

Nadarzyn, dnia 14 kwietnia 2025 r.

INFORMACJA WÓJTA GMINY NADARZYN

o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 48 ust. 7 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.) informuję o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Projekt planu jest sporządzany na podstawie uchwały Nr IX.178.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 w/w ustawy organ opracowujący projekt dokumentu, może po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli uzna, że realizacja postanowień danego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000. W związku z powyższym Wójt Gminy Nadarzyn wystąpił 17 lutego 2025 r. z wnioskami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pismem z dnia 9 kwietnia 2025 r. znak WOOS-III.410.109.2025.JDR.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pismem z dnia 19 lutego 2025 r. znak NZ.9022.5.1.2025.

Niniejsza informacja wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 48 ust.6 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 została podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.nadarzyn.pl oraz na stronie internetowej urzędu: www.nadarzyn.pl.

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 48 ust.6 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**

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 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 projekty planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku, gdy realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000, organ opracowujący projekt dokumentu może, po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Dnia 28 stycznia 2025 r. Rada Gminy Nadarzyn podjęła uchwałę Nr IX.178.2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla części działki nr ew. 125/2 położonej we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn. Opracowanie będzie obejmowało obszar o powierzchni 1,9607 ha.

Zgodnie z art. 48 ust. 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przedkładam informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 w/w ustawy.

1. Charakter działań przewidzianych planie miejscowym:

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, realizującym politykę przestrzenną gminy zapisaną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*¹. Plan ustala przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania². Dokument ten jest prawem miejscowym³, zgodnie z którym wydawane są pozwolenia na budowę⁴.

Obszar objęty planem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn Dnia z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w gminie Nadarzyn.

Zgodnie z tym dokumentem działka ew. nr 125/2 została podzielona na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- pas terenu o szerokości ok. 65 m wyznaczony wzdłuż gminnej drogi publicznej (ul. Transportowej) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zalesiony fragment działki na tereny leśne,
- pozostała część działki na tereny upraw rolnych z zabudową siedliskową.

Ze szczegółowymi ustaleniami w/w planu miejscowego można zapoznać się w Systemie Informacji Przestrzennej <https://nadarzyn.e-mapa.net/>.

Sporządzany plan miejscowy wprowadzi zmianę przeznaczenia terenów z funkcji rolniczej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz określi sposoby ich zagospodarowania i zabudowy, w tym:

¹ 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.

² art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

³ art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

⁴ art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Przeznaczenie terenów oraz wskaźniki zagospodarowania w opracowywanym planie muszą być zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*, które przewiduje obszar objęty planem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (oznaczenie symbolem M-2) oraz tereny leśne (ZL).

Dla terenów M-2 studium ustala:

„1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

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

2) uzupełniający:

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

3. (...)

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

5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii”.

W poniższej tabeli zamieszczono zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania w granicach terenów M-2:

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 w WOCHK	1 500 m ²	70%	30%	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza w WOCHK	750 m ²	70%	30%	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa w WOCHK	300 m ²	70%	30%	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 w WOCHK	3 000 m ²	50%	50%	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”

Opracowywany dokument nie może przekraczać w/w wskaźników, które stanowią ramy dla planów miejscowych i późniejszej realizacji na ich podstawie przedsięwzięć. W projekcie planu zostaną również wykluczone:

- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujące poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania (ze względu na położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz ustalenia Studium),
- zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Obszar objęty dokumentem położony jest w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązuje m.in. zakaz „*realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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*⁵”.

W granicach opracowania nie występują:

- inne obszary lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym przepisów o ochronie przyrody,
- tereny górnicze,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary osuwania się mas ziemnych,
- krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- grunty chronionych klas bonitacyjnych I-III.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach:

Ustalenia sformułowane w projekcie planu będą zgodne w szczególności z obowiązującymi dokumentami takimi jak:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn,
- Strategią rozwoju gminy Nadarzyn na lata 2023-2030.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska:

Z uwagi na zakres opracowania oraz jego zasięg przestrzenny możliwość uwzględnienia w projekcie aspektów środowiskowych jest ograniczona. Zaproponowane zmiany dążą do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego i ochrony własności. Nowe tereny przewidziane do zabudowy znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz gruntów przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym zmiana przeznaczenia przedmiotowych gruntów stanowić będzie kontynuację i uzupełnienie istniejącej oraz przyszłej zabudowy, a nadanie tym terenom nowej funkcji pozwoli na harmonijne i uporządkowane zagospodarowanie tego obszaru, co przyczyni się do tworzenia ukształtowanej zabudowy spełniającej wymagania ładu przestrzennego.

Dodatkowo, wprowadzone w tekście planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewnią uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby

⁵ par 6 ust 1 pkt 3 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z późn. zm.

zrównoważonego rozwoju.

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska:

Wprowadzenie dokumentu nie będzie miało dodatkowego wpływu na stan i ochronę środowiska w stosunku do tego, który został określony w ramach oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej w trakcie sporządzania obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn.

2. Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań:

Oddziaływania wynikające z ustaleń planu będą dotyczyły terenów objętych dokumentem i nie będą oddziaływały na tereny sąsiednie. Realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione. Przewidziane w planie zmiany mają charakter lokalny i dotyczą niewielkich terenów (ok. 1,96 ha), przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na skalę, charakter i sposób realizacji projektowanych zmian, ryzyko oddziaływania na środowisko jest minimalne.

W granicach opracowania nie występują siedliska priorytetowe i gatunki chronione. Plan nie przewiduje istotnych przekształceń terenów zieleni. Zmiany będą dotyczyły gruntów porolnych lub zabudowy zagrodowej. Plan nie wprowadza przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na jakość powietrza. Przewidywana zabudowa nie będzie źródłem emisji przemysłowych ani nie wiąże się z intensyfikacją ruchu drogowego w skali lokalnej. Ze względu na oddalenie od cieków wodnych nie wystąpi oddziaływanie na wody.

Komponent	Rodzaje oddziaływania na środowisko	Skala oddziaływania
roślinność, zwierzęta różnorodność biologiczna	ograniczenie powierzchni siedlisk przyrodniczych	bezpośrednie, stałe, częściowo odwracalne
	zmiany warunków bytowania zwierząt i możliwe ograniczenie przebywania części gatunków	bezpośrednie, stałe, częściowo odwracalne
ludzie	zanieczyszczenie związane z prowadzeniem robót budowlanych i dojazdem ciężkiego sprzętu (emisja spalin, pylenie, hałas)	bezpośrednie, krótkoterminowe, odwracalne
	hałas związany z eksploatacją nowej zabudowy	wtórne, długoterminowe, chwilowe
powierzchnia ziemi	ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, zasklepienie gleb	bezpośrednie, stałe, częściowo odwracalne
	lokalne zmiany stosunków gruntowo-wodnych w najbliższym sąsiedztwie nowych obiektów	pośrednie, stałe, częściowo odwracalne
	przekształcenia struktury gleby w fazie prac budowlanych	bezpośrednie, krótkoterminowe, stałe
	przekształcenia struktury gleby na etapie eksploatacji	bezpośrednie, długoterminowe, stałe
krajobraz	nowe obiekty w krajobrazie	bezpośrednie, stałe, długoterminowe
powietrze i klimat	lokalne zmiany mikroklimatu	pośrednie, stałe, odwracalne
	zanieczyszczenie związane z prowadzeniem robót budowlanych i dojazdem ciężkiego sprzętu (emisja spalin, pylenie, hałas)	bezpośrednie, krótkoterminowe, odwracalne

wody	zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie powierzchni retencjonującej i infiltrującej)	bezpośrednie, długotrwałe, częściowo odwracalne
zasoby naturalne	brak	brak
zabytki	brak	brak
dobry materiał	brak	brak

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych:

Nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska:

Nie przewiduje się wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

3. Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko:

a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu:

Obszary opracowania nie charakteryzują się właściwościami naturalnymi ani nie posiadają znaczenia dla dziedzictwa kulturowego.

b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Na terenie objętym dokumentem nie występują obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o czym była mowa w pkt 1 lit. a uzasadnienia.

WÓJT GMINY
Dariusz Zwolnicki