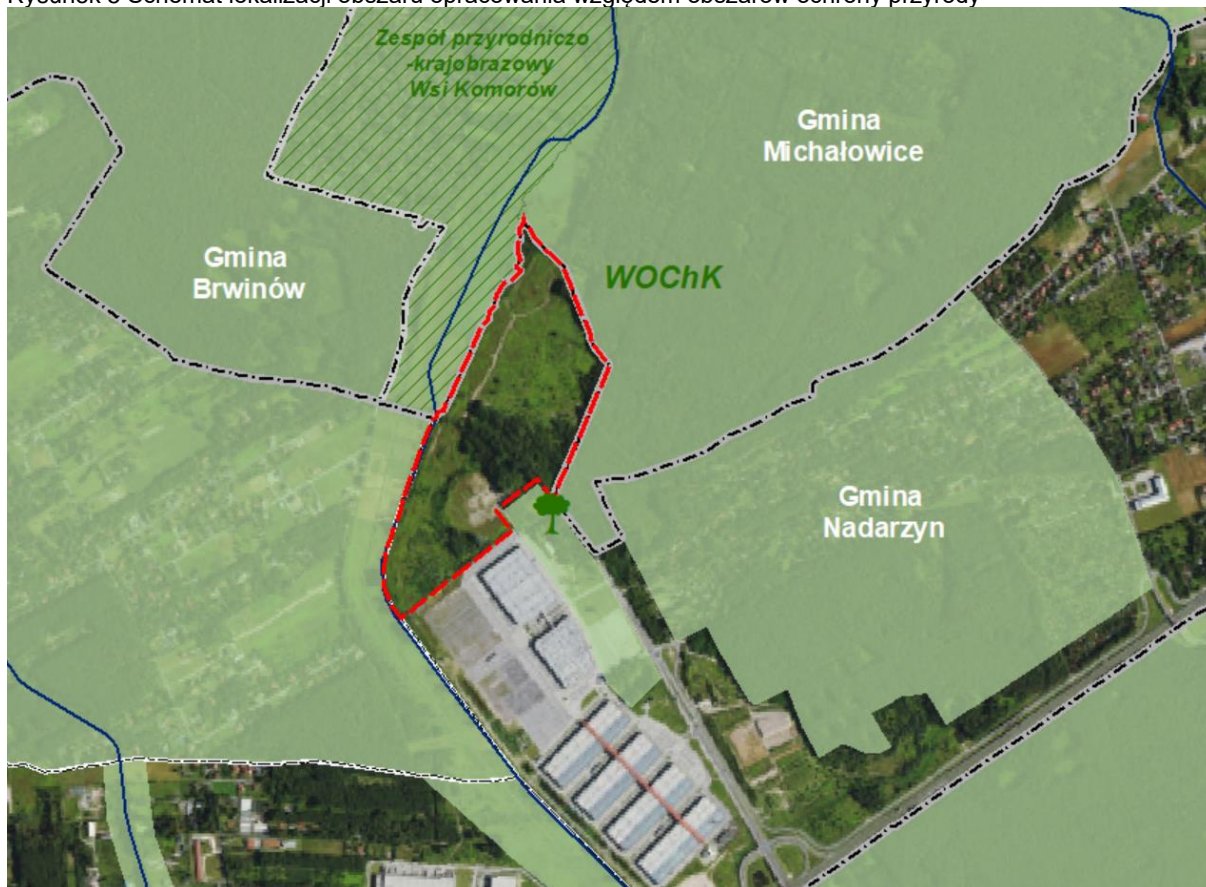
Zagrożenie promieniowaniem występuje lokalnie, wzdłuż linii wysokiego i średniego napięcia przebiegających przez teren gminy. Wzrost poziomu tła elektromagnetycznego nie zwiększa istotnie zagrożenia dla środowiska i ludności. Dla linii wysokiego napięcia 110 kV należy wyznaczyć pas ochronny.

### 8. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY

Na obszarze gminy Nadarzyn występują 3 ustawowe formy ochrony przyrody:

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

Rysunek 5 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



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

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza w/w prawnymi formami ochrony przyrody. Od zachodu graniczy z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym wsi Komorów, położonym na terenie gminy Michałowice.

### 9. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM

Wiodącą zasadą polityki ekologicznej państwa jest przyjęta w Konstytucji RP zasada zrównoważonego rozwoju. Istotą zrównoważonego rozwoju jest równorzędne traktowanie racji społecznych, ekonomicznych i ekologicznych. Idea ta pojawia się w dokumentach dotyczących



zarówno zagospodarowania przestrzennego jak i ochrony środowiska na wszystkich szczeblach administracyjnych.

Prawo ochrony środowiska w art. 71 ust. 1 jako podstawę do sporządzenia i aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W kolejnym ustępie ustawa nakłada obowiązek określenia w Studium rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami jak również przywracania środowiska do właściwego stanu oraz ustalenia warunków realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. Określając przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu (zgodnie z art. 71 ust. 3 Prawa Ochrony Środowiska) należy w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych.

Zgodnie z art. 2 ustawy o ochronie przyrody celem ochrony przyrody jest:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;
- zachowanie różnorodności biologicznej;
- zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego;
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony;
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień;
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody;
- kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

Ocena uwzględnienia celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym w analizowanym dokumencie jest trudna do przeprowadzenia. Przedmiotowy projekt zmiany Studium obejmuje fragment obrębu geodezyjnego i dotyczy głównie zmian w kategorii przeznaczenia terenu.

## **10. POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

W przypadku braku uchwalenia analizowanego projektu zmiany Studium, a następnie planu miejscowego, w granicach opracowania inwestycje realizowane będą na podstawie obowiązujących planów miejscowych:

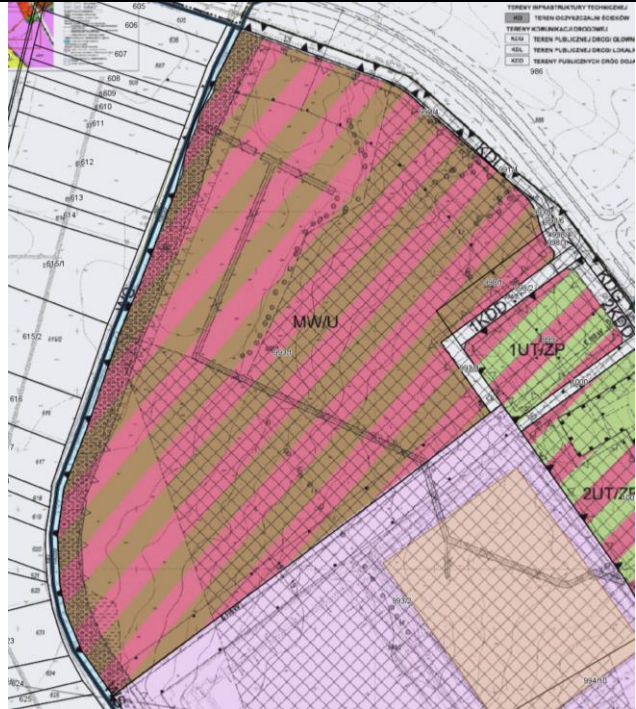
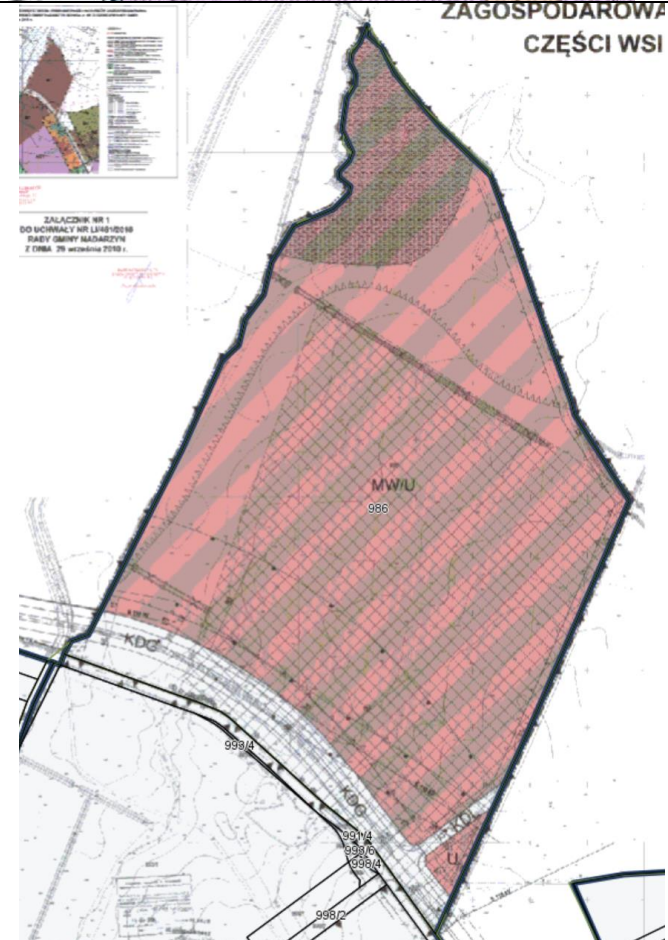
1. Uchwała Nr L/449/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 18 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 190 z 2010-11-13, poz. 5178);
2. Uchwała Nr LI/461/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą II (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 209 z 2010-12-14, poz. 6670).

Obydwa w/w plany wprowadzają możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach działek o nr ew. 986 i 993/1. Przeznaczenie to jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn z 2014 r. Dodatkowo w planie dla części wsi Wolica nad Utratą II ustalona została rezerwa terenu na budowę drogi publicznej klasy głównej – tzw. „Paszkowianki”.

Obszar objęty zmianą Studium został przeznaczony do zabudowy już w 2003 r. (Uchwała Nr XIV/355/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Paszków / obecnie Wolica / w gminie Nadarzyn).

Poniżej przedstawiono zestawienie głównych ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla analizowanego terenu.

Tabela 4 Ustalenia obowiązujących planów miejscowych

Wyrys z obowiązującego planu miejscowego	Rodzaj przeznaczenia
 <p>Map fragment showing land use designations: MWU (pink), KDL (green), and WS (blue) along a riverbank. The legend indicates: MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; KDL - teren publicznej drogi lokalnej; WS - teren wód powierzchniowych - rzeka Utrata.</p>	<p><b>MW/U</b> – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</p> <p><b>KDL</b> – teren publicznej drogi lokalnej</p> <p><b>WS</b> – teren wód powierzchniowych - rzeka Utrata</p>
 <p>Map fragment titled "ZAGOSPODAROWA CZĘŚCI WSI" showing land use designations: MWU (red), U (orange), KDG (yellow), and KDL (green). The legend indicates: MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; U - teren zabudowy usługowej; KDG - teren publicznej drogi głównej; KDL - teren publicznej drogi lokalnej.</p>	<p><b>MW/U</b> – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</p> <p><b>U</b> – teren zabudowy usługowej</p> <p><b>KDG</b> – teren publicznej drogi głównej</p> <p><b>KDL</b> – teren publicznej drogi lokalnej</p>

Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Dla terenów oznaczonych symbolem **MW/U** na wyrysach zamieszczonych w tabeli obowiązujące plany miejscowe ustalają:

## **1. „Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędnymi usługami osiedlowymi, infrastrukturą techniczną, wewnętrzną komunikacją i zielenią osiedlową;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
  - b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - c) towarzyszące zabudowie garaże, budynki gospodarcze i kioski,
  - d) zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
  - e) nieutwardzona droga eksploatacyjna;
- 3) dopuszczalne:
  - a) usługi towarzyszące wbudowane, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, oraz lokowane w pasie terenu położonym w zasięgu oddziaływania drogi KDG w szczególności: usługi handlu detalicznego i ekspozycyjnego, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, biurowości, oświaty, edukacji, pośrednictwa finansowego,
  - b) w strefie zieleni w zabudowie wielorodzinnej zieleń parkowa, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw dla dzieci,
  - c) oczyszczalnia ścieków dla potrzeb terenu MW/U.
- 4) w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrozenia powodzią dopuszcza się podwyższenie terenu związane ze zmniejszeniem zasięgu zalewów.

## **2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 60% lub 70%<sup>5</sup> powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji do 17 m,
  - b) budynków z usługami do 3 kondygnacji do 15 m z dopuszczeniem dominanty,
  - c) budynków mieszkalnych z usługami do 4 kondygnacji do 17 m,
  - d) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6 m;
- 4) powierzchnia usług:
  - a) w budynku mieszkalnym usługi wbudowane, co najmniej w parterach, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
  - b) w budynku usług, usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
  - c) w pasie terenu w zasięgu oddziaływania drogi KDG dopuszcza się lokalizację jednego obiektu usług handlu do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami,
  - c) 2 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy z budynkiem z usługami.
- 6) w odległości 20 m od brzegu rzeki Utraty zachowanie ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym w tym zachowanie pasa terenu o szerokości 6 m od brzegu rzeki pod nieutwardzoną drogę eksploatacyjną.

Analiza obowiązujących planów miejscowych pokazuje, że w przypadku braku przyjęcia zmiany Studium na omawianym terenie nastąpi zmiana przeznaczenia na intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną na działkach budowlanych o powierzchni 1 500-2 000 m<sup>2</sup>. W 2018 r. została sporządzona koncepcja zabudowy i zagospodarowania omawianych nieruchomości. Zleceniodawcą projektu była BGK Nieruchomości S.A. Planowany zespół zabudowy mieszkaniowej składał się z 56 czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, i mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi oraz 4 budynków usługowych (m. in. szkoły, przedszkola i żłobka). Wg w/w koncepcji obszar ten może zamieszkać nawet 10 tys. mieszkańców.

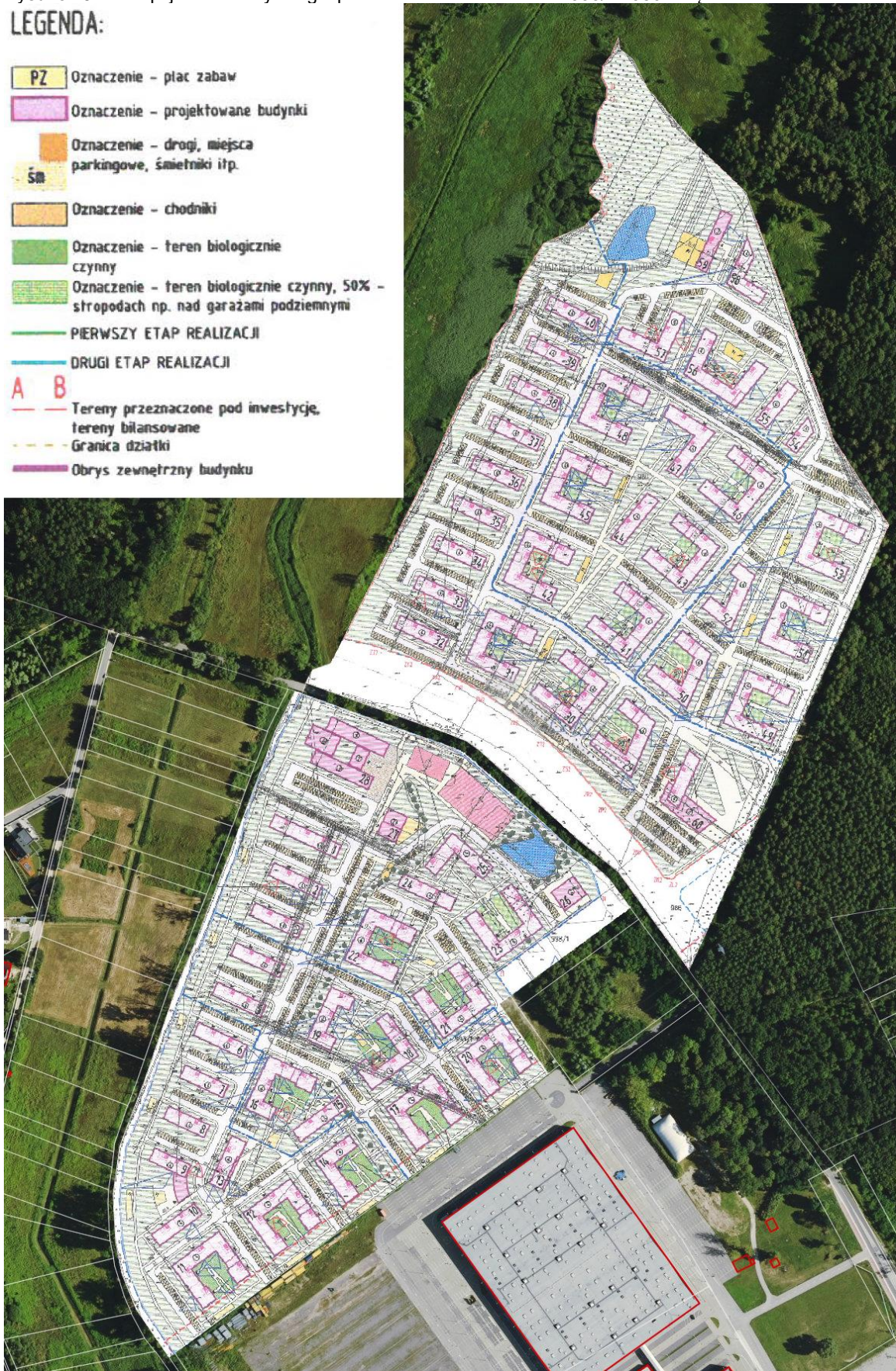
<sup>5</sup> 60% zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą,;  
70% zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą II



Rysunek 6 Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu działek 993/1 i 986 obręb Wolica

**LEGENDA:**

- PZ Oznaczenie – plac zabaw
- Oznaczenie – projektowane budynki
- Oznaczenie – drogi, miejsca parkingowe, śmietniki itp.
- Śm
- Oznaczenie – chodniki
- Oznaczenie – teren biologicznie czynny
- Oznaczenie – teren biologicznie czynny, 50% - stropodach np. nad garażami podziemnymi
- PIERWSZY ETAP REALIZACJI
- DRUGI ETAP REALIZACJI
- A B Tereny przeznaczone pod inwestycje, tereny bilansowane
- Granica działki
- Obrys zewnętrzny budynku



Źródło: Dane gromadzone w Urzędzie Gminy Nadarzyn



## 11.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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) wśród ocen i analiz nakazuje określenie przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko ustaleń analizowanego dokumentu (w tym przypadku zmiany Studium), 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.

### 11.1. Analiza ustaleń projektu zmiany Studium

Poddany ocenie projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadrzyna obejmuje fragment obrębu Wolica i dla tego terenu przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

Analizowana zmiana Studium dla działek o numerach ewidencyjnych: 986, 993/1, 998/1,993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 z obrębu Wolica wpisuje się w ustaloną w obowiązującym Studium (z 2014 r. ze zm.) strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez kontynuowanie zasady rozmieszczenia przeznaczenia. W szczególności „poprzez lokalizację zabudowy z zakresu usług, produkcji, logistyki i magazynowania w otoczeniu Trasy Katowickiej oraz tzw. „Paszkowianki”.

Uwzględniając położenie w odległości ok. 1,5 km od węzła na drodze S8 oraz postulowany przebieg drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” zmiana Studium wprowadza poniższe zmiany w strukturze przestrzennej gminy Nadarzyn oraz w przeznaczeniu terenów:

- zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (M-1) na tereny zabudowy usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką (oznaczonych symbolem AG-3);
- strefy zieleni o funkcji ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 20 m wzdłuż rzeki Utraty oraz granicy gminy.

Projekt zmiany Studium zachowuje rezerwę terenu z możliwością lokalizacji drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”.

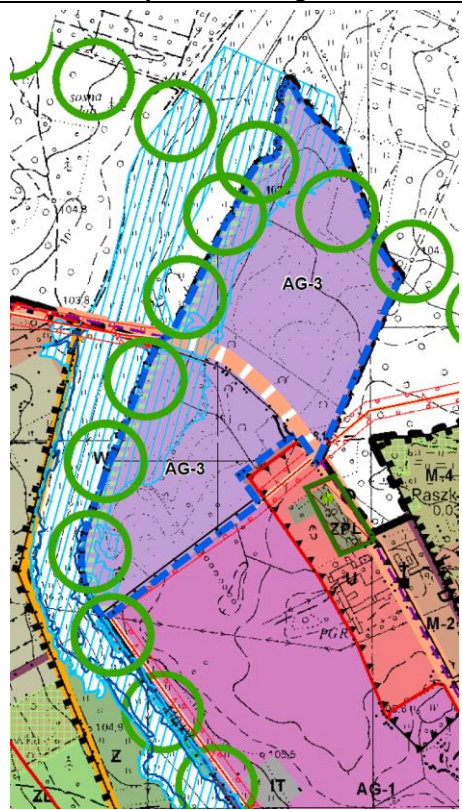
W dwóch tabelach zamieszczonych poniżej zacytowano kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy dla obszaru objętego zmianą Studium.

Tabela 5 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszaru objętego zmianą Studium

Parametry i wskaźniki urbanistyczne				
Przeznaczenie terenu	Minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość budynków
AG-3 – tereny usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką	3 000 m <sup>2</sup>	80%	10%	20,0 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych

Źródło: Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn

Tabela 6 Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszaru objętego zmianą Studium

Charakterystyka przeznaczenia terenów		
Funkcja terenu	Wyrys z załącznika graficznego – Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
AG-3 – tereny usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dominujący:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa usługowa, produkcja nieuciążliwa, magazyny oraz tereny i obiekty działalności związanej z logistyką, a także parki technologiczne oraz centra kongresowo-wystawiennicze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.</li> <li>b) zabudowa związana z obsługą pojazdów i transportem,</li> </ol> </li> <li>2) uzupełniający – inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.</li> </ol>

Źródło: Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn

Przyszła zabudowa zostanie dopuszczona na terenach z dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Z punktu widzenia oceny oddziaływania na środowisko istotne są poniższe ustalenia dla terenu AG-3:

- zachowanie stref ochronnych i uciążliwości oraz pasów technologicznych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- zachowanie strefy zieleni o funkcji ochronnej dla rzeki Utraty, dla której ustalono:
  - szerokość nie mniejszą niż 20 m,
  - adaptację zadrzewień i roślinności naturalnej, stanowiącej biologiczną obudowę rzeki,
  - możliwość lokalizacji zbiorników małej retencji,
  - możliwość lokalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury turystycznej, rekreacyjnej, technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

### 11.2. 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 zmiany Studium nie ustalono lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przy zachowaniu ograniczeń wprowadzonych



zapisami projektu, 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).

W przypadku niniejszego opracowania jako wariant „0”, z którym należy porównywać ustalenia wprowadzone zmianą Studium, jest przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy ustalone wcześniejszymi dokumentami planistycznymi. Szczegółowy opis obowiązujących planów miejscowych zawiera rozdział nr 10. Jeżeli teren zostałby zainwestowany zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nastąpiłyby przekształcenia typowe dla nowych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych w zakresie: rzeźby terenu, powierzchni biologicznie czynnej, roślin i zwierząt, powiązań przyrodniczych, krajobrazu, powstania nowego źródła hałasu, wytwarzania odpadów komunalnych oraz poboru wody z sieci wodociągowej oraz zwiększenie produkcji ścieków odprowadzonych do sieci kanalizacyjnej (i zlokalizowanej na tym terenie oczyszczalni ścieków). Przewidywane zmiany w środowisku w sposób szczegółowy oceniają prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowych planów: dla części wsi Wolica nad Utratą oraz dla części wsi Wolica nad Utratą II.

W projekcie zmiany Studium utrzymana została rezerwa terenu z możliwością lokalizacji drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”. Droga ta ma być zadaniem celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i nie jest zależna od ustaleń dokumentów gminnych, lecz wynika z dokumentów o randze wojewódzkiej. Realizacja drogi będzie wywierała wpływ na środowisko zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji. W chwili obecnej brak jest dokładniejszych ustaleń dotyczących projektowanej drogi. Znany jest jedynie orientacyjny przebieg (punkty, które mają być połączone nową drogą), natomiast brak jest projektu, który określałby parametry techniczne, przewidywane natężenie ruchu oraz rozwiązania niwelujące uciążliwe oddziaływanie drogi. Tym samym nie da się na tym etapie przewidzieć dokładnego wpływu, jaki projektowana droga będzie wywierała na środowisko.

#### **11.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną**

Na terenach przeznaczonych do zabudowy ulegnie zmniejszeniu pokrycie roślinnością rodzimą. Zmieni się również jej charakter na rzecz roślinności synantropijnej, komponowanej. Zmiany o charakterze nieodwracalnym lub częściowo odwracalnym nastąpią na terenach porolnych i zbiorowiskach łąk. Za największą zmianę należy uznać zmniejszenie w projekcie zmiany Studium dopuszczalnej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 10%.

Zmniejszenie liczby zwierząt występujących na terenie opracowania nie powinno być większe niż w przypadku planów obowiązujących. Nie prognozuje się również zwiększenia wpływu na ciągłość korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Utraty czy ciągu ekologicznego wzdłuż zachodniej granicy gminy. W zmianie Studium ustalono strefę zieleni ochronnej dla w/w powiązań ekologicznych. Zachowanie pasa wolnego od zabudowy w odległości 20 m od rzeki Utraty i zachodniej granicy gminy pozwoli na utrzymanie ponadlokalnego ciągu przyrodniczego, który stanowi ważny korytarz migracji zwierząt.

Realizacja planowanej zabudowy w fazie budowy spowoduje czasowe ograniczenie w aktywności zwierząt w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Wynikać to będzie głównie z nasilenia się ruchu samochodowego oraz działaniem maszyn i urządzeń na terenie budowy. Nie dotyczy to gatunków, które łatwo ulegają synantropizacji (niektóre gatunki ptaków i niewielkie gryzonie). Powtórna migracja zwierząt będzie częściowo możliwa po zakończeniu prac.

Bezpośrednie ograniczenie siedlisk roślin i zwierząt na skutek realizacji przedsięwzięć dotyczyć będzie obszarów wysoce przekształconych pod względem gatunkowym synantropijnych zbiorowisk terenów zurbanizowanych, ale niezabudowanych (w szczególności dotyczy to terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy usługowo-magazynowej). Zmiany o charakterze stałym będą zatem oddziaływać w niewielkim stopniu na bioróżnorodność obszaru opracowania i jego otoczenia.

#### **11.2.2. Oddziaływanie na ludzi**

Nie przewiduje się znaczących oddziaływań, ani w strefie objętej zmianą Studium, ani poza jej granicami. Projekt zmiany Studium wyklucza lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza działką budowlaną, na której jest zlokalizowana.

Nie przewiduje się, by warunki życia ludności w otoczeniu analizowanego terenu uległy pogorszeniu w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powstaniem nowych obiektów budowlanych powstaną nowe źródła niskiej emisji. Oddziaływanie w tym zakresie zostało szerzej omówione w rozdziale 10.2.4. – Oddziaływanie na powietrze.

Z obiektami produkcyjno-usługowymi czy też zabudową magazynową wiąże się możliwość występowania hałasu, związanego ze zwiększonym ruchem samochodowym w tym samochodów ciężarowych oraz prowadzoną działalnością. Oddziaływanie będzie lokalne i ograniczone czasowo do godzin otwarcia danego obiektu.

### **11.2.3. Oddziaływania na wody**

Realizacja planowanej zabudowy wymusi zmiany w stosunkach wodnych. Nastąpią zmiany ilościowe poprzez: zmniejszenie powierzchni infiltrującej i retencjonującej wody opadowe i roztopowe oraz przyspieszenie spływu powierzchniowego. Maksymalna powierzchnia zabudowy ustalona w analizowanym projekcie może wynieść 80% powierzchni działki budowlanej. Jest to zwiększenie wskaźnika zabudowy względem obowiązujących planów miejscowych, przez co przyszły inwestor będzie mógł dokonać zabudowy i utwardzenia większej powierzchni terenu. Tak duży ubytek gruntu rodzimego będzie wymagał zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych może dojść do okresowego obniżenia zwierciadła wód gruntowych. Będzie to jednak zjawisko okresowe i odwracalne. Nastąpi również w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczonej obowiązującymi planami. Zagrożenie czystości wód podziemnych może wynikać z niewłaściwej eksploatacji obiektów budowlanych, zanieczyszczeń związanych z procesem produkcyjnym i ruchem pojazdów. Ocena skali tych oddziaływań będzie możliwa na kolejnym etapie realizacji inwestycji, np. przy uzyskiwaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz pozwolenia na budowę.

Realizacja nowych inwestycji będzie wiązała się z powstawaniem nowego źródła ścieków oraz poboru wód w stosunku do stanu istniejącego. Oddziaływanie w tym zakresie zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i działalności związanej z logistyką będzie znacznie mniejsze niż w przypadku zabudowy wielorodzinnej przewidzianej na 10 tys. nowych mieszkańców.

W zachodniej części opracowania występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty. W zmianie Studium wskazano jego zasięg i ustalono ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Projektowane zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla GZWP: nr 215 Subniecka Warszawska oraz 215a Subniecka Warszawska (część centralna).

### **11.2.4. Oddziaływanie na powietrze**

Na terenie gminy Nadarzyn nie ma zbiorczej sieci ciepłowniczej. Dominują indywidualne źródła ciepła, głównie kotłownie gazowe. Duży udział mają również kotły na paliwo stałe (węgiel, drewno, pellet) czy kominki, które częściej są dodatkowym, niż głównym źródłem ciepła w budynku. Bardzo mały udział przypada na piece kaflowe oraz odnawialne źródła energii.

Rada Gminy nie ma uprawnień do wprowadzenia ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). We wrześniu 2020 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął „Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim”, wg którego planowana jest na terenie gminy Nadarzyn likwidacja najbardziej uciążliwych instalacji.

Pozytywnym aspektem jest obecność i ciągła rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy Nadarzyn, umożliwiająca łatwiejsze stosowanie systemów grzewczych opartych o gaz ziemny oraz popularyzacja odnawialnych źródeł energii stosowanych już w gminie (panele fotowoltaiczne, 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 pracami ziemnymi i budowlanymi przy realizowanym obiekcie, jak również emisją spalin z samochodów dostarczających materiały budowlane i spaliny pracujących maszyn budowlanych. Ze względu na przewidywany krótki okres budowy i zakładane małe natężenie ruchu

pojazdów obsługujących, etap ten nie wpłynie znacząco na zwiększenie poziomu zanieczyszczenia powietrza poza terenem analizowanych działek. Należy jednak zaznaczyć, że w/w oddziaływania wystąpią również z przypadku budowy osiedla wielorodzinnego, przy czym budowa osiedla będzie podzielona na etapy i okres budowy będzie znacznie wydłużony w czasie.

W związku ze zmianą Studium nastąpi wzrost ruchu samochodów ciężarowych, a tym samym zwiększenie emisji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego. Wzrost oddziaływania komunikacyjnego względem ustaleń obowiązujących planów jest trudny do określenia na tym etapie. Zabudowa wielorodzinna na 10 tys. mieszkańców wiązać się będzie ze znacznym zwiększeniem ruchu samochodów osobowych (nawet o 5 tys.).

#### **11.2.5. Oddziaływania na powierzchnię ziemi i gleby**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje urozmaicona rzeźba terenu. Teren jest płaski, nie wymagający niwelacji.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na głębokie warstwy litosfery ani układ warstw skalnych. Prognozowane zmiany dotyczyć będą warstwy gruntu na głębokości do ok. 2,5-3 m.

Przekształcenia powierzchni ziemi będą następować w wyniku prac ziemnych związanych z zabudową nieruchomości. Wiązać się to będzie z następującymi oddziaływaniami:

- wykonanie wykopów pod fundamenty,
- powstanie odpadu w postaci gleby i najpłycej położonych warstw skalnych (głównie skał osadowych w postaci gliny oraz piasku o różnej frakcji),
- w przypadkach uzasadnionych warunkami geologicznymi konieczność przeprowadzania zagęszczania gruntu lub innych prac zmierzających do uzyskania odpowiedniej jego nośności.

Wykopy budowlane będą również prowadzone w związku z rozwojem sieci infrastruktury technicznej, budową dróg, parkingów, placów manewrowych itp. Działania te przyczynią się do:

- niszczenia mechanicznego warstwy glebowej i zaburzenie układu warstw w profilu pionowym,
- zmiany właściwości gruntów na skutek wyrównywania, ugniatania lub zagęszczania.

Powstałe w wyniku prac budowlanych masy ziemi będą na tyle nieznaczne, że nie będą stanowiły problemu środowiskowego.

W/w zmiany nie powinny bardziej wpłynąć na powierzchnię ziemi i gleby niż realizacja ustaleń planów obowiązujących.

#### **11.2.6. Oddziaływanie na krajobraz**

Wprowadzenie zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej przyczyni się do trwałych przekształceń krajobrazu. Specyfika oddziaływania na krajobraz wynikać będzie głównie z wysokości dopuszczonej zabudowy oraz jej powierzchni.

Obowiązujące plany miejscowe dopuszczają zabudowę o wysokości do 17 m, projekt zmiany Studium zwiększa ją do 20 m.

Obszar opracowania położony jest poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w granicach którego ochronie podlega m.in. wyróżniający go krajobraz.

Intensywność oddziaływania na krajobraz związana jest z ukształtowaniem terenu, oddaleniem lokalizacji zabudowy od głównych ciągów komunikacyjnych (stanowiących punkty i osie widokowe) oraz na jakim tle będzie zabudowa obserwowana. Wpływ ma także zastosowana kolorystyka obiektów, a także warunki pogodowe (np. stopień zachmurzenia i kolor chmur).

Odczucia co do estetyki zabudowy są subiektywne. Istotne jest jednak w jakim stopniu przekształcają one krajobraz uwzględniając przy tym: zasięg terytorialny i wartość krajobrazu przekształcanego.

Z uwagi na zmianę przeznaczenia dopuszczoną w zmianie Studium kluczowym jest określenie wpływu jej realizacji na krajobraz najbliższego otoczenia, wzdłuż dróg utwardzonych oraz w dalszych perspektywach. Analiza w/w aspektów wykazała:

- ze względu na układ głównych dróg, oddalenia od zwartej zabudowy oraz mozaikowy krajobraz rolno-leśny nie jest możliwe wystąpienie planowanej zabudowy w sylwecie otaczających miejscowości;
- lokalną kolizję krajobrazową projektowanej zabudowy i położonej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rodzinnych ogrodów działkowych.

Ocena skali tych oddziaływań będzie możliwa na kolejnym etapie realizacji inwestycji, przy uzyskiwaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz pozwolenia na budowę, jak już będzie znana dokładna lokalizacja i wysokość projektowanej zabudowy.

#### **11.2.7. Oddziaływanie na klimat**

Topoklimat obszaru może się nieznacznie zmienić z uwagi na zmianę cyrkulacji powietrza w sąsiedztwie zabudowy oraz lokalnego wzrostu temperatury związanego z utratą powierzchni biologicznie czynnej. Z uwagi jednak na niewielką powierzchnię do realizacji zainwestowania nie spowoduje to zmian w klimacie lokalnym gminy. Wszelkie oddziaływania będą miały charakter lokalny.

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 łąkową, gdzie utratę wilgotności niweluje ewapotranspiracja.

#### **11.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne**

W obszarach zmiany Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. W związku z powyższym nie przewiduje się oddziaływania w tym zakresie.

#### **11.2.9. Oddziaływanie na zabytki**

Na obszarze zmiany Studium nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej. W związku z powyższym nie przewiduje się oddziaływania w tym zakresie.

#### **11.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne**

W obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanych obszarów nie występuje zagrożenie masowymi ruchami powierzchni ziemi natomiast w zachodniej części opracowania występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Negatywny wpływ zabudowy na dobra materialne może wynikać z sytuacji awaryjnych, w tym katastrof budowlanych. Katastrofy takie zdarzają się jednak niezmiernie rzadko i są zazwyczaj wynikiem nałożenia się kilku czynników trudnych do przewidzenia na tym etapie oceny oddziaływania analizowanego dokumentu.

### **11.3. 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**

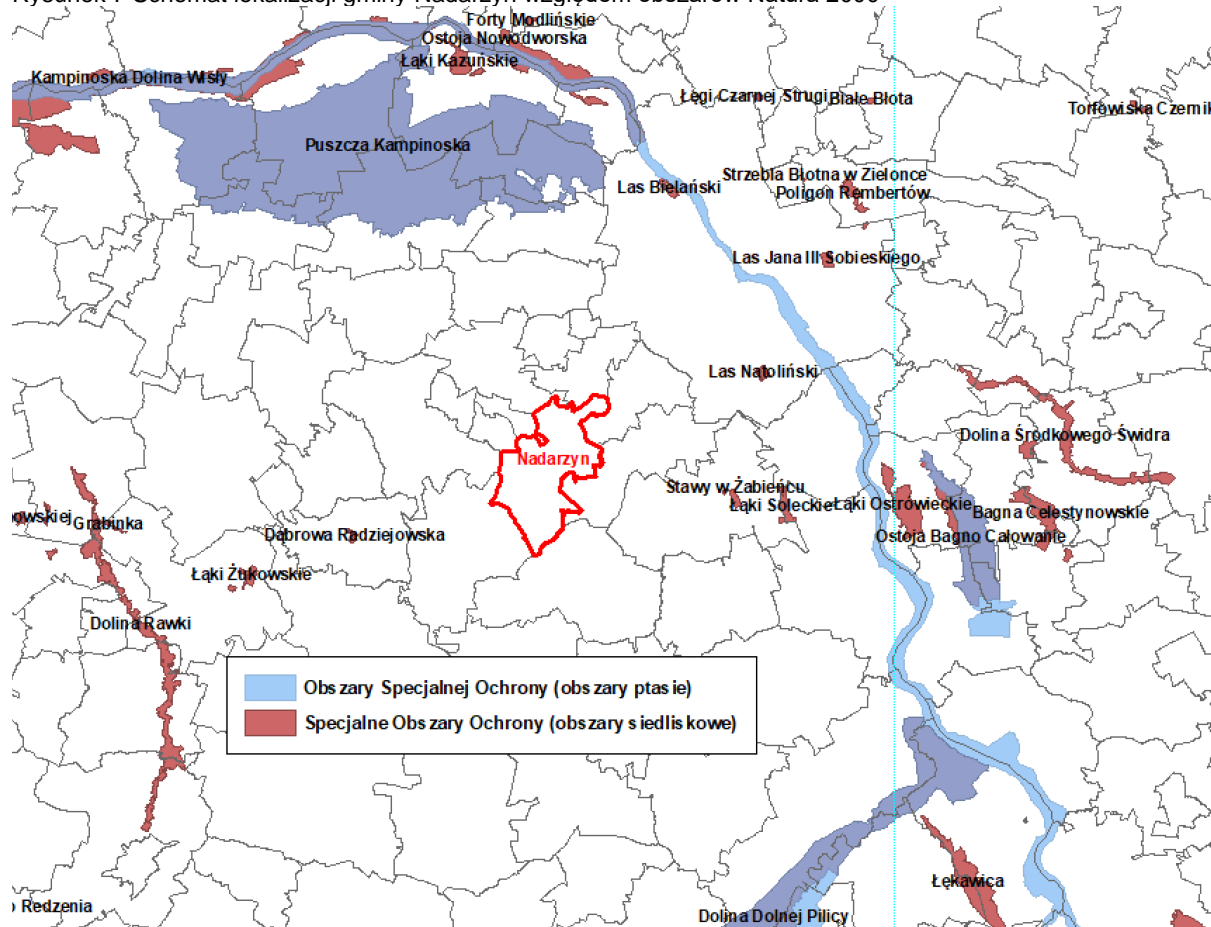
Obszar objęty projektem zmiany Studium położony jest w znacznej odległości od obszarów NATURA 2000.

Ze względu na odległość od obszarów NATURA 2000 oraz ze względu na skalę, zakres i charakter projektowanej w dokumencie zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000. Projekt zmiany Studium 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 zmiany Studium:

- nie stwarza potencjalnych kolizji z obszarami Natura 2000,
- nie powoduje niszczenia siedlisk gatunków ptaków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.

Rysunek 7 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



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

## 12. 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

Projekt zmiany Studium nie wprowadza terenów oraz działań mających na celu kompensację negatywnego oddziaływania na środowisko. Ewentualna konieczność podjęcia takich działań będzie każdorazowo brana pod uwagę podczas realizacji kolejnych inwestycji. Na obszarach zmiany Studium wiążące są zapisy obowiązującego dokumentu (z 2014 r. ze zm.).

W obowiązującym Studium zawarte zostały rozwiązania eliminujące, ograniczające i kompensujące negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze takie jak:

- 1) „nakaz stosowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego przy jednoczesnej realizacji rozwoju funkcji gospodarczych i społecznych zgodnie z potrzebami mieszkańców oraz poszanowaniem przyrody i dziedzictwa kulturowego;
- 2) umocnienie istniejących i wprowadzenie nowych struktur przyrodniczych w postaci terenów i obiektów wspomagających system przyrodniczy;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących oraz budowę nowych ciągów przyrodniczych różnych kategorii oraz wykorzystywanie istniejących walorów środowiska do tworzenia nowych powiązań, szczególnie rangi lokalnej;
- 4) zachowanie stref zieleni wolnych od zabudowy wzdłuż rzek Utraty, Zimnej Wody i Głuskówki w obszarach obustronnie przyległych do ich brzegów o szerokości co najmniej 20 m, a dla rowów melioracji podstawowej i oczek wodnych poza WOChK – w obszarach przyległych o szerokości co najmniej 5 m – dla kształtowania powiązań przyrodniczo-krajobrazowych;

- 5) nakaz zapewnienia odpowiedniej rezerwy terenu na organizację pasów technologicznych dla eksploatacji rzek wzdłuż ich brzegów;
- 6) zachowanie w maksymalnym możliwym zakresie istniejącej zieleni na terenach zaplanowanych pod zagospodarowanie poprzez:
  - a) odpowiedni dobór nie kolidującej funkcji i rodzaju zabudowy jako inwestycji towarzyszących zieleni;
  - b) zagospodarowanie obszarów zieleni np. na cele rekreacyjno-wypoczynkowe związane z przeznaczeniem terenu;
  - c) wykorzystanie obszarów zieleni do spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej przy realizacji inwestycji;
- 7) rozwój infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska (system gospodarki wodami powierzchniowymi, oczyszczalnie ścieków, rozbudowa systemu energetycznego) uwzględniająca nowoczesne technologie;
- 8) rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie pełnej obsługi terenów budowlanych i ograniczenie zastosowania tymczasowych rozwiązań indywidualnych typu własne ujęcia wody, zbiorniki na ścieki, czy przydomowe oczyszczalnie;
- 9) likwidację lub ograniczanie emisji zanieczyszczeń, w tym poprzez wprowadzanie nowoczesnych technologii i odnawialnych źródeł energii;
- 10) ograniczenie zanieczyszczeń powstałych w tzw. „niskiej emisji”, czyli emisji pyłów i szkodliwych gazów pochodzącej z domowych pieców grzewczych, w których spalanie węgla odbywa się w nieefektywny sposób, poprzez:
  - a) ograniczenie stosowania wysokoemisyjnych paliw na rzecz paliw gazowych, olejowych i odnawialnych źródeł energii;
  - b) stosowanie energooszczędnych materiałów budowlanych;
  - c) wykonywanie termomodernizacji budynków;
- 11) ochronę przed hałasem;
- 12) ograniczenie wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych i lokalizowania zabudowy w sposób rozproszony poprzez przeznaczanie pod budownictwo w pierwszej kolejności terenów z istniejącą zabudową, powodując jej zagęszczenie i uzupełnienie w najbliższym sąsiedztwie oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z obszarami już zagospodarowanymi;
- 13) lokalizowanie nowego zainwestowania przede wszystkim na terenach już w infrastrukturę techniczną i o glebach słabych klas bonitacyjnych na gruntach nieorganicznych;
- 14) ograniczenie inwestowania na terenach otwartych bezpośrednio przyległych do lasów;
- 15) lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 12m od granic lasu;
- 16) możliwość zmiany przeznaczenia terenów otwartych, po których odbywa się migracja zwierząt, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków dla zachowania tej migracji – poprzez utworzenie korytarzy ekologicznych wykorzystujących istniejące walory środowiska: ciekły wodne, zadrzewienia śródpolne i inne, łączących obszary siedlisk zwierząt;
- 17) ograniczenie przekształceń obszarów podmokłych łąk i rejonów źródeł;
- 18) dostosowanie lokalizacji zabudowy do struktur hydrologicznych oraz dążenie do maksymalnego zatrzymania wód w granicach nieruchomości, np. poprzez rozsączanie miejscowe;
- 19) ograniczenie przekształceń dużych i zwartych kompleksów gruntów ornych, łąk i pastwisk oraz tworzenie warunków do rozwoju rolnictwa wielokierunkowego;
- 20) wprowadzanie rozwiązań izolacyjnych, w tym zielni izolacyjnej, ekranów akustycznych i innych rozwiązań technicznych minimalizujących dla terenów szczególnie uciążliwych dla środowiska, w tym terenów komunikacji oraz terenów negatywnie wpływających na krajobraz gminy”.

W przypadku respektowania w/w zapisów Studium stan środowiska gminy nie powinien ulec pogorszeniu, dlatego w przedmiotowej prognozie oddziaływania na środowisko nie wyznacza się dodatkowych rozwiązań, które mogłyby zapobiegać, ograniczać i rekompensować negatywny wpływ na środowisko projektowanego zagospodarowania.

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

Na omawianych terenach nie znajdują się Obszary Natura 2000 i nie występują tereny proponowane do objęcia tą formą ochrony przyrody. W związku z powyższym przyjęte w projekcie zmiany Studium rozwiązania nie wpłyną negatywnie na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. W związku z powyższym nie analizowano rozwiązań alternatywnych do zawartych w dokumencie.



## **14. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 uwzględniania w studium zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

## **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 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten nie jest aktem prawa miejscowego, ale uchwalane plany miejscowe muszą być z nim zgodne.

Dokumentami bezpośrednio powiązаныmi ze studium jest strategia rozwoju województwa i plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategia rozwoju gminy. W „*Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*”<sup>6</sup> przyjęto postulat budowy drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkwianki” na odcinku od S8 do DW719 (i dalej do drogi A2). Projekt zmiany Studium uwzględnia w/w postulat. Zapisy studium powinny być również spójne z polityką rozwoju Gminy Nadarzyn przyjętą na szczeblu lokalnym w „*Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025*”<sup>7</sup>, która wskazuje na konieczność „*wyzyskania korzyści płynących z położenia przy dużych szlakach komunikacyjnych (np. Trasy Katowickiej)*”.

Obowiązujące na terenie gminy Nadarzyn Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. Studium z 2014 r. zostało zmienione uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn w granicach oznaczonych kolorem czerwonym na załączniku graficznym Nr 4*”.

Analizowany w niniejszej prognozie dokument stanowi kolejną zmianę Studium, opracowaną dla nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 986, 993/1, 998/1,993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 z obrębu Wolica. Podstawą prawną opracowania była uchwała Nr LVII.707.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Powierzchnia obszaru objętego zmianą wynosi 31,76 ha

<sup>6</sup> Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

<sup>7</sup> Uchwała Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.

Poniżej zestawiono najważniejsze informacje dotyczące: lokalizacji, aktualnego zagospodarowania i przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych oraz przyszłego przeznaczenia ustalonego w analizowanym projekcie zmiany Studium.

Tabela 7 Charakterystyka obszarów opracowania

Nr działek ew.	Pow.	Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenie w Studium z 2014 r.	Przeznaczenie w obowiązującym mpzp	Przeznaczenie w projekcie zmiany Studium
986. 993/1, 998/1, 993/4, 998/3, 993/5, 993/6, 998/4 oraz część działki 991/4 i część działki 1002/2 obręb Wolica	31,76 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Działki niezabudowane, użytkowane niegdyś rolniczo (z widoczną wtórną sukcesją), częściowo zadrzewione i zakrzewione.</li> <li>▪ Przez środek obszaru przebiega droga publiczna, która prowadzi bezpośrednio do węzła drogi ekspresowej S8 „Paszków”, położonego w odległości ok. 1,5 km na południe.</li> <li>▪ Dostęp do drogi krajowej S8 (Al. Katowickiej) jest zapewniony przez drogę gminną ul. Na Skraju, która dzieli obszar na teren północny i południowy.</li> <li>▪ Teren południowy od strony zachodniej przylega bezpośrednio do rzeki Utrata, a od południa do obszaru magazynowo usługowego.</li> <li>▪ W niedalekim oddaleniu dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej oraz telekomunikacyjnej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</li> <li>▪ droga główna</li> <li>▪ obszar szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,</li> <li>▪ U – teren zabudowy usługowej,</li> <li>▪ KDG – teren publicznej drogi głównej,</li> <li>▪ KDL – teren publicznej drogi lokalnej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AG-3 – tereny usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką,</li> <li>▪ strefa zieleni o funkcji ochronnej,</li> <li>▪ projektowana droga wojewódzka.</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne

Ustalenia zmiany Studium wykluczają lokalizację:

- zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- przedsięwzięć mogących oddziaływać poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody. Graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu i zespołem przyrodniczo-krajobrazowym wsi Komorów, położonym na terenie gminy Michałowice. Na obszarze gminy 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 zmianie Studium zabudowy, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000.

Projektowana zmiana przeznaczenia wpisuje się w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Nadarzyn wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.). Dla obowiązującego Studium była przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Ze względu na charakter ocenianego dokumentu jakim jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko określa przewidywany wpływ realizacji postanowień projektu w sposób ogólny. Bardziej szczegółowa ocena będzie możliwa do dokonania na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli wystąpi taka konieczność).

W przypadku niniejszego opracowania jako wariant, z którym należy porównywać ustalenia wprowadzone projektowaną zmianą Studium, jest przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy ustalone wcześniejszymi dokumentami planistycznymi:

- Uchwałą Nr L/449/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 18 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą;
- Uchwałą Nr LI/461/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą II.

Obydwa w/w plany wprowadzają możliwość lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do 17 m wysokości) w granicach działek o nr ew. 986 i 993/1.

Zgodnie z projektem zmiany Studium, w porównaniu do obowiązujących planów miejscowych dla tego terenu, zmianie ulegnie przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Za najistotniejsze, z punktu widzenia funkcjonowania środowiska zmiany, uznać należy zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy, zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy. Teren objęty zmianą Studium zgodnie z planami obowiązującymi przewidziany jest już pod zabudowę. Tym samym doszłoby na nim do przekształceń w zakresie rzeźby terenu, gleb, powierzchni biologicznie czynnej, klimatu, roślinności, zwierząt, bioróżnorodności, powiązań ekologicznych, krajobrazu, zagrożenia hałasem i innych typowych dla terenów nowo urbanizowanych. Zmiana ustaleń Studium może prowadzić do zwiększenia oddziaływania projektowanego zainwestowania w szczególności w zakresie: zmniejszenia powierzchni pokrytej roślinnością, zmniejszenia powierzchni wchłaniającej i zatrzymujących wody opadowe i roztopowe oraz przyspieszenie spływu powierzchniowego. Wprowadzenie zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej przyczyni się do trwałych przekształceń krajobrazu.

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