

Nadarzyn, dn. 23 stycznia 2026 r.

GG.6721.2.2025

INFORMACJA WÓJTA GMINY NADARZYN

o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I.

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) informuję o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I. Projekt planu jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XIV.257.2025 z dnia 30 czerwca 2025 r.

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 03.09.2025 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pismem z dnia 07.01.2026 r. znak WOOS-III.410.712.2025.JDR.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pismem z dnia 06.10.2025 r. znak L.dz. NZ.9022.5.3.2025.

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.

Dnia 30 czerwca 2025 r. Rada Gminy Nadarzyn podjęła uchwałę Nr XIV.257.2025 w sprawie przystąpienia w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I. Opracowanie będzie obejmowało wyłącznie część tekstową bez ingerencji w rysunek planu.

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

1. Charakter działań przewidzianych w zmianie planu miejscowego:

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, 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.

Zmianą planu został objęty obszar, który posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXV/631/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I.

Na przedmiotowym obszarze ustalono kilka rodzajów przeznaczeń:

– UO – usługi oświaty, 2US - usługi sportu, US1 – usługi sportu, M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

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

Zgodnie z uchwałą Nr XIV.257.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 czerwca 2025 r. zmiana miejscowego planu obejmuje wyłącznie korektę ustaleń tekstowych, polegającą na obniżeniu wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w § 35 ust. 2 pkt 1, § 42 ust. 2 pkt 1 oraz § 49 ust. 2 pkt 1 uchwały z 2005 r., dla terenów oznaczonych na

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

rysunku planu symbolami UO, 2US, US1 i M1/UK. Pozostałe ustalenia planu, w tym linie rozgraniczające terenów, pozostają bez zmian.

Zakres zmiany ogranicza się do dostosowania zapisów obowiązującego planu do aktualnych uwarunkowań urbanistycznych i społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn oraz bez ingerencji w rysunek planu miejscowego.

Przeznaczenie terenów oraz wskaźniki zagospodarowania w opracowywanej zmianie planu muszą być zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*, które przeznacza obszar objęty planem na cele zabudowy usługowej (oznaczenie symbolem U).

Dla terenów U studium ustala:

„1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) *dominujący: usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;*

2) *uzupełniający:*

a) *zabudowa mieszkaniowa realizowana jako inwestycje na potrzeby wspólnoty samorządowej;*

b) *wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych;*

c) *zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;*

d) *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni (...)*

3. (...)

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

2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) *powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:*

a) *dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 3000m²;*

b) *dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200m² na każdy segment;*

2) *powierzchnia biologicznie czynna:*

a) *dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 20%;*

b) *dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie mniej niż 25%;*

3) *powierzchnia zabudowy i utwardzeń:*

a) *dla zabudowy usługowej - nie więcej niż 80%;*

b) *dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 75%;*

4) *wysokość zabudowy:*

a) *dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 15m;*

b) *dla usług sakralnych – nie więcej niż 25m;*

c) *możliwość zastosowania lokalnych dominant;*

5) *parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 1000m².*

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

Opracowywany dokument nie może przekraczać w/w wskaźników, które stanowią ramy dla planów miejscowych i późniejszej realizacji na ich podstawie przedsięwzięć. Z tego względu

zmiana wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może obniżyć wymaganego poziomu PBC poniżej 20% działki budowlanej.

Obszar objęty dokumentem położony jest w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 zmiany 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

Planowana zmiana planu jest ponadto powiązana z obowiązującym MPZP uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/631/2005 z dnia 13 kwietnia 2005 r.

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 ograniczony wyłącznie do zmiany tekstu planu, bez ingerencji w rysunek planu miejscowego, możliwość uwzględnienia aspektów środowiskowych jest ograniczona. Zmiana wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej służy dostosowaniu parametrów urbanistycznych do realnych warunków zagospodarowania terenu oraz możliwości inwestycyjnych, przy zachowaniu zgodności ze Studium oraz innymi dokumentami planistycznymi gminy. Wprowadzona zmiana pozostaje w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju – umożliwia zagospodarowanie terenów już przeznaczonych pod zabudowę w sposób efektywny, bez rozszerzania obszarów zabudowy na tereny dotąd niezainwestowane. Wprowadzenie racjonalnych wskaźników zagospodarowania terenów, przy utrzymaniu pozostałych norm planistycznych, zapewni uporządkowany rozwój przestrzeni oraz poszanowanie ładów przestrzennego.

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 zmiany planu będą dotyczyły terenów objętych dokumentem i nie będą oddziaływały na tereny sąsiednie. Realizacja postanowień zmiany 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 (łącznie ok. 5,81 ha), przeznaczonych na zabudowę usług oświaty, usług sportu oraz usług kultury z zabudową 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. 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
dobra materialne	brak	brak

Opisane wyżej oddziaływania wystąpiłyby także przy realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

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.

Z up. Wójt Gminy
ZASTĘPCA WÓJTY
Tomasz Muchalski