

Wójt Gminy Nadarzyn

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR EW. 806/4 POŁOŻONEJ WE WSI WOLICA, GM. NADARZYN

*Etap: konsultacje społeczne
w dniach od 15 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r.*

Wykonawca:

EKOURBANISTYKA

mgr inż. architekt krajobrazu Anna Pugacewicz

Nadarzyn, październik 2024 r. – styczeń 2025 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	5
5.	TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	6
6.	OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA.....	6
6.1.	Użytkowanie terenów.....	6
6.2.	Położenie fizycznogeograficzne i ukształtowanie powierzchni	6
6.3.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi	7
6.4.	Budowa geologiczna.....	7
6.5.	Surowce mineralne	7
6.6.	Gleby	7
6.7.	Warunki klimatyczne	7
6.8.	Hydrografia.....	8
6.8.1.	Wody powierzchniowe	8
6.8.2.	Zagrożenie powodziowe	8
6.8.3.	Wody podziemne	8
6.9.	Szata roślinna.....	9
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	10
6.12.3.	Jakość i stan powietrza	10
6.12.4.	Hałas	11
6.12.5.	Promieniowanie elektromagnetyczne	12
7.	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY	12
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	15
10.1.	Analiza ustaleń projektu planu miejscowego	15
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	19
10.2.1.	Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	19
10.2.2.	Oddziaływanie na ludzi	20
10.2.3.	Oddziaływanie na wody	21
10.2.4.	Oddziaływanie na powietrze	21
10.2.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	22
10.2.6.	Oddziaływanie na krajobraz	22
10.2.7.	Oddziaływanie na klimat	22
10.2.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	22
10.2.9.	Oddziaływanie na zabytki	23
10.2.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	23
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	23
13.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEGO PRZEPROWADZANIA.....	25
14.	PODSUMOWANIE.....	26
15.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	26

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 2024 r. poz. 1112 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 LXXVI.1013.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 806/4 położonej we wsi Wolica, gm. Nadarzyn.

Teren opracowania ma powierzchnię 6 967 m². Składa się z jednej działki ewidencyjnej nr 806/4 położonej na terenie obrębu Wolica, po południowej stronie drogi ekspresowej S8.

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 oraz uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dokonane przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (pismo znak: L.dz.NZ.9022.1.8.2024.2718.169 z dnia 16 kwietnia 2024 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.101.2024.JDR z dnia 6 czerwca 2024 r.).

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

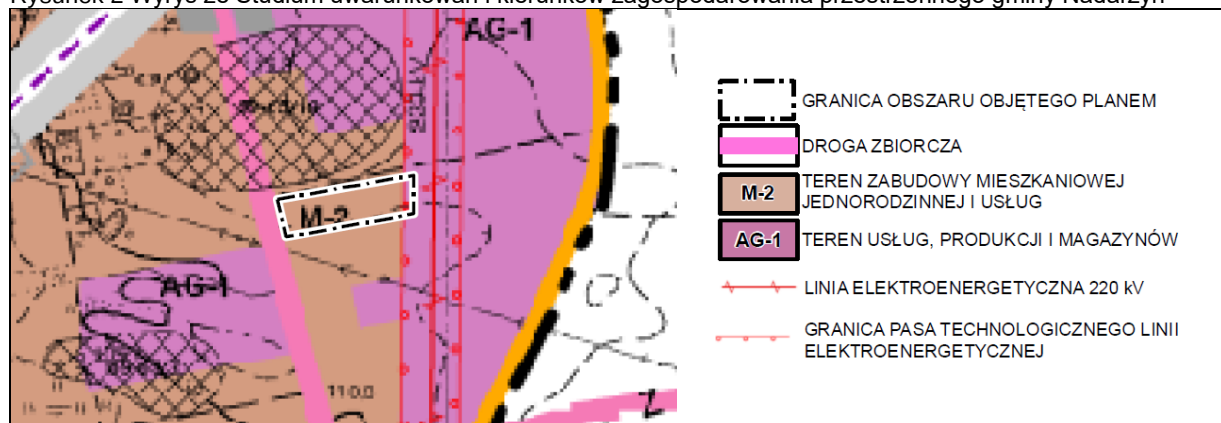
Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Zakres przedmiotowy planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na treść dokumentu przedłożonego do oceny składają się dwie części: tekstowa (tekst uchwały) oraz załącznik graficzny, opracowany w skali 1:1 000 (załącznik nr 1 do uchwały). Na załączniku graficznym zaznaczono granice obszaru objętego 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 powiązanym 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. oraz uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.). Obszar opracowania nie był objęty zmianami Studium.

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 działka objęta opracowaniem została przeznaczona na cele **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** (oznaczenie symbolem M-2), dla której ustalono:

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

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

2) uzupełniający:

- zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
- 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	500 m ²	50%	50%	12 m

jednorodzinna bliźniacza	750 m ² w WOChK	70% w WOChK	30% w WOChK	
mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	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 szczelnie lokalnym w „*Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030*”¹. Zgodnie z przyjętą w strategii wizją „*Gmina Nadarzyn stanowi nowoczesny i ekologiczny obszar, który na kanwie stabilnego i wielofunkcyjnego rozwoju społeczno-gospodarczego stwarza mieszkańcom możliwość wysokiej jakości życia, poprzez rozwój infrastruktury społecznej, komunikacyjnej, technicznej oraz poprawę środowiska*”. Projekt planu pozwala na realizację poniższych celów:

- Cel strategiczny 1. *Wzrost jakości życia mieszkańców*, w tym cele operacyjne:
 - 1) Rozwój infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych.
 - 2) Wzrost komunikacyjności gminy poprzez rozbudowę sieci komunikacyjnej.
- Cel strategiczny 2. *Wielofunkcyjny rozwój gospodarczy*, w tym cele operacyjne:
 - 1) Stwarzanie odpowiednich warunków do rozwoju działalności gospodarczych.
 - 2) Wzmocnienie działań na rzecz integracji i współpracy sektorowej.
 - 3) Tworzenie przyjaznych warunków dla rozwoju biznesu ze szczególnym uwzględnieniem społecznie odpowiedzialnego biznesu o wysokim zapotrzebowaniu na wysoko wykwalifikowanych pracowników.
 - 4) Wzmocnienie konkurencyjności gminy pod względem gospodarczym.

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.

¹ Uchwała Nr LXXV.991.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030.

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 działki nr ew. 806/4 położonej we wsi Wolica, gm. Nadarzyn, Ekourbanistyka, 2024 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, 2014 r. (z późn. zm.);
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Nadarzyn, „KANON” Grzegorz Chojnacki, 2009 r. (wraz z aktualizacją z 2012 r.);
- Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030, Athon Partner Consulting, 2023 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r., Meritum Competence, 2021 r.;
- Plan gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300);
- 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/mapyl/>;
- 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;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000. Arkusz Raszyn (Pruszków), PIG, 2019 r.,
- 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 fitysocjologii stosowanej, SGGW, 2000
- Matuszkiewicz J., Potencjalna roślinność naturalna i geobotaniczna regionalizacja Polski, IGiPZ PAN, 2009;
- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć w granicach regionów wodnych: Środkowej Wisły, Łyny i Węgorapy, Niemna, Świeżej oraz Jarft (Dz. Urz. woj. Maz. z 2017 .r, poz. 3191).

5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projekt planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

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

6.1. Użytkowanie terenów

Obszar opracowania jest zainwestowany i częściowo zabudowany. Od strony ul. Sękocińskiej stoi jednokondygnacyjny dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. W dalszej części działki jest w trakcie budowy budynek usługowo-magazynowy. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz magazynowa.

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

Obszar opracowania bezpośrednio przylega do drogi powiatowej – ul. Sękocińskiej. Działka ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej, które przebiegają wzdłuż w/w drogi. Zaopatrzenie w ciepło opiera się na rozwiązaniach indywidualnych.

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 znajdują się 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

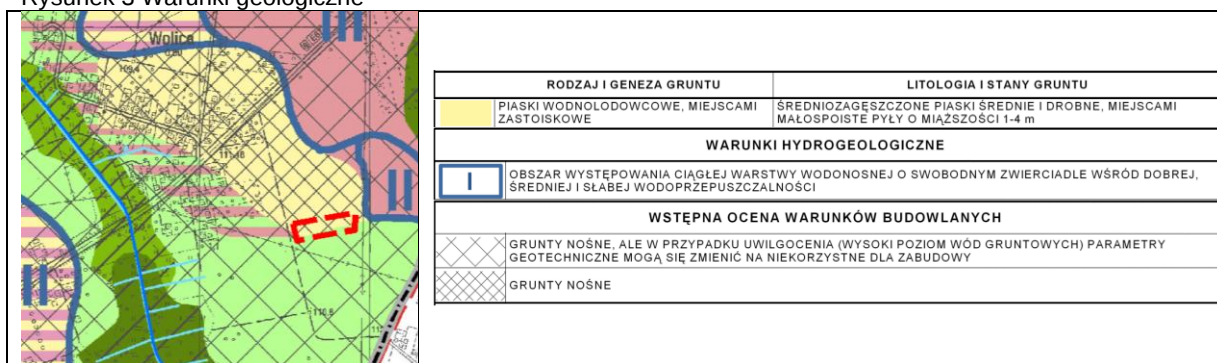
Ukształtowanie powierzchni obszaru opracowania jest płaskie. Rzędne wysokości wahają się od 111 m n.p.m. do 111,5 m n.p.m.

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemi nie występuje.

6.3. Budowa geologiczna

W podłożu występują piaski pochodzenia wodnolodowcowego, miejscami zastoiskowe, o miąższości 1-4 m. Grunty te są nośne.

Rysunek 3 Warunki geologiczne



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

6.4. Surowce mineralne

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

6.5. Gleby

Na terenie opracowania dominują gleby bielcowe i pseudobielcowe wytworzone z piasków mocnych gliniastych zalegających na ilach. Pod względem przydatności rolniczej gleby te zostały zaliczone do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego. Grunty te charakteryzują się odczynem kwaśnym, zawartością pruchnicy w granicach 3-10 %, średnią retencją wodną i niskimi zapasami wodnymi.

6.6. 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.

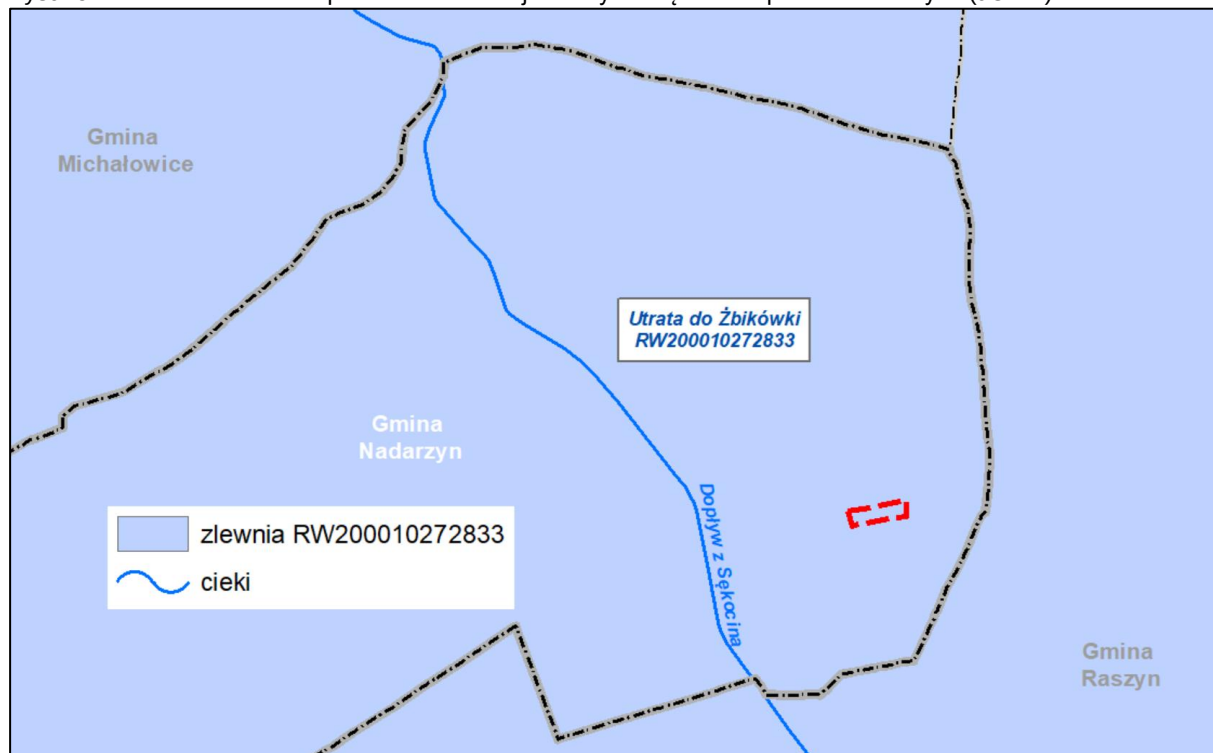
Na obszarze gminy, przeważają wiatry z sektora zachodniego, niosące masy powietrza morskiego. Znaczny udział mają również wiatry niosące masy powietrza kontynentalnego z południowego wschodu i wschodu.

6.7. Hydrografia

6.7.1. Wody powierzchniowe

Obszar opracowania znajduje się na terenie dorzecza Wisły. Zgodnie z II aktualizacją *Planu gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) leży na terenie zlewni JCWP Utrata do Żbikówki (JCWP europejski kod PL RW200010272833). Utrata jest prawostronnym dopływem Bzury.

Rysunek 4 Położenie terenu opracowania na tle jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych aPGW (2023 r.)

Przez omawiany obszar nie przebiegają naturalne ciek wodne. Niewielki wschodnio-południowy fragment działki jest zmeliorowany – występują drenowania.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) zagrożenie suszą hydrologiczną dla terenu opracowania zostało zaliczone do klasy umiarkowanie zagrożone (II). 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 ekstremalnie zagrożone (IV).

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

6.7.2. Zagrożenie powodziowe

Teren opracowania znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

6.7.3. Wody podziemne

Wg aktualizacji *Planów gospodarki wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) teren opracowania przynależy do jednostki GW200065.

Wody podziemne w obrębie gminy Nadarzyn związane są z czwartorzędowymi i trzeciorzędowymi warstwami utworów piaszczystych. Zasilanie zbiorników wód podziemnych odbywa się w znacznym stopniu na zasadzie infiltracji opadów atmosferycznych. Dodatkowym źródłem

zasilania jest napływ wód podziemnych z obszarów wysoczyzny Rawskiej, który odbywa się głównie poprzez tzw. Rynnę Brwinowską, ciągnie się ona wzdłuż doliny rzeki Zimna Woda.

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

Wydajność potencjalna studni wierconej na terenie opracowania wynosi 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 dolinach cieków i zagłębieniach terenu wody występują na ogół na głębokości płycej niż 1,5 m, na pozostałych obszarach do 20 m poniżej powierzchni terenu. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego na obszarze opracowania waha się od 10 do 20 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.

Zgodnie z *Planem przeciwdziałania skutkom suszy* (2021 r.) JCWPd 65 została zakwalifikowana do klasy III – silnie zagrożona suszą hydrogeologiczną.

6.8. 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.

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 łągów. 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.

Ze względu na zainwestowanie i zabudowę terenu opracowania występuje tu 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.

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

6.9. 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.

6.10. Krajobraz i środowisko kulturowe

Teren objęty prognozą nie stanowi obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Cechuje się przeciętnymi walorami krajobrazowymi, charakterystycznymi dla obszarów podmiejskich ze zwartą zabudową wielorzędową o charakterze wiejskim z dużym udziałem budynków usługowych i magazynów.

Zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*, na terenach objętych projektem planu 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.

„Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego” przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. nie wskazuje w granicach opracowania krajobrazów priorytetowych.

6.11. Zanieczyszczenia środowiska i uciążliwości

6.11.1. 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 r., poz. 1395).

Głównym zagrożeniem dla jakości gleb na terenie gminy jest ich zakwaszenie. Gleby na terenie tej części obrębu Szamoty zostały sklasyfikowane jako kwaśne. Nieprawidłowy poziom wapna prowadzi do dalszego zakwaszania, pogarszania warunków fizyko-chemicznych (jak skład granulometryczny, pojemność wodna), 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 jest nawożenie. 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.

6.11.2. Jakość i stan wód

Zlewnia JCWP Utrata do Żbikówki była objęta monitoringiem w latach 2016-2021.

Wg *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (2023 r.) stan wód rzeki Utrata do Żbikówki został oceniony jak poniżej:

- stan/potencjał ekologiczny – umiarkowany (wskaźniki determinujące stan ekologiczny: BZT5, OWO, azot ogólny, azot amonowy, fosfor fosforanowy (V); fitobentos, makrofity),
- stan chemiczny – brak danych,
- stan ogólny – zły stan wód.

W zlewni w/w rzeki zidentyfikowano presje mające znaczący wpływ na stan wód. Głównymi źródłami presji troficznych są: odpływ miejski (wody opadowe), nawożenie i depozycja, źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone). Do głównych źródeł presji

hydromorfologicznych zaliczono prostowanie koryta rzeki głównej i rzek pozostałych oraz obiekty mostowe. Zlewnia stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.

Zgodnie z „*Planem Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*” (2023 r.) celem środowiskowym dla JCWP Utrata do Żbikówki jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego i chemicznego oraz zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny. Termin osiągnięcia celu środowiskowego został odroczony do 2027 r. Przyczyną odstępstw są wskaźniki takie jak: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi oraz brakiem możliwości technicznych, w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia i nieproporcjonalnością kosztów. Do poprawy stanu wód mają się przyczynić takie działania jak: rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej (wskazane w planie gospodarowania wodami działania nie obejmują gminy Nadarzyn).

Zgodnie z II aktualizacją *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* cel środowiskowy dla JCWPd GW200065 został osiągnięty w 2012 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 Utrata 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.

6.11.3. Jakość i stan powietrza

W dokonywanej ocenie jakości powietrza na terenie województwa mazowieckiego gmina Nadarzyn została zaliczona do strefy mazowieckiej.

Klasyfikacji dokonano w oparciu o następujące kryteria:

- 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 poziom celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu).

Tabela 1 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
2022	A	A	A	A	A	A	A1	A	A	A	A	C	A	D2
2023	A	A	A	A	A	A	A1	A	A	A	A	A	A	D2

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2015-2023

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

⁴⁾ wg poziomu celu długoterminowego

Tabela 2 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
2022	A	A	A	D2
2023	A	A	A	D2

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2015-2023

W 2023 roku, na obszarze wszystkich stref województwa mazowieckiego przekroczony został poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz w strefie mazowieckiej ze względu na ochronę roślin, w wyniku czego strefy otrzymały klasę D2. Poziom celu długoterminowego, zgodnie z przepisami prawa, powinien być dotrzymany od 2020 roku.

Dla pozostałych zanieczyszczeń tj. dwutlenku siarki, tlenku węgla, benzenu, tlenków azotu, ozonu, pyłu zawieszonego PM₁₀, pyłu zawieszonego PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu, ołowiu, arsenu, kadmu i niklu w pyłe zawieszonym PM₁₀ zostały dotrzymane odpowiednio poziomy dopuszczalne lub docelowe na terenie wszystkich stref województwa mazowieckiego. Uzyskały klasę A.

6.11.4. Hałas

Monitoring zanieczyszczenia środowiska hałasem prowadzony przez GIOŚ nie obejmuje terenu gminy Nadarzyn. Za główne źródła hałasu należy uznać drogę ekspresową S-8 oraz drogi wojewódzkie i powiatowe.

6.11.5. 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.

Od strony wschodniej obszaru opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV. Dla w/w linii została wyznaczona strefa oddziaływania, która nie obejmuje analizowanej nieruchomości (przebiega wzdłuż jej wschodniej granicy).

7. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH I WYMAGAJĄCYCH OCHRONY

Na obszarze gminy Nadarzyn występują trzy ustawowe formy ochrony przyrody:

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

Teren objęty projektem planu znajduje się poza w/w prawnymi formami ochrony 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 opisywanym obszarze zmiany zachodzące w środowisku powodowane są głównie działalnością człowieka, w szczególności zabudową.

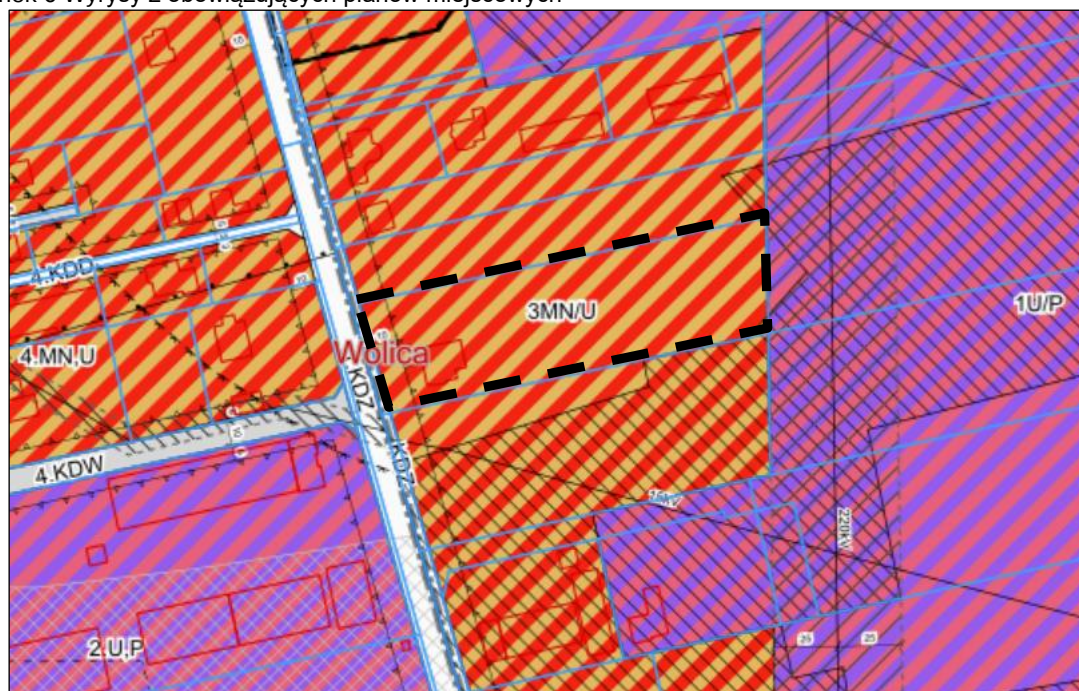
Przyszłe przeznaczenie terenów regulują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV, przyjętego Uchwałą Nr IX.81.2015 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2015 r.

Zgodnie z obowiązującym od 2015 r. planem miejscowym cała działka nr ew. 806/4 została przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową (oznaczona symbolem MN/U).

Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową (MN/U)** plan miejscowy ustala:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - c) wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m²,
 - d) maksymalna powierzchnia magazynów lub placów składowych – 800 m²,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym,
 - f) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,
 - g) maksymalna powierzchnia budynku garażowo-gospodarczego – 100 m²;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,35,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%,
 - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,
 - f) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych,
 - g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - h) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna);
- 4) pokrycie dachów i kolorystykę obiektów:
 - a) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący,
 - b) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - c) materiał i kolor elewacji: tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości, szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym – 1 000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym – 3 000 m²,
 - d) z wolnostojącym budynkiem usługowym – 3 000 m².

Rysunek 6 Wyrisy z obowiązujących planów miejscowych



Źródło: Opracowanie własne

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 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

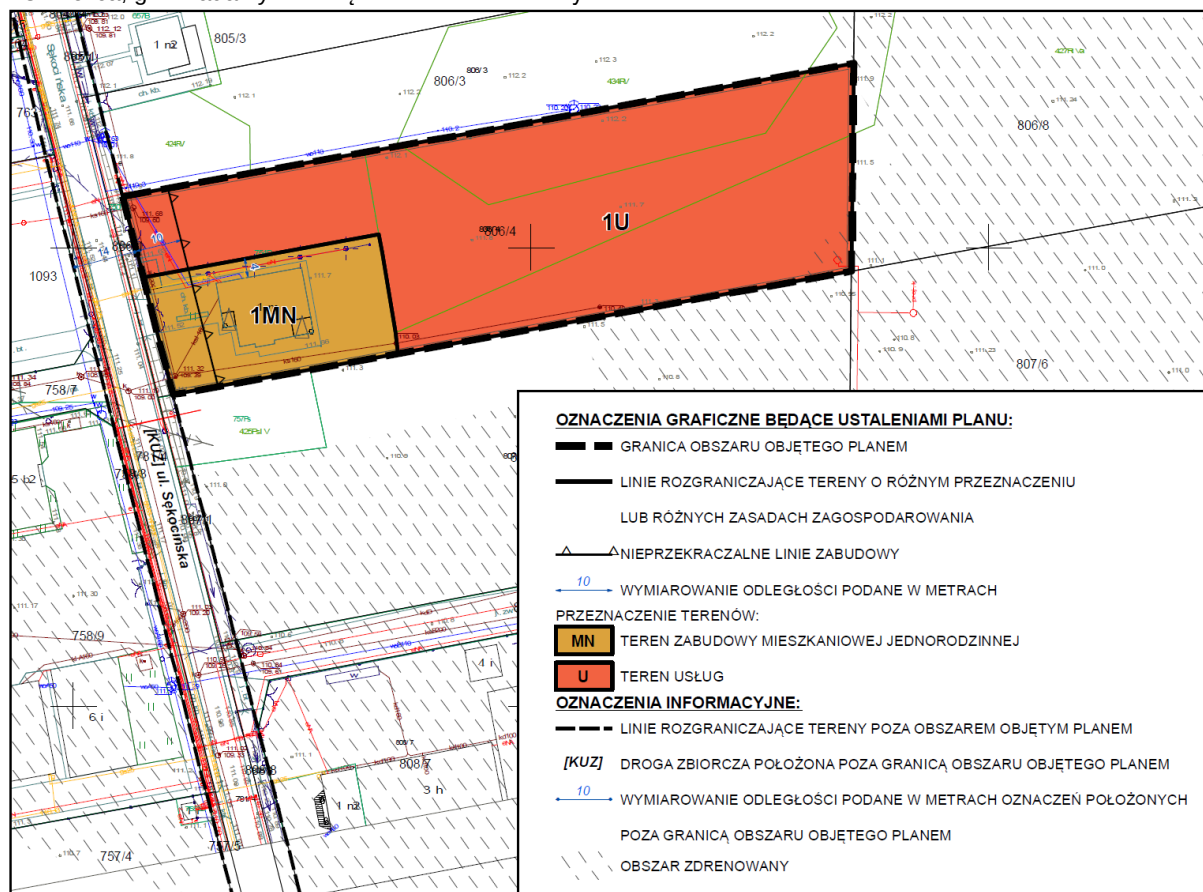
Projekt planu ustala podział działki nr 806/4 na dwa tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Tereny zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** – obejmuje zabudowany budynkiem jednorodzinnym zachodni fragment działki,
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** – obejmuje wschodni fragment działki, na którym trwa budowa obiektu usługowo-magazynowego.

Dla terenów budowlanych wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony przyległej drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Sękocińskiej) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej.

W związku z opracowaniem projektu planu nie zajdzie konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rysunek 7 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 806/4 położonej we wsi Wolica, gm. Nadarzyn – załącznik nr 1 do uchwały



Źródło: projekt planu miejscowego

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,
- 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, zasady podziału na działki budowlane, warunki parkingowe, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury.

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

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

- „utrzymanie jednokowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
- ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność,
- kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów

- takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło,
d) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną”.

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

- 1) „zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 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 występują urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których nakazuje się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) ustala się klasyfikację terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”

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

- 1) „powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy 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 dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) możliwość wykorzystania, gromadzenia 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 i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
 - 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 i trigeneracji 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. 12 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, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Porównanie wskaźników przyjętych w planie z obecnym zagospodarowaniem pozwala na ocenę stopnia wzrostu intensywności zagospodarowania.

W poniższej tabeli zamieszczono zestawienie ustaleń szczegółowych dla terenów przeznaczonych do zabudowy, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Tabela 3 Zestawienie wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych do zabudowy

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Szczegółowe zasady zagospodarowania	Wysokość zabudowy	Min. udział pow. biol. czynnej	Maksymalna udział pow. zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Min. pow. nowo wydzielonych działek bud.
1MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m ² , d) dopuszczenie lokalizacji: – wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m ² , – wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m ² , – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych.	– budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m, – budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m, – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m.	50%	40%	0,01-0,5	1 000 m ²

1U	zabudowa usługowa	a) dopuszczenie lokalizacji: – budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem w szczególności hoteli, moteli, pensjonatów, – magazynów lub placów składowych z wyjątkiem magazynów lub placów składowych dla handlu hurtowego o powierzchni zabudowy większej niż 800 m ² , – wolno stojących usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m ² , – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, – parkingów i dróg wewnętrznych, – budynków gospodarczych, garażowych i wiat, b) zakaz lokalizacji: – składowisk opału i odpadów, złomowisk, – usług handlu paliwami i gazem płynnym.	12 m	20%	60%	0,01-1,5	3 000 m ²
----	-------------------	--	------	-----	-----	----------	----------------------

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.

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 przypadku niniejszego opracowania jako wariant zero, z którym należy porównywać ustalenia wprowadzone ocenianym projektem planu, jest przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy ustalone wcześniejszym dokumentem planistycznym. Szczegółowy opis obowiązującego planu miejscowego zawiera rozdział nr 9.

Analizowany projekt planu nie wprowadza zmiany przeznaczenia terenu względem planu obowiązującego od 2015 r. W dalszym ciągu działka nr 806/4 w Wolicy będzie mogła być zabudowana na cele mieszkaniowe jednorodzinne i usługi z tym, że funkcja mieszkaniowa (1MN) została oddzielona od funkcji usługowej (1U).

Dla terenu 1MN utrzymano wskaźnik powierzchni czynnej przyrodniczo w wysokości nie mniejszej niż 50% działki budowlanej oraz powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 000 m². Dopuszczalna wysokość zabudowy została obniżona do 9 m – zgodnie z istniejącą na działce zabudową.

Dla wydzielonego terenu usług (1U) obniżono powierzchnię biologicznie czynną z 50% na 20% przy takiej samej minimalnej powierzchni działki budowlanej – 3 000 m². Dopuszczona wysokość zabudowy została zachowana na nieprzekraczalnym poziomie 12 m.

Ze względu na ocenę oddziaływania na środowisko istotnymi zapisami omawianego projektu są wprowadzone zakazy: lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo ustalono obowiązek prowadzenia działalności⁴, której oddziaływanie zamyka się w granicach działki budowlanej.

W projekcie planu miejscowego nie ustalono lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą. Przy zachowaniu ograniczeń wprowadzanych zapisami projektu planu miejscowego, a także wymogów prawa określonych przepisami odrębnymi, nie przewiduje się, by realizacja ustaleń analizowanego dokumentu wywierała

⁴ rozumianej jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

Na terenie 1U ulegnie zmniejszeniu pokrycie roślinnością rodzimą. W projekcie planu ustalono dla tej części nieruchomości minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20%. Oznacza to, że 80% powierzchni działki budowlanej może być pozbawione pokrywy roślinnej. Niski wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie utrudnia funkcjonowanie roślinności i znacznie ogranicza 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 o powierzchni 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. Zmiany o charakterze nieodwracalnym lub częściowo odwracalnym nastąpią na terenie zurbanizowanym i częściowo zabudowanym.

Projektowane przekształcenie terenu obecnie niezabudowanego nie będą na tyle intensywne by znacząco oddziaływać na zwierzęta. Obszar znajduje się w sąsiedztwie zabudowy istniejącej lub projektowanej, jako jej kontynuacja albo uzupełnienie. Nie prognozuje się również zwiększenia wpływu na ciągłość korytarzy ekologicznych, które nie przebiegają przez teren opracowania.

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 przekształconych pod względem gatunkowym, synantropijnych zbiorowisk terenów zurbanizowanych.

10.2.2. Oddziaływanie na ludzi

Nie przewiduje się znaczących oddziaływań w strefie objętej planem ani poza jego granicami. Projekt planu wyklucza lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać 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 przeznaczeniem mieszkaniowo-usługowym (MN i U) 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 pod względem dopuszczanego poziomu hałasu w środowisku „*terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”.

Istniejącym źródłem hałasu na omawianym obszarze są drogi, w szczególności droga powiatowa – ul. Sękocińska. 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, nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony w/w drogi, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych, ogródków lub przydomowej zieleni urządzonej od strony 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 (par. 11 pkt 9).

10.2.3. Oddziaływanie na wody

Na terenie planu nie występują naturalne wody powierzchniowe, niewielka część działki jest zdrenowana.

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 60% powierzchni działki budowlanej na terenie 1U. Jest to zwiększenie wskaźnika zabudowy względem obowiązującego planu miejscowego z 2015 r. Na terenie 1MN wskaźniki zabudowy zostały utrzymane na poziomie ustalonym obowiązującym planem. Ubytek gruntu rodzimego na terenie 1U będzie wymagał zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. W par. 11 pkt 5 analizowanej uchwały zawarto ustalenia w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalono obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony (do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych), istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej. Ponadto projekt planu wskazuje, że zgromadzone w zbiornikach wody opadowe i roztopowe powinny zostać wtórnie wykorzystane do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

Przytoczone wyżej ustalenia w sposób właściwy zapewniają prawidłowe gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi.

Realizacja nowych inwestycji będzie wiązała się z powstawaniem nowego źródła ścieków oraz poboru wód w stosunku do stanu istniejącego. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala „*docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej*”. Do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji dopuszczono tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków⁵. Na dziś, 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.

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

Projektowane zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla GZWP: nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 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. Na obszarach objętych projektem planu stosowane będą głównie indywidualne źródła ciepła. Rodzaj i skład zanieczyszczeń zależy będzie od stosowanego paliwa opałowego. Minimalizowanie negatywnego oddziaływania 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 (panele fotowoltaiczne, 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 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. 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 nieorganizowaną, możliwością wystąpienia chwilowej, ograniczonej głównie do obszaru prowadzonych prac, wzmożonej emisji pyłu – spowodowanej m.in. pracami ziemnymi i budowlanymi przy realizowanym obiekcie, jak również emisją spalin z samochodów dostarczających materiały budowlane i spalin 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 działki budowlanej.

⁵ dopuszczenie nie dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

W związku z zabudową terenów dotychczas niezabudowanych nastąpi wzrost ruchu samochodów, a tym samym zwiększenie emisji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego.

10.2.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

Na obszarze objętym projektem planu nie występuje urozmaicona rzeźba terenu. Nie występują tu naturalne, cenne formy rzeźby. 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. 1,5-3 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,
- 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 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.

10.2.6. Oddziaływanie na krajobraz

Obszar opracowania położony jest poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (w granicach którego ochronie podlega m.in. wyróżniający go krajobraz) oraz poza zidentyfikowanymi krajobrazami priorytetowymi określonymi w „*Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego*” (2024 r.).

Wprowadzenie nowej zabudowy przyczyni się do trwałych przekształceń krajobrazu. Specyfika oddziaływania na krajobraz wynikać będzie głównie z wysokości dopuszczanej zabudowy oraz jej powierzchni. Analizowany projekt planu utrzymuje możliwość zabudowy o wysokości do 12 m, tak jak obowiązujący plan miejscowy.

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.

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.

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

Wpływ na klimat lokalny (niewielkie zróżnicowanie poszczególnych parametrów) mają duże powierzchnie leśne, ukształtowanie terenu, sieć rzeczna oraz charakter i pokrycie podłoża gruntowego. W dolinach rzek i obszarach podmokłych tworzą się zastoiska zimnego powietrza,

wzrasta jego wilgotność oraz częściej występują i dłużej utrzymują się mgły. Wskaźniki i warunki klimatyczne są bardziej wyrównane na obszarach leśnych i w ich pobliżu. Topoklimat terenów rolniczych wyróżnia się niewielkimi wahaniami temperatury w obrębie całego obszaru, ale dużymi wahaniami w profilu termicznym dobowym i rocznym – odsłonięte obszary upraw szybko się nagrzewają, ale i szybko oddają ciepło. Znaczne parowanie obniża wilgotność względną powietrza (dodatkowo ułatwiane przez intensywne przewietrzanie). Łagodniejsze zmiany zachodzą na terenach z roślinnością śródpolną, gdzie utratę wilgotności niweluje ewapotranspiracja.

10.2.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

10.2.9. Oddziaływanie na zabytki

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

10.2.10. Oddziaływanie na dobra materialne

W obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru nie występuje zagrożenie masowymi ruchami powierzchni ziemi.

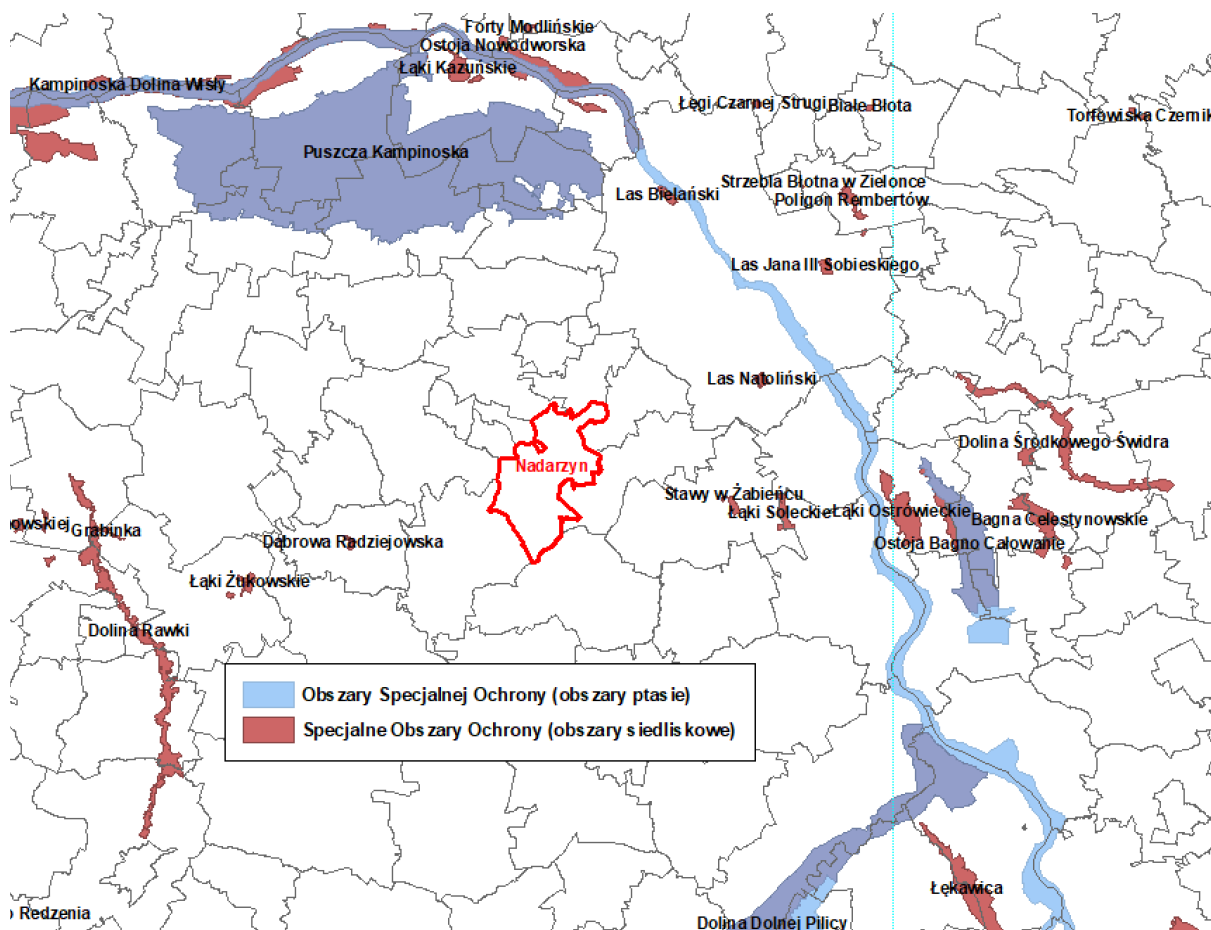
Negatywny wpływ zabudowy na dobra materialne może wynikać z sytuacji awaryjnych, w tym katastrof budowlanych. Katastrofy takie zdarzają się jednak niezmiernie rzadko i są zazwyczaj wynikiem nałożenia się kilku czynników trudnych do przewidzenia na tym etapie oceny oddziaływania analizowanego dokumentu.

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.

Rysunek 8 Schemat lokalizacji gminy Nadarzyn względem obszarów Natura 2000



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

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego:

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

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

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

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

Tabela 4 Proponowane rozwiązania łagodzące negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji projektu planu miejscowego

Komponenty	Proponowane rozwiązania łagodzące
Klimat	▪ ograniczenie powierzchni pozbawionej roślinności ▪ wprowadzenie zadrzewień wzdłuż drogi
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	▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ rozbudowa wyprzedzająca zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Wody podziemne	▪ rozbudowa wyprzedzająca zbiorczej kanalizacji sanitarnej
Rzeźba terenu	▪ brak rozwiązań łagodzących
Gleba	▪ nakaz zabezpieczenia urodzajnej warstwy gleby podczas prac budowlanych ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej ▪ 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	▪ brak rozwiązań łagodzących
Ludzie	▪ maksymalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ▪ maksymalne procentowe zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej

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:

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.
- Obszar opracowania znajduje się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 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 dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej optymalny 50% udział powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do wielkości działki budowlanej oraz niski 20% wskaźnik dla terenu usług .

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 LXXVI.1013.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 806/4 położonej we wsi Wolica, gm. Nadarzyn.

Teren opracowania ma powierzchnię 6 967 m². Składa się z jednej działki ewidencyjnej nr 806/4 położonej na terenie obrębu Wolica, po południowej stronie drogi ekspresowej S8.

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

Aktualne zagospodarowanie	Przeznaczenie wg Studium*	Przeznaczenie wg obowiązującego mpzp**
Obszar jest zainwestowany i częściowo zabudowany. Od strony ul. Sękocińskiej znajduje się jednokondygnacyjny dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. W dalszej części działki powstaje budynek usługowo-magazynowy. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz magazynowa. Obszar opracowania bezpośrednio przylega do drogi powiatowej – ul. Sękocińskiej. Działka ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Zaopatrzenie w ciepło opiera się na rozwiązaniach indywidualnych.	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (M-2).	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową usługową (MN/U) – możliwość lokalizacji na działce budowlanej w/w przeznaczeń łącznie lub tylko jednego w nich

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

Projekt planu ustala podział działki nr 806/4 na dwa tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Tereny zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** – obejmuje zabudowany budynkiem jednorodzinnym, zachodni fragment działki,
- teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** – obejmuje wschodni fragment działki, na którym trwa budowa obiektu usługowo-magazynowego.

Analizowany projekt planu nie wprowadza zmiany przeznaczenia terenu względem planu obowiązującego od 2015 r. W dalszym ciągu działka nr ew. 806/4 w Wolicy będzie mogła być zabudowana na cele mieszkaniowe jednorodzinne i usługi z tym, że funkcja mieszkaniowa (1MN) została oddzielona od funkcji usługowej (1U).

Ze względu na ocenę oddziaływania na środowisko, oprócz podziału obszaru opracowania na dwa tereny funkcjonalne, istotne są poniższe ustalenia, które wykluczają lokalizację:

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

Obszar objęty projektem planu znajdują się poza prawnymi formami ochrony przyrody. Na obszarze gminy Nadarzyn nie ustanowiono obszarów chronionych na szczeblu międzynarodowym.

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

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

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

Projektowana funkcja przyszłego wykorzystania tego 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.

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

do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 806/4
położonej we wsi Wolica, gm. Nadarzyn

Warszawa, dn. 14 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), jako autor **Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 806/4 położonej we wsi Wolica, gm. 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