

Wójt Gminy Nadarzyn

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW NR I i II WE WSI WALENDÓW W GMINIE NADARZYN

*Etap: wyłożenie do publicznego wglądu
od 4 maja 2023 r. do 26 maja 2023 r.
(składanie uwag do 12 czerwca 2023 r.)*

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, marzec 2023 r. – kwiecień 2023 r.

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
3.	INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	4
4.	METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	6
5.	TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	7
6.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA.....	7
6.1.	Użytkowanie terenów.....	7
6.2.	Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni	7
6.3.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi	7
6.4.	Budowa geologiczna.....	7
6.5.	Surowce mineralne	8
6.6.	Gleby	8
6.7.	Warunki klimatyczne	8
6.8.	Hydrografia.....	8
6.8.1.	Wody powierzchniowe	8
6.8.2.	Zagrożenie powodziowe	9
6.8.3.	Wody podziemne	9
6.9.	Szata roślinna.....	10
6.10.	Fauna	10
6.11.	Krajobraz i środowisko kulturowe	10
6.12.	Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości.....	10
6.12.1.	Jakość i stan gleb	10
6.12.2.	Jakość i stan wód	11
6.12.3.	Jakość i stan powietrza	11
6.12.4.	Hałas	11
6.12.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne	13
7.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY.....	13
8.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM	13
9.	POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	14
10.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	16
10.1.	Analiza ustaleń projektu planu miejscowego	16
10.2.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko	23
10.2.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	23
10.2.2.	Oddziaływanie na ludzi	23
10.2.3.	Oddziaływanie na wody	24
10.2.4.	Oddziaływanie na powietrze	24
10.2.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	25
10.2.6.	Oddziaływanie na krajobraz	25
10.2.7.	Oddziaływanie na klimat	25
10.2.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	25
10.2.9.	Oddziaływanie na zabytki	26
10.2.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	26
10.3.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	26
13.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA.....	28
14.	PODSUMOWANIE.....	28
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	28

ZAŁĄCZNIKI NR 1 – OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

1. PODSTAWA PRAWNA

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem lub planem miejscowym.

Niniejsza prognoza obejmuje obszar wskazany w uchwale Nr XXXVII.473.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn.

Teren opracowania ma powierzchnię 4,74 ha. Składa się z dwóch obszarów położonych w granicach obrębu Walendów:

- Obszaru Nr I – obejmuje działki ewidencyjne nr 161/3-161/16 (powstałe z podziału działki nr ew. 161) zlokalizowane pomiędzy ulicami: Tataraków, Trzcinową i Sirowia o powierzchni 0,70 ha,
- Obszaru Nr II – obejmuje działki ewidencyjne nr 47 i 48/2 zlokalizowane pomiędzy ul. Nad Utratą a granicą gminy Nadarzyn, o powierzchni 4,04 ha.

Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem



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

Prognozę sporządzono w oparciu o wymogi art. 51 ust. 2. oraz 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uwzględniając jednocześnie wnioski Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (pismo znak: L.dz.NZ.9022.1.7.2022.4172.159 z dnia 25.05.2022 r.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie nie odpowiedział na pismo Wójta Gminy Nadarzyn w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

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

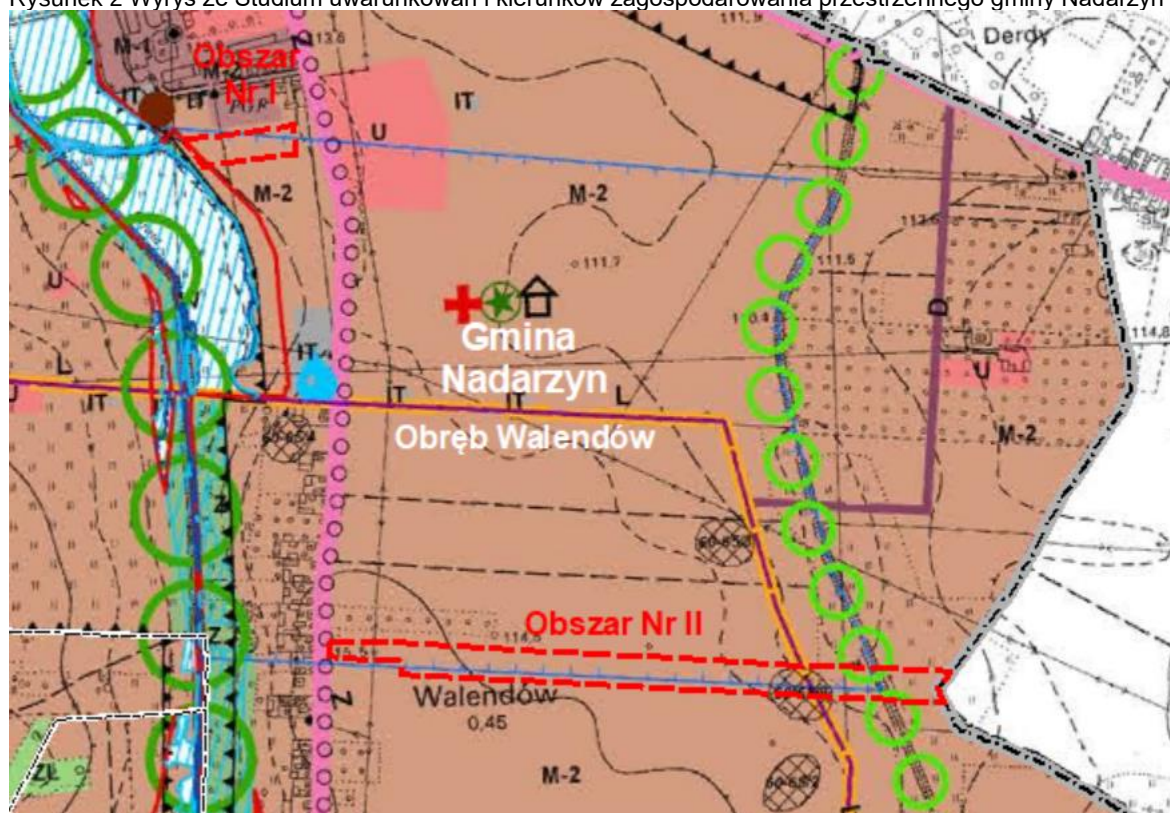
Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

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

Na treść dokumentu przedłożonego do oceny składają się dwie części: tekstowa (tekst uchwały) oraz załączniki graficzne, opracowane w skali 1:1 000 (załącznik Nr 1 i 2 do uchwały). Na załącznikach graficznych zaznaczono granice obszarów objętych projektem planu miejscowego.

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

Rysunek 2 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn



Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn” (2014 r. ze zm.), Załącznik Nr 4 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- Zgodnie z obowiązującym Studium obszary objęte opracowaniem zostały przeznaczone na cele:
- **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** (oznaczone symbolem M-2), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

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

2) uzupełniający:

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

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

Przeznaczenia terenu	Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż:	Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż:	Powierzchnia zabudowy i utwardzeń nie więcej niż:	Wysokość zabudowy nie więcej niż:
mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	1 000 m ² 1 500 m ² w WOChK	50% 70% w WOChK	50% 30% w WOChK	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	500 m ² 750 m ² w WOChK	50% 70% w WOChK	50% 30% w WOChK	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	250 m ² 300 m ² w WOChK	50% 70% w WOChK	50% 30% w WOChK	12 m
usługowa	3 000 m ²	20%	80%	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant
mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach	3 000 m ² 3 000 m ² w WOChK	40% 50% w WOChK	60% 50% w WOChK	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług

Źródło: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn” (2014 r. ze zm.) Załącznik Nr 3 – tekst „TOM II – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”

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

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

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

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

4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

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

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

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

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

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

Przy opracowywaniu prognozy analizowano również poniższe dokumenty:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn, Ekourbanistyka, 2022 r.;
- 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.);
- 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);
- GUS, Bank Danych Lokalnych;
- MIDAS Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- CBDG, Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Raporty Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska o stanie środowiska;
- GDOŚ, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>;
- Kleczkowski A (red.), Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1: 500 000. Wyd. AGH, Kraków, 1990;
- Kistowski M., Ocena odporności środowiska na degradacje oraz jego zdolności do regeneracji, Gdańsk, 2004;
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski., PWN, Warszawa, 1994;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa glebowo-rolnicza, Instytutu Upraw i Nawożenia Gleb w Puławach;
- Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, Warszawa;
- Wysocki C., Sikorski P.: Zarys fytosocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009;
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na

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

zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft (Dz. Urz. woj. Maz. z 2017 r., poz. 3191).

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

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

6.1. Użytkowanie terenów

Obszar Nr I stanowi teren zurbanizowany, ale nie zainwestowany. W granicach działki nr ew. 161/16 znajduje się jeden budynek jednorodzinny wykazany w ewidencji gruntów i budynków. Od północy obszar przylega do ul. Tataraków, od południa do ul. Sitowia a od zachodu do ul. Trzcinowej. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

Obszar Nr II położony jest pomiędzy ul. Nad Utratą (powiatową drogą publiczną) i granicą gminy Nadarzyn. W stanie istniejącym jest użytkowany rolniczo.

Obydwa obszary mają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej: wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej.

6.2. Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni

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

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

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

Ukształtowanie powierzchni obszarów opracowania jest prawie płaskie. Rzeźba terenu została w dużej mierze przekształcona przez człowieka na skutek procesów inwestycyjnych i działalności rolniczej. Rzędne wysokości na obszarze Nr I wynoszą ok. 113 m n.p.m. Rzędne wysokości na obszarze Nr II wahają się od 115 w części zachodniej do 110 m n.p.m. w części wschodniej (w sąsiedztwie rowu melioracyjnego).

6.3. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje.

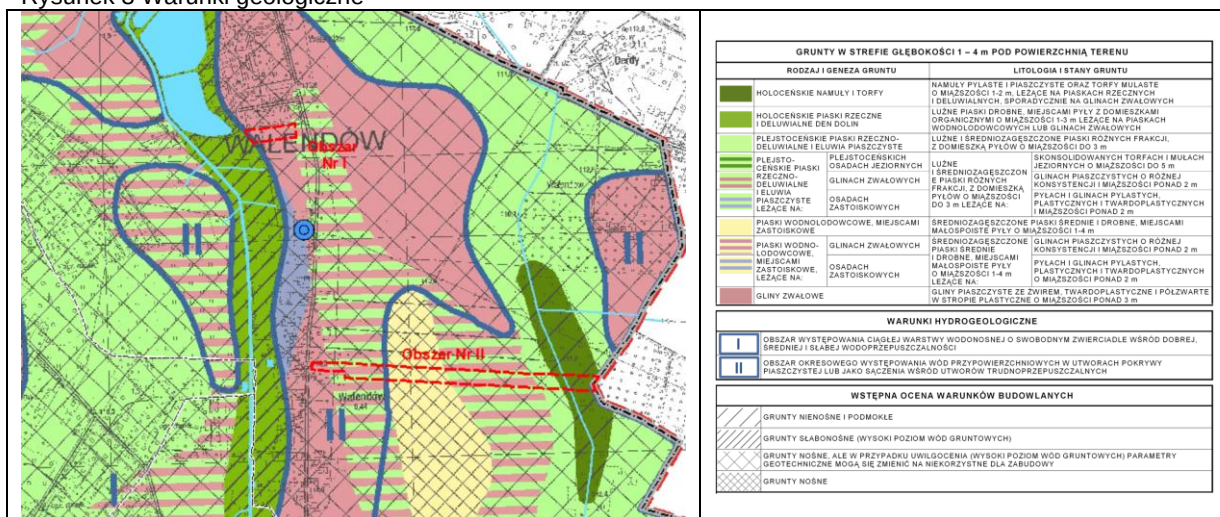
6.4. Budowa geologiczna

Budowa geologiczna obszaru Nr I nie jest zróżnicowana. W podłożu znajdują się gliny zwałowe (gliny piaszczyste ze żwirem, twaroplastyczne i półzwarte w stropie plastyczne o miąższości ponad 3 m).

Budowa geologiczna obszaru Nr II jest bardziej złożona: zachodni fragment zbudowany jest w glin zwałowych, środkowa część z piasków pochodzenia wodnolodowcowego a zachodnia część z holoceńskich namulów i torfów.

Obydwa obszary zajmują grunty nośne, ale w przypadku wzrostu uwilgocenia ich parametry geotechniczne mogą zmienić się na niekorzystne dla zabudowy. Budowę geologiczną ilustruje rysunek nr 3.

Rysunek 3 Warunki geologiczne



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

6.5. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.6. Gleby

Na terenie opracowania występują:

- obszar Nr I – gleby bielcowe i pseudobielcowe wytworzone z piasków gliniastych lekkich zaliczone do kompleksu żytniego dobrego; odczyn gleb jest kwaśny i lekko kwaśny; retencja wodna średnia a zapasy wodne niskie,
- obszar Nr II – gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne wytworzone z piasków słabo gliniastych, zaliczone do kompleksu żytniego słabego, odczyn gleb jest kwaśny i lekko kwaśny; retencja wodna średnia a zapasy wodne niskie; wzdłuż rowu gleby torfowe i murszowo-torfowe wytworzone z torfów niskich, odczyn gleb jest kwaśny, retencja wodna wysoka i zapasy wodne również wysokie.

6.7. Warunki klimatyczne

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

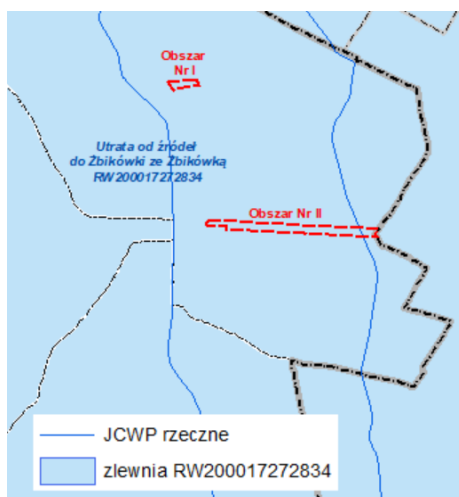
Termiczne lato trwa tu 90-100 dni, rozpoczyna się w ostatniej dekadzie maja i kończy w pierwszych dniach września. Umiarkowanie długa zima zaczyna się w pierwszej dekadzie grudnia. Okres wegetacyjny, tj. okres z temperaturą > 5°C, trwa ok. 210-220 dni. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8°C,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

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

6.8. Hydrografia

6.8.1. Wody powierzchniowe

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



Rysunek 4 Położenie terenu opracowania na tle jednolitych części wód powierzchniowych

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

Przez omawiane obszary nie przebiega rzeka Utrata, co ilustruje rysunek nr 4. Na obydwu obszarach opracowania znajdują się urządzenia melioracji wodnych wykonane w ramach zadania „Walendów II” i „Walendów III”.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) zagrożenie suszą hydrologiczną dla terenu opracowania zostało zaliczone do klasy II – umiarkowane. 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).

Łączne zagrożenie suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną w polu podstawowym dla terenu opracowania zostało zaliczone do klasy III – silne zagrożenie.

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

6.8.2. Zagrożenie powodziowe

Obszary opracowania nie są zagrożone powodzią.

6.8.3. Wody podziemne

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

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

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

Wydajność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 50-70 m³/h.

Pierwszy poziom wodonośny (wody przypowierzchniowe) jest w znacznej części odsłonięty i nieizolowany od powierzchni utworami nieprzepuszczalnymi zwierciadła wody. W zależności od ukształtowania i wyniesienia powierzchni terenu występuje na różnych głębokościach. W dolinie cieków i zagłębieniach terenu wody występują na ogół na głębokości płycej niż 1,5 m, na pozostałych obszarach do 2 m poniżej powierzchni terenu. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego na terenie Walendowa nie jest zróżnicowana. Na obszarach położonych w dolinie Utraty wody występują płycej niż 1 m, na pozostałych obszarach od 1 do 2 m poniżej powierzchni terenu.

Na opisywanym obszarze nie ma zlokalizowanych ujęć wody, które wymagałyby uzyskania pozwolenia na pobór wód. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie

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

Komunalne Nadarzyn Sp. z o.o. w 2022 r. przeprowadziło analizę ryzyka dla ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego w miejscowości Walendów. Na podstawie wyników analizy zagrożeń zdrowotnych wniesiono do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie o odstąpienie od ustanowienia terenu ochrony pośredniej dla w/w ujęcia wody. Do dnia dzisiejszego strefa ta nie została ustanowiona.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) JCWPd 65 została zakwalifikowana do klasy II – zagrożenie umiarkowane.

6.9. Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna to hipotetyczny stan końcowego stadium sukcesji roślinności na danym terenie, jaki mógłby być osiągnięty na drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane. Roślinność ta nie jest 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 łągi jesionowo-olszowe. Grąd subkontynentalny, obejmuje swoim zasięgiem prawie całą gminę. Na obszarach związanych z dolinami rzek i pomniejszych cieków występują siedliska łągu jesionowo-olszowego. W północnej części gminy znajdują się siedliska boru mieszanego sosnowo-dębowego.

Na terenach zurbanizowanych wykształciła się roślinność synantropijna, utrzymująca się wyłącznie dzięki działalności człowieka. Roślinność synantropijna towarzyszy człowiekowi w pobliżu jego siedzib, występuje również na zmienionych przez niego siedliskach. Obejmuje zbiorowiska ruderalne (występujące na przydrożach, w opuszczonych ogrodach) oraz zbiorowiska segetalne roślin jednorocznych i wieloletnich towarzyszących terenom zabudowanym. Struktura i skład gatunkowy roślinności warunkują głównie indywidualne upodobania właścicieli lub władających tymi terenami, bardzo charakterystyczny jest jednak duży udział roślin obcych naszej florze.

Tereny użytkowane rolniczo zajęte są przez zbiorowiska segetalne pól uprawnych oraz sadów, oraz zbiorowiska łąkowe. W związku z zaniechaną miejscami produkcją rolną widoczna jest wtórna sukcesja.

6.10. Fauna

Na faunę obszarów objętych opracowaniem składają się gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów rolniczych i obszarów z ekstensywną zabudową mieszkaniową. Występują tu zwierzęta wykorzystujące bliskość siedlisk ludzkich z korzyścią dla siebie, jak np. gołąb miejski, czy drobne ssaki pól i ogrodów, jak gryzonie, głównie norniki. Można przypuszczać, że sporadycznie teren opracowania może być miejscem pojawienia się większych ssaków takich jak: lisy, jeże, a także gatunki ptaków, takie jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki. Przez analizowany obszar nie przebiegają lokalne ciągi przyrodnicze.

6.11. Krajobraz i środowisko kulturowe

Tereny objęte prognozą nie stanowią obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Otoczenie obszarów opracowania ma przeciętne walory krajobrazowe, charakterystyczne dla obszarów osadniczo-rolniczym z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, na obszarze Nr II, występuje strefa ochrony stanowisk archeologicznych. W granicach opracowania nie występują inne obiekty podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6.12. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.12.1. Jakość i stan gleb

Na terenie gminy nie prowadzono monitoringu jakości gleb. W ramach monitoringu jakości gleby i ziemi⁴, najbliższej omawianego obszaru, zlokalizowana jest próbka nr 153 na terenie gminy Michałowice, w miejscowości Michałowice. 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).

⁴ Raport z III etapu realizacji zamówienia „Monitoring chemizmu gleb ornych w Polsce”, GIOŚ

Głównym zagrożeniem dla jakości gleb na terenie gminy jest ich zakwaszenie. Gleby na terenie opracowania zostały sklasyfikowane jako lekko kwaśny lub kwaśne.

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 dla tej części obrębu geodezyjnego Walendów zostało zaliczone do klasy IV – ekstremalnie zagrożone.

6.12.2. Jakość i stan wód

Rzeka Utrata (od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką) w 2017 r. i 2020 r. została objęta monitoringiem operacyjnym jakości wód powierzchniowych. Ocena została dokonana w punkcie położonym poza gminą Nadarzyn, w mieście Pruszków.

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	3 umiarkowany	-	zły

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.

6.12.3. 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 SO₂ (24-h),
 - pyłu zawieszonego PM₁₀ (24-h),
 - pyłu zawieszonego PM_{2,5} (rok) faza II;

- dla zanieczyszczeń mających określone poziomy docelowe:
 - benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM₁₀ (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 ₂	NO ₂	CO	C ₆ H ₆	PM 10	PM 2,5 ¹⁾	PM 2,5 ²⁾	Pb ³⁾	As ³⁾	Cd ³⁾	Ni ³⁾	BaP ³⁾	O ₃ ³⁾	O ₃ ⁴⁾
								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	C	A	A	A	C	A	C1	A	A	A	A	C	A	D2

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

¹⁾ wg poziomu dopuszczalnego faza I, ²⁾ wg poziomu dopuszczalnego faza II, ³⁾ wg poziomu docelowego,

⁴⁾ 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 ₂	Nox	O ₃ (AOT40)	
			poziom docelowy	poziom celu długoterminowego
2015	A	A	A	D2
2016	A	A	A	D2
2017	A	A	A	D2
2018	A	A	A	D2
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 PM_{2,5} 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.

6.12.4. Hałas

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.

6.12.5. Promieniowanie elektromagnetyczne

Głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego w środowisku są napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, stacje radiowe i telewizyjne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej, przy czym większość występujących w środowisku pól elektromagnetycznych nie przekracza dopuszczalnych norm. W pobliżu obszarów opracowania nie występują w/w urządzenia.

7. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY

Teren objęty projektem planu znajduje się poza obszarowymi i punktowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody co ilustruje poniższy rysunek.

Rysunek 5 Schemat lokalizacji obszaru opracowania względem obszarów ochrony przyrody



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

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

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 sporządzania i aktualizacji planów miejscowych wskazuje zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W kolejnym ustępie ustawa nakłada obowiązek określenia w planie 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 planu miejscowego odnosi się do niewielkiego fragmentu obrębu geodezyjnego i dotyczy głównie zmian w kategorii przeznaczenia terenu.

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

Na opisywanych obszarach zmiany zachodzące w środowisku powodowane są głównie działalnością człowieka, w szczególności zabudową terenów sąsiednich oraz wtórną sukcesją.

Przyszłe przeznaczenie terenów regulują ustalenia trzech planów miejscowych:

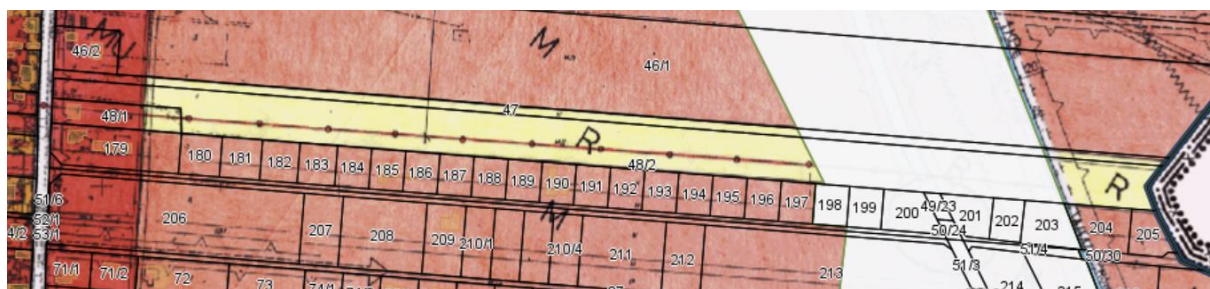
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów w gminie Nadarzyn etap II (Uchwała Nr XLIV/706/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 grudnia 2005 r.),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn (Uchwała Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r.),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn - rejon „Rowu Marysińskiego” (Uchwała Nr XXII/223/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 lipca 2012 r.).

Poniżej zamieszczono wyrys z obowiązujących planów oraz wyciąg ustaleń dla poszczególnych przeznaczeń.

Rysunek 6 Wyciąg z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujący plan miejscowy		
Obszar Nr I	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów w gminie Nadarzyn etap II  M – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1. <u>przeznaczenie podstawowe</u>: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym; 2. <u>przeznaczenie uzupełniające</u>: a) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²; b) infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, podjazdy, miejsca postojowe, zieleni; 3. <u>przeznaczenie dopuszczalne</u>: w budynku mieszkalnym lub gospodarczym dopuszcza się lokowanie wbudowanych usług towarzyszących;	4. <u>zakazuje się</u>: a) lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem nowych siedlisk rolniczych, b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny; 5. <u>zasady zagospodarowania</u>: a) minimalna powierzchnia działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 1 000 m², b) nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej, a) wysokość zabudowy: – mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, – budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji, – zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn

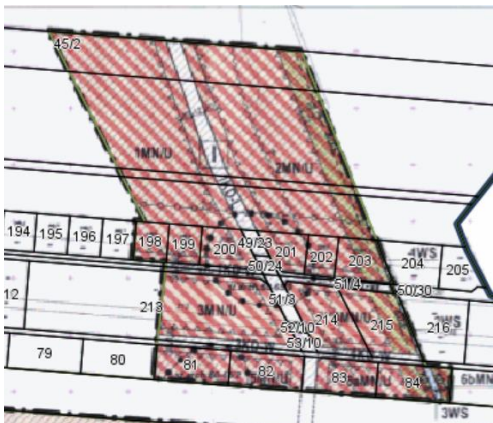


MU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa:

1. przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym i bliźniaczym,
 - b) usługi;
2. przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR,
 - c) infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, podjazdu, miejsca postojowe, zieleni;
3. przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na działkach o powierzchni, co najmniej 3000 m² dopuszcza się przekształcenie terenu MU pod usługi,
 - b) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym dopuszcza się lokowanie wbudowanych usług towarzyszących,
 - c) dopuszcza się zachowanie nieuciążliwych funkcji usługowo-produkcyjnych na zainwestowanych terenach;
4. zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem nowych siedlisk rolniczych,
 - b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - c) lokowania usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 500 m²;
5. zasady zagospodarowania:
 - b) minimalne powierzchnie nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 1 000 m²,
 - c) minimalne powierzchnie nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wbudowanymi usługami – 1 500 m²,
 - d) minimalne powierzchnie nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami towarzyszącymi i usługami – 3 000 m²,
 - e) minimalne powierzchnie nowych działek tylko z usługami – 3 000 m²,
 - f) nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,
 - budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,
 - zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji.

R – tereny upraw rolnych:

1. przeznaczenie podstawowe: uprawy rolnicze;
2. przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) siedliska rolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym),
 - b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych;
3. zakazuje się: lokalizacji: handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, lokalizacji obiektów prowizorycznych;
4. zasady zagospodarowania:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod nowe siedliska rolnicze – 1,0 ha z prawem inwestowania na powierzchni 0,30 ha,
 - b) nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej do 2.5 kondygnacji,
 - gospodarczej do 1.5 kondygnacji, a garaży do 1 kondygnacji;
 - na działkach siedliska rolniczego sąsiadującego z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, wysokość zabudowy gospodarczej do 12 m.

<u>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn - rejon „Rowu Marysińskiego”</u>  MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi: 1. <u>przeznaczenie terenu:</u> a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, usługi, zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², miejsca parkingowe,	b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m²; wbudowana funkcja mieszkaniowa, zakazuje się lokalizacji magazynów na terenie 7MN/U; 2. <u>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</u> a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 1000 m², – dla zabudowy usługowej - 3000 m², b) maksymalna wysokość: – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 12 m, – dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5 m, – dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich – 4 m, c) maksymalna liczba kondygnacji: – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 (w tym poddasze użytkowe), – dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%, e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 40%, f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5, g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
---	--

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Nadarzyn

10.OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

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

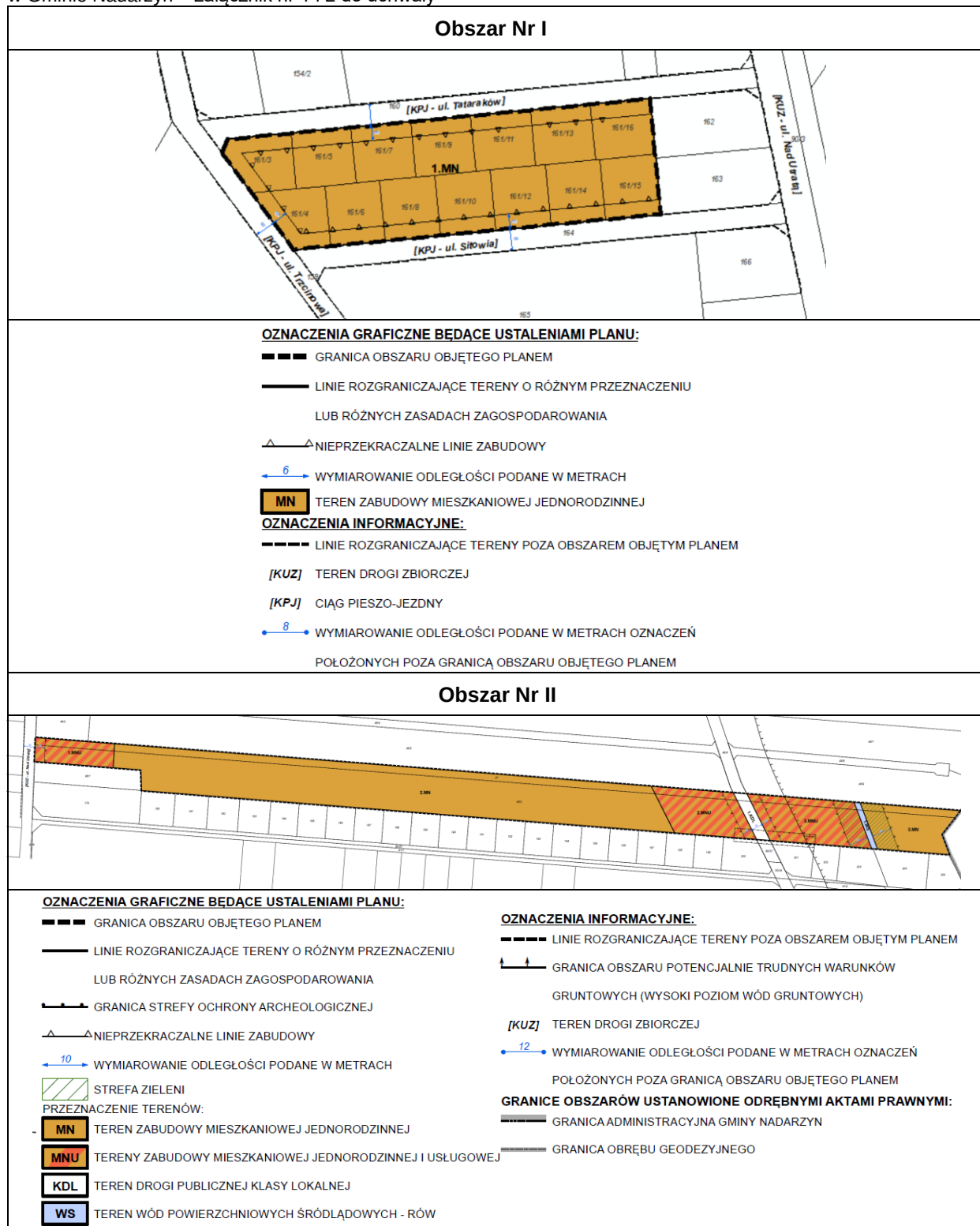
10.1. Analiza ustaleń projektu planu miejscowego

Projekt planu ustala podział omawianych obszarów na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Poszczególne tereny zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami. Projekt planu wyznacza poniższe tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** – w granicach obszaru Nr I i II;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU** – w granicach obszaru Nr II;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** – projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m – w granicach obszaru Nr II;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** – w granicach obszaru Nr II.

Rysunek 7 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn – załącznik nr 1 i 2 do uchwały



Źródło: projekt planu miejscowego

Dla terenów budowlanych wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUZ – ul. Nad Utratą],
- 6 m od linii rozgraniczającej od strony ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu symbolem informacyjnym [KPJ – ul. Tataraków, Trzciniowa i Sitowia],
- 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
- 20 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych – rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS.

W związku ze zmianą przeznaczenia terenów nie zajdzie konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

W par. 7 pkt 5 zostały zamieszczone ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w tym ogólne wytyczne dotyczące kolorystyki budynków istotne z punktu widzenia oceny oddziaływania na krajobraz. W projekcie ustalono:

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

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

- 1) „w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajduje się teren wód śródlądowych powierzchniowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 5) w granicach obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) dla rowów nie oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się:
 - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,
- c) realizację przejść i przejazdów;
- 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych”.

Dla stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-65/9, zlokalizowanego w granicach obszaru Nr II, ustalono w par. 9 projektu uchwały zasady ochrony, a na rysunku planu wyznaczono strefę ochrony zabytku archeologicznego.

Ustalenia z zakresu obsługi w infrastrukturę zawarte zostały w par. 12:

- 1) „sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) docelowo zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) do czasu podłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
 - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do
 - b) dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - d) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł innych niż wymienione w lit. c:
 - dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące bez ograniczania mocy zainstalowanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych,
 - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach

- spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,*
- b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,*
 - c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,*
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;*
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi”.

W par. 13 projekt planu daje możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Ustalenia szczegółowe dla terenów:

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

W projekcie planu przez:

- **udział powierzchni biologicznie czynnej** należy rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej⁵,
- **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy** należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W poniższej tabeli zamieszczono zestawienie ustaleń szczegółowych dla terenu przeznaczonego do zabudowy, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

⁵ Teren czynny biologicznie – teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Tabela 4 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Szczegółowe zasady zagospodarowania	Wysokość zabudowy	Udział pow. biol. czynnej	Wielkość pow. zabudowy	Intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych
1.MN, 2.MN i 3.MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	– budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, – dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, – dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m², – dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², – dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, – dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne, – na terenie <u>3.MN</u> występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), – na terenie <u>3.MN</u> wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje: - zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tir. drugie i trzecie, - dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów.	– budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,	50%	40%	0,01-0,8	<u>1.MN</u> : – 1 000 m ² dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, – 500 m ² dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej. <u>2.MN i 3.MN</u> : – 1 000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej

1.MNU, 2.MNU i 3.MNU	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zabudowa usługowa	– budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, – dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, – budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym, – dopuszczalna lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego, – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m ² , – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m ² , – dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m ² , – dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m ² , – dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, – dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne, – na terenie 3.MNU występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), – na terenie 2.MNU i 3.MNU ustalono strefę ochrony archeologicznej, – na terenie 3.MNU wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje: - zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tir. drugie i trzecie, - dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów.	12 m	50%	40%	0,01-1,0	– 1 000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, – 3 000 m ² dla zabudowy usługowej, – 3 000 m ² dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.
----------------------	--	--	------	-----	-----	----------	---

Źródło: projekt planu miejscowego

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

Teren przeznaczony do zabudowy w projekcie planu został zlokalizowany na obszarze przydatnym do celów budowlanych ze względu na odpowiednie warunki podłoża budowlanego⁶, położenie na terenie z dostępną podstawową infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną.

⁶ Opisane w rozdziale 7.4 Budowa geologiczna

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

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

10.2.1. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

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

Projektowane przekształcenia terenów obecnie niezabudowanych nie będą na tyle intensywne by znacząco oddziaływać na zwierzęta. Ciąg przyrodniczy związany z przebiegającym rowem melioracyjnym zostanie zachowany (wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy oraz strefę zieleni z zakazem zabudowy i realizacji miejsc postojowych dla samochodów). W związku z powyższym nie prognozuje się znaczącego wpływu ustaleń planu na świat zwierzęcy.

W projekcie planu zaproponowano minimalny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%. Oznacza to, że 50% powierzchni działki budowlanej może być pozbawione pokrywy roślinnej. Niskie wskaźniki powierzchni czynnej biologicznie utrudniają funkcjonowanie roślinności i znacznie ograniczają przebieg procesów przyrodniczych. Niska wartość tego wskaźnika jest w pewien sposób niwelowana innym standardem określonym w planie tj. minimalną powierzchnią działki budowlanej. Obszar podzielony na kilka dużych działek budowlanych (3 000 m²) w porównaniu z obszarem z działkami małymi (500 m²) o tym samym wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej pomimo teoretycznie takiej samej powierzchni zieleni odznacza się jej lepszą strukturą przestrzenną. Na takim obszarze występują znacznie częściej duże zwarte płyty roślinności. Zapewnia to lepsze warunki funkcjonowania środowiska przyrodniczego i ma duży wpływ na wzrost różnorodności biologicznej.

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

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

10.2.2. Oddziaływanie na ludzi

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

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

Nie przewiduje się znaczących oddziaływań, ani w strefie objętej planem, ani poza jego granicami. Projekt planu wyklucza lokalizację inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (par. 8 pkt 1 i 3 projektu uchwały). Dodatkowo uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej (par. 8 pkt 2 projektu uchwały).

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.

W związku z dopuszczeniem usług oddziaływanie na ludzi dotyczyć będzie również hałasu. Z obiektami usługowymi wiąże się możliwość występowania hałasu, związanego ze zwiększonym ruchem samochodowym oraz prowadzoną usługą. Oddziaływanie będzie lokalne i ograniczone czasowo do godzin otwarcia danego punktu. W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala klasyfikację:

- „terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- *terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych.*” (par. 8 pkt 7 projektu uchwały).

Istniejącym źródłem hałasu na omawianym obszarze są drogi, w szczególności ul. Nad Utrątą, (droga położona poza granicami opracowania). Lokalizacja nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi może wymagać ochrony przed hałasem polegającej na stosowaniu rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach (np.: zastosowanie okien o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzenia tłumiące hałas, nieumieszczania otworów okiennych w budynkach od strony w/w drogi, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych, ogródków lub przydomowej zieleni urządzonej od strony w/w drogi).

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

10.2.3. Oddziaływanie na wody

Na terenie planu nie występują naturalne wody powierzchniowe. Niewielkie fragmenty rowu melioracyjnego znajdują się na obszarze Nr II. Plan zachowuje przebieg rowu, dopuszczając jego przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi. Wzdłuż rowu melioracyjnego wyznaczono: nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczającą korytarze serwisowe oraz zabezpieczającą go przed zabudową oraz wyznaczono strefę zieleni.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala obowiązek podłączenia przyszłej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej. Do czasu podłączenia do sieci wodociągowej dopuszczono tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala „*docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej*”. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej ustalono możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków. Dopuszczenie takiego sposobu odprowadzania ścieków stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla jakości wód gruntowych. Na dzień dzisiejszy, ze względu na niedostatecznie rozwinięty system zbiorczej kanalizacji w tej części gminy Nadarzyn, nie ma innego sposobu obsługi w tym zakresie. Ustalony w projekcie planu sposób zagospodarowania ścieków jest zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.).

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

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

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

10.2.4. Oddziaływanie na powietrze

Gmina Nadarzyn nie posiada zbiorowej sieci ciepłowniczej, przez co konieczne jest instalowanie lokalnych lub zbiorczych źródeł ciepła (tj. przydomowe paleniska, kotłownie zbiorcze). Na obszarze objętym projektem planu stosowane będą głównie indywidualne źródła ciepła. Rodzaj i skład

zanieczyszczeń zależeć będzie od stosowanego paliwa opałowego. Minimalizowanie negatywnego oddziaływanie jest możliwe poprzez zastosowanie czystszych paliw. Pozytywnym aspektem jest obecność i ciągła rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy, umożliwiającą łatwiejsze stosowanie systemów grzewczych opartych o gaz ziemny oraz popularyzacja odnawialnych źródeł energii stosowanych już w gminie (kolektory słoneczne, pompy ciepła).

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 2001r. Prawo ochrony środowiska). We wrześniu 2020 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim⁷, wg którego planowana jest na terenie gminy Nadarzyn likwidacja najbardziej uciążliwych instalacji. Obszar opracowania położony jest poza obszarami przekroczeń poziomów dopuszczalnych substancji w powietrzu.

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

10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

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

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

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

10.2.6. Oddziaływanie na krajobraz

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

Projekt planu ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Zapis taki zabezpiecza obszar opracowania przed niekontrolowaną, prowizoryczną zabudową, która przyczynia się wielu miejscach naszego kraju do zakłócenia ładu przestrzennego i degradacji krajobrazu. Może się to również przyczynić do niszczenia komponentów przyrodniczych – wycinki drzew i zakrzewień, wykopów, składowania odpadów itp.

10.2.7. Oddziaływanie na klimat

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

Jednocześnie obszary objęte planem nadal będą otoczone otwartymi terenami oraz kompleksami stawów, które w znacznym stopniu kształtują klimat lokalny. Wszelkie oddziaływania będą miały charakter lokalny.

10.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

⁷ Uchwała 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9595)

10.2.9. Oddziaływanie na zabytki

Na obszarze Nr II znajduje się stanowisko archeologiczne, które jest objęte ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym (par. 9 projektu uchwały).

10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Stworzenie nowych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyczyni się do zwiększenia potencjału inwestycyjnego, a co za tym idzie do zwiększenia wpływów i wydatków jej budżetu. Może to być oddziaływanie pozytywne i przyczynić się do rozwoju gospodarczego.

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

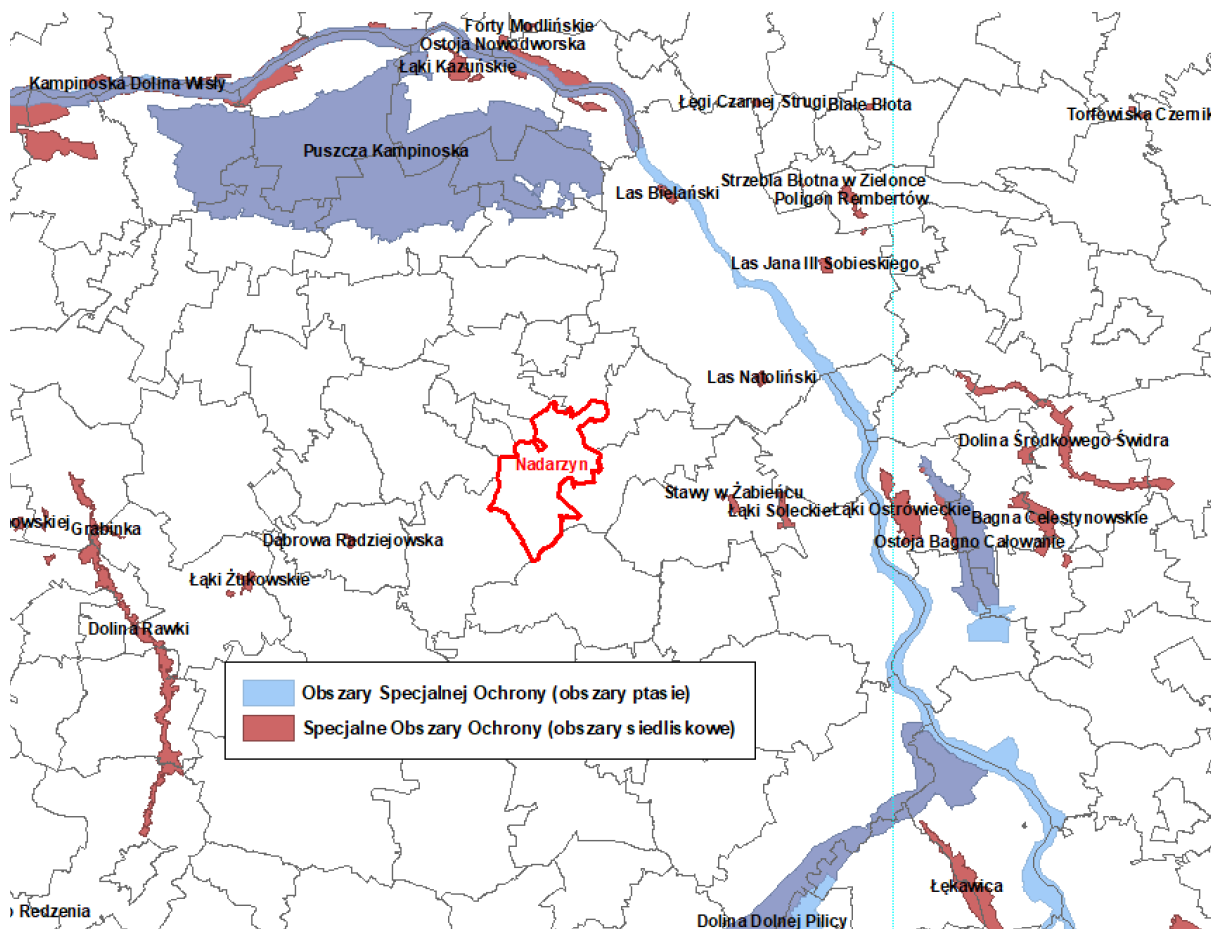
Gmina Nadarzyn położona jest w znacznej odległości od obszarów NATURA 2000.

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

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego:

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

Rysunek 8 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



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

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

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

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

Tabela 5 Proponowane rozwiązania łagodzące negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji projektu planu miejscowego

Komponenty	Proponowane rozwiązania łagodzące
Klimat	- ograniczenie powierzchni pozbawionej roślinności - wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg i ciągów pieszych
Powietrze	zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną i ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej
Klimat akustyczny	- nakaz stosowania nawierzchni cichobieżnych na drogach co pozwoli ograniczyć hałas o kilka dB (3-4 dB) - zastosowanie rozwiązań technicznych, konstrukcyjno-budowlanych lub funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach
Wody powierzchniowe	- nakaz retencjonowania wód opadowych do celów gospodarczych (oczka wodne, zbiorniki wodne) - maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej - modernizacja wyprzedzająco zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Wody podziemne	modernizacja wyprzedzająco zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Rzeźba terenu	brak rozwiązań łagodzących
Gleba	- nakaz zabezpieczenia urodzajnej warstwy gleby podczas prac budowlanych - zakaz pozostawiania terenów bez pokrywy roślinnej
Rośliny	maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Zwierzęta	- zakaz groduzenia działek ogrodzeniami pełnymi na podmurówkach - kształtowanie roślinności w obrębie działek należy oprzeć o właściwy dobór gatunków. Należy preferować przede wszystkim rodzime gatunki roślin, krzewy umożliwiające dobre warunki bytowania fauny, szczególnie ssaków i ptaków - maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
Krajobraz	tworzenie różnorodnych nasadzeń roślinnych: grupowych, szpalerowych
Zabytki i dobra materialne	nawiązywanie architekturą do historycznych regionalnych form zabudowy
Ludzie	- maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających drogi - maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej - zastosowanie wielogatunkowej roślinności jako zieleni izolacyjnej

Źródło: Opracowanie własne

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

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

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

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

14. PODSUMOWANIE

- Projekt planu jest zgodny z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.), dla którego była przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.
- Na terenie opracowania nie znajdują się formy ochrony przyrody.
- Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów chronionych na szczeblu międzynarodowym.
- Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na integralność i spójność sieci obszarów Natura 2000.
- Oddziaływanie realizacji zapisów określonych w projekcie planu będzie miało zakres przede wszystkim lokalny.
- Planowane zainwestowanie nie koliduje z wartościami przyrodniczymi terenu.
- Projekt pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.
- Ustalenia planu wykluczają 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.
- Projekt planu ustala wysoki (50%) udział powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do wielkości działki budowlanej.

15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

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

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

Niniejsza prognoza obejmuje obszar wskazany w uchwale Nr XXXVII.473.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn.

Teren opracowania ma powierzchnię 4,74 ha. Składa się z dwóch obszarów położonych w granicach obrębu Walendów:

- Obszaru Nr I – obejmuje działki ewidencyjne nr 161/3-161/16 (powstałe z podziału działki nr ew. 161) zlokalizowane pomiędzy ulicami: Tataraków, Trzcinową i Sitowia o powierzchni 0,70 ha,

Obszaru Nr II – obejmuje działki ewidencyjne nr 47 i 48/2 zlokalizowane pomiędzy ul. Nad Utratą a granicą gminy Nadarzyn, o powierzchni 4,04 ha.

Poniżej zestawiono najważniejsze informacje dotyczące: aktualnego zagospodarowania oraz przeznaczenia wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn i obowiązującego planu miejscowego:

Nr obszaru	Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenie wg Studium*	Przeznaczenie wg obowiązującego mpzp**
Obszar Nr I	Teren zurbanizowany, ale nie zainwestowany. W granicach działki 161/16 znajduje się jeden budynek jednorodzinny wykazany w ewidencji gruntów i budynków. Od północy obszar przylega do ul. Tataraków, od południa do ul. Sitowia a od zachodu do ul. Trzcinowej. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej: wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi (MU), – droga publiczna klasy dojazdowej (KUD).
Obszar Nr II	Teren jest nie zainwestowany, w stanie istniejącym użytkowany rolniczo. Dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej: wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (MU), – tereny upraw rolnych (R), – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (MN/U).

Źródło: Opracowanie własne; * Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn; ** mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Poddany ocenie oddziaływania na środowisko projekt planu miejscowego umożliwia zmianę przeznaczenia obszaru opracowania na:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** – w granicach obszaru Nr I i II;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU** – w granicach obszaru Nr II;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** – projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m – w granicach obszaru Nr II;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** – w granicach obszaru Nr II.

Opisywany obszar położony jest na terenie Równiny Warszawskiej. Ukształtowanie terenu jest prawie płaskie, bez zagrożenia osuwaniem się mas ziemi. Przez teren opracowania nie przebiegają naturalne ciek wodne. Obszar opracowania nie jest zagrożony powodzią. Na obydwu obszarach opracowania znajdują się urządzenia melioracji wodnych wykonane w ramach zadania „Walendów II” i „Walendów III”. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego na terenie Walendowa jest zróżnicowana. Na obszarach położonych w dolinie Utraty wody występują płycej niż 1 m, na pozostałych obszarach od 2 do 5 m poniżej powierzchni terenu. Wody podziemne reprezentowane są przez trzeciorzędowy i czwartorzędowy poziom wodonośny. Na tle Głównych Zbiorników Wód Podziemnych gmina Nadarzyn znajduje się w obrębie nieudokumentowanych zbiorników o nazwie Subniecka Warszawska i Subniecka Warszawska część centralna. Na opisywanych terenach występują gleby bielcowe i pseudobielcowe oraz brunatne wylugowane. Pod względem przydatności rolniczej grunty te zostały zaliczone do kompleksu żyniego od dobrego do słabego. Obszar opracowania stanowi działki niezagospodarowane, zajęte przez zbiorowiska synantropijne, segetalne i ruderalne wytworzone na siedliskach wtórnych, silnie zmienionych przez człowieka.

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

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

- punktowego przekształcenia struktury gruntu (zniszczenia profilu glebowego przez wykopy pod fundamenty obiektów budowlanych),
- nieznacznego przekształcenia rzeźby terenu,
- zwiększenia różnorodności biologicznej terenu (nowe nasadzenia zieleni ozdobnej), przy jednoczesnym uszczupleniu istniejącej roślinności,
- ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej – ograniczenia infiltracji wód deszczowych do gruntu poprzez powstanie terenów utwardzonych,

- powstania hałasu tzw. sąsiedzkiego oraz komunikacyjnego,
- zwiększenia poboru wody z sieci wodociągowej oraz zwiększenia produkcji ścieków odprowadzonych do sieci kanalizacyjnej lub rozwiązań indywidualnych,
- powstania nowego źródła zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania odpadów komunalnych oraz poboru energii elektrycznej.

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

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

Załącznik nr 1

do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I i II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn

Warszawa, dn. 26 kwietnia 2023 r.

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisana Anna Pugacewicz, zgodnie z art. 74a ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn.zm.), jako autor ***Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn*** oświadczam, że ukończyłam jednolite studia magisterskie i posiadam ponad 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Anna Pugacewicz