

SPORZĄDZAJĄCY:  
WÓJT GMINY NADARZYN  
UL. MSZCZONOWSKA 24  
05-830 NADARZYN

WYKONAWCA:  
KANON SP. Z O.O.  
UL. NADARZYŃSKA 54  
05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:  
MGR INŻ. ELIZA MARCISZ  
- KIERUJĄCA ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ  
MGR DANIEL CZAJKOWSKI  
INŻ. JAKUB RAMOTOWSKI  
INŻ. ARCH. ADAM MORAWSKI



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EW. 402/4, 403/9,  
403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11,  
409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 I 1120  
POŁOŻONYCH WE WSI WOLICA W GMINIE NADARZYN**

## SPIS TREŚCI

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
1.1. Podstawy prawne .....	4
1.2. Cel opracowania .....	4
1.3. Zakres opracowania .....	4
1.3.1. Zakres przedmiotowy .....	4
1.3.2. Zakres powierzchniowy .....	5
1.4. Metodyka .....	5
<b>2. Stan i funkcjonowanie środowiska .....</b>	<b>6</b>
2.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu miejscowego .....	6
2.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu .....	6
2.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu miejscowego .....	8
2.2. Elementy abiotyczne środowiska .....	9
2.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne .....	9
2.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby .....	9
2.2.3. Gleby i warunki gruntowe .....	11
2.2.4. Wody powierzchniowe .....	12
2.2.5. Wody podziemne .....	12
2.2.6. Klimat .....	14
2.3. Elementy biotyczne środowiska .....	15
2.3.1. Formy ochrony przyrody .....	15
2.3.2. Szata roślinna .....	16
2.3.3. Fauna .....	17
2.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy .....	18
<b>3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu miejscowego .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska .....</b>	<b>21</b>
4.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi .....	21
4.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych .....	22
4.3. Zagrożenie powodzią .....	24
4.4. Zagrożenia dla klimatu .....	24
4.5. Zagrożenia dla flory i fauny .....	25
4.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza .....	25
4.7. Zagrożenie hałasem .....	25
4.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym .....	26
4.9. Zagrożenie poważnymi awariami .....	26
<b>5. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego do zagospodarowania przestrzennego oraz do powiązania projektu planu z innymi dokumentami .....</b>	<b>27</b>
5.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego .....	27
5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn .....	29
5.3. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego .....	32
5.4. Program ochrony środowiska gminy Nadarzyn .....	33

5.5. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.....	34
<b>6. Ustalenia sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 37</b>	
<b>7. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko .....</b>	<b>38</b>
7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi.....	38
7.2. Wpływ na powierzchnię ziemi, glebę i surowce naturalne .....	38
7.3. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne .....	39
7.4. Wpływ na klimat .....	40
7.5. Wpływ na faunę i florę .....	40
7.6. Wpływ na zanieczyszczenie powietrza .....	41
7.7. Wpływ na klimat akustyczny.....	41
7.8. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne .....	42
7.9. Wpływ na krajobraz.....	42
7.10. Wpływ na dobra materialne i zabytki.....	43
7.11. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne.....	43
7.12. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko.....	43
<b>8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....</b>	<b>45</b>
<b>9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko .....</b>	<b>45</b>
<b>10. Propozycje rozwiązań alternatywnych .....</b>	<b>46</b>
<b>11. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu .....</b>	<b>46</b>
<b>12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego .....</b>	<b>46</b>
<b>13. Podsumowanie i streszczenie .....</b>	<b>46</b>
<b>14. Materiały źródłowe .....</b>	<b>48</b>
<b>Załącznik: Oświadczenie kierującego zespołem sporządzającym prognozę.....</b>	<b>50</b>
<b>Załącznik: Informacja o zespole autorskim .....</b>	<b>51</b>

## 1. Wprowadzenie

### 1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z obowiązującą ustawą 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 w przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

### 1.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu. Jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze i ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III.47.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn.

### 1.3. Zakres opracowania

#### 1.3.1. Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określa art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości informacji przedstawionych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska<sup>1</sup> oraz z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym<sup>2</sup>.

Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2025 r. (pismo WOOS-III.411.138.2025.JDR):

- zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś,
- stopień szczegółowości – w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie w piśmie z dnia 12 marca 2025 r. (pismo NZ.9022.1.2.2025 poinformował, że prognoza powinna zawierać: informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania, art. 57 ust. 1 pkt 2.

<sup>2</sup> Tamże, art. 58 ust. 1 pkt 3.

analizy skutków realizacji postanowić projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Prognoza powinna określać, analizować i oceniać:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Ponadto, prognoza powinna przedstawiać

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

#### 1.3.2. Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego znajdującego się w gminie Nadarzyn, obręb Wolica. Plan obejmuje działki ewidencyjne nr 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120. Powierzchnia całkowita sporządzanego planu miejscowego wynosi ok. 4,5 ha.

Zasięg przestrzenny niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko i analiz prowadzonych w jej ramach to w szczególności obszary w granicach sporządzanego planu miejscowego i ich najbliższe sąsiedztwo.

#### 1.4. Metodyka

Metodyka prognozy wyznaczona jest przez ustawę 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 ze wspomnianą ustawą, w prognozie dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami.

Analizę stanu poszczególnych elementów środowiska sporządzono stosownie do stanu współczesnej wiedzy, na podstawie danych aktualnych na dzień sporządzenia prognozy, w szczególności: danych mapowych, danych opisowych, dokumentów dotyczących ochrony środowiska oraz wyników monitoringu środowiska. Ze względu na rosnącą dostępność rzetelnych danych o środowisku, przy

sporządzaniu prognozy w znaczącym stopniu posłużono się danymi i opracowaniami ogólnodostępnymi, udostępnionymi przez uprawnione do tego instytucje i organy publiczne.

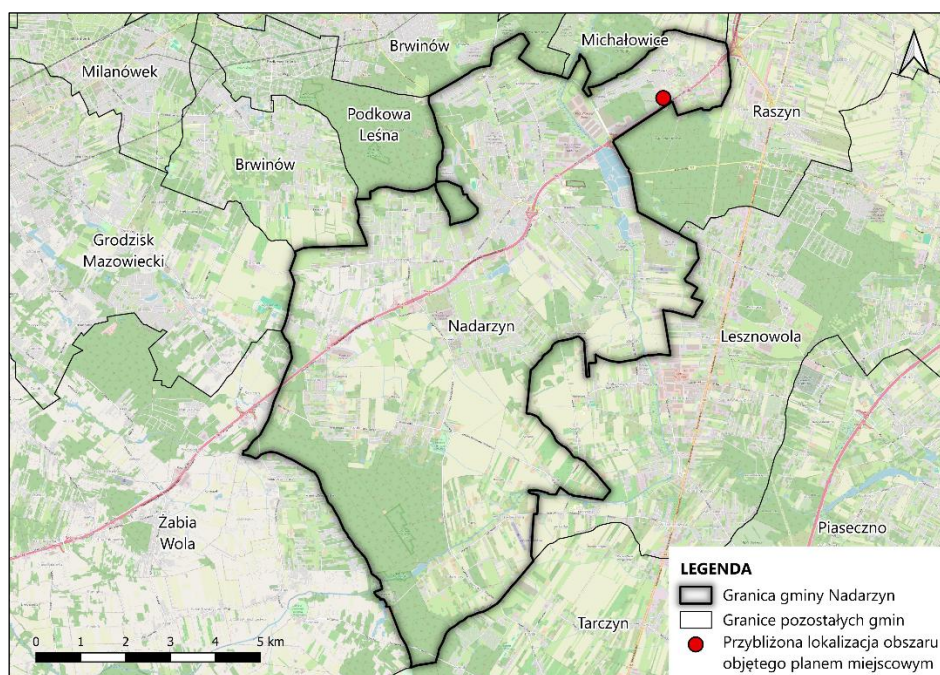
Standardowym postępowaniem przy sporządzaniu prognozy jest przyjęcie założenia pełnej realizacji zapisów analizowanego dokumentu, czyli wystąpienia możliwie największego przekształcenia środowiska, przy jednoczesnym zachowaniu wszystkich wytycznych i założeń projektowanego dokumentu sprzyjających ochronie środowiska. Proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Istotne jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie. Pozwoli to na diagnozę możliwych konfliktów przyszłego zagospodarowania terenu z obiektami lub obszarami cennymi przyrodniczo oraz istotnych dla systemu przyrodniczego gminy.

## 2. Stan i funkcjonowanie środowiska

### 2.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu miejscowego

#### 2.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu

Gmina Nadarzyn położona jest w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim oraz wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej, a także Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy, stanowiąc jej południowo-zachodnią część (Ryc. 1.). Jest to gmina wiejska o powierzchni 73 km<sup>2</sup>, która w 2024 roku liczyła 18 761 mieszkańców<sup>3</sup>.



Ryc. 1. Obszar opracowania planu miejscowego na tle gminy

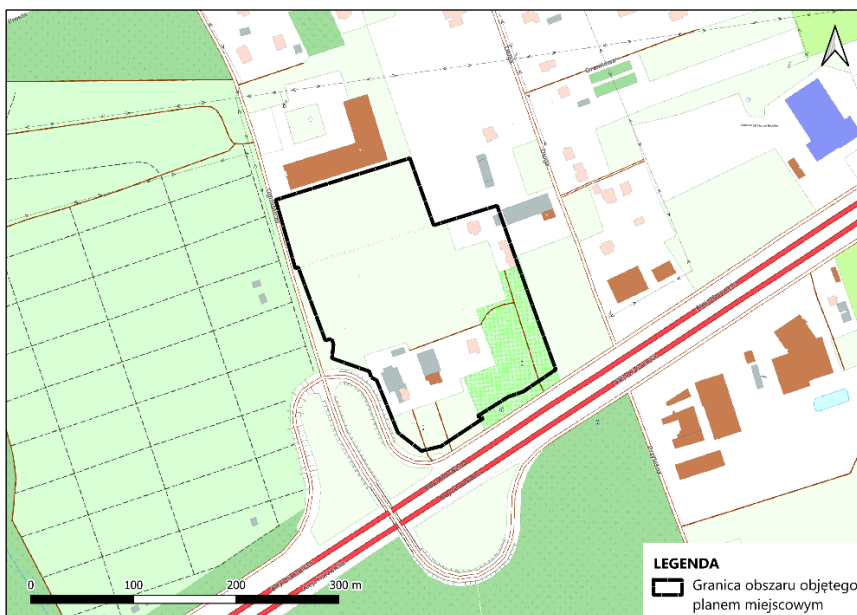
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Państwowego Rejestru Granic: <https://www.geoportal.gov.pl/> oraz OpenStreetMap, [dostęp: 09.06.2025]

Obszar objęty projektem planu obejmuje część obrębu Wolica. Jest to obszar położony w pobliżu ulicy Ogrodniczej, Długiej i Alei Katowickiej. Zgodnie z uchwałą Nr III.47.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4,

<sup>3</sup> GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>

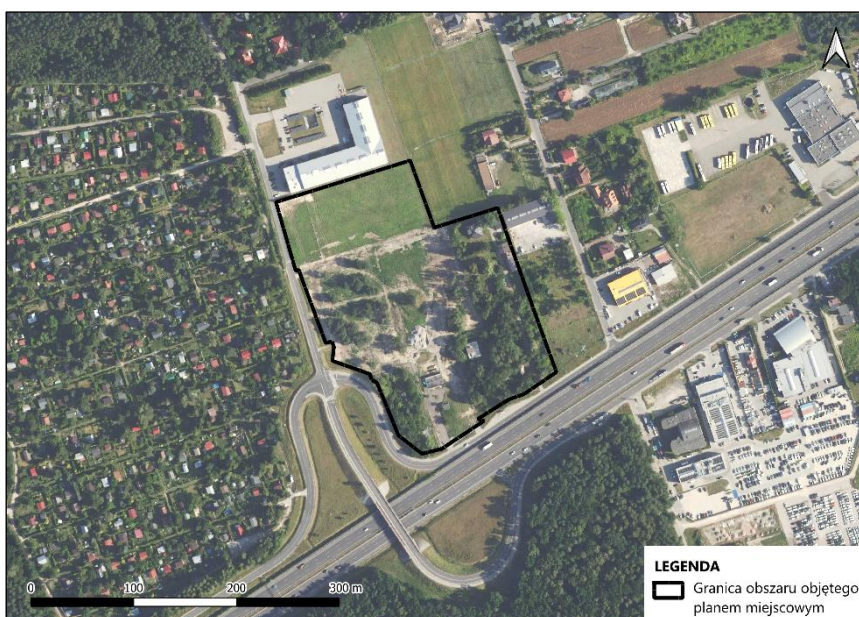
404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120. Na wschód od granicy analizowanego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na południu przebiega droga ekspresowa S8, przy której zlokalizowane są usługi z zakresu motoryzacji oraz fragment Lasów Sękocińskich. Na północ od granicy planu znajdują się usługi w postaci budynku biurowego oraz hali. Tereny na zachodzie obejmują ogródki działkowe (Ryc. 2.).

Obecnie większość obszaru opracowania planu miejscowego to tereny niezainwestowane. Znajdują się tam pojedyncze budynki gospodarcze i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynek usługowy (sklep). Pozostałe tereny porastają trawy i liczne zadrzewienia. W północnej części znajduje się także parking dla pojazdów ciężarowych będący częścią powstającego kompleksu usługowego (Ryc. 3).



Ryc. 2. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy topograficznej BDOT10k

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej BDOT10k: <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 09.07.2025]



Ryc. 3. Obszar opracowania planu miejscowego na tle ortofotomapy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 09.07.2025]

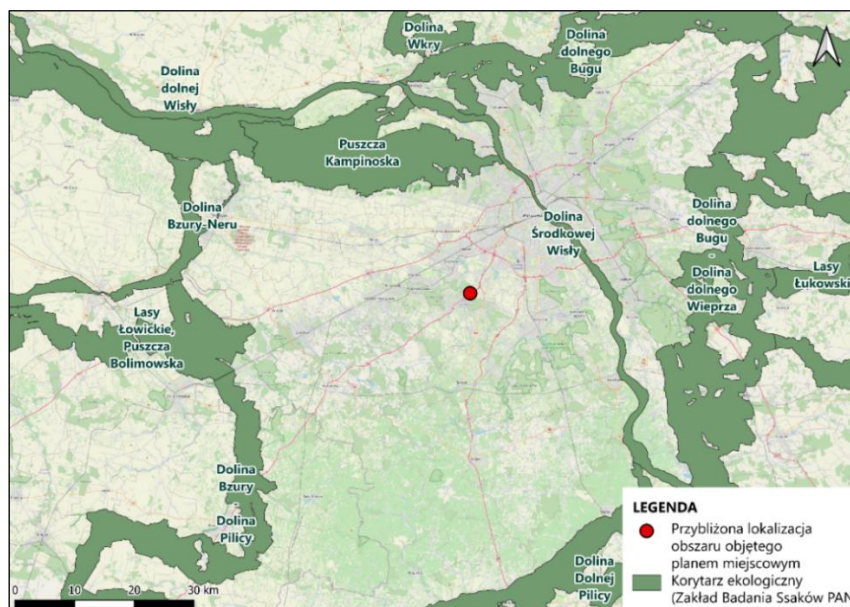
### 2.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu miejscowego

Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest zagospodarowany. Porośnięty jest trawami i zadrzewieniami. W najbliższym otoczeniu przebiega trasa S8 oraz prowadzone są nowe inwestycje głównie o funkcji mieszkaniowej.

Istotną kwestię w planowaniu przestrzennym stanowią korytarze ekologiczne. Są to struktury, które tworzą swobodną drogę migracji wielu gatunków zwierząt, roślin oraz grzybów pomiędzy podobnymi lub różnymi środowiskami oddalonymi od siebie. Tworzą je przeważnie obszary leśne i doliny rzeczne. Mogą mieć one zasięg lokalny a także regionalny i międzynarodowy obejmujący rozległe obszary<sup>4</sup>.

Zespół badawczy z ówczesnego Zakładu Badania Ssaków PAN w Białowieży pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego stworzył opracowanie dotyczące przebiegu korytarzy ekologicznych dla obszaru Polski. Przy wyznaczaniu korytarzy brano pod uwagę ochronę dużych ssaków. Następnie w 2011 roku uzupełniono mapę korytarzy, tworząc spójną sieć w skali krajowej i europejskiej. Cały system korytarzy istotny jest w planowaniu przestrzennym z racji tego, że obecnie obserwuje się znaczną fragmentację środowiska spowodowaną przez działalność człowieka poprzez budowę linii kolejowych, dróg szybkiego ruchu i ogrodzeń<sup>5</sup>.

Badacze podzielili wszystkie korytarze ekologiczne na poszczególne typy. Z opracowania zespołu prof. Jędrzejewskiego wynika, iż przez gminę Nadarzyn, w tym granicę obszaru objętego planem miejscowym, nie przebiegają główne korytarze ekologiczne o charakterze międzynarodowym ani te, które je uzupełniają w skali krajowej (Ryc. 4). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn z 2014 roku wskazano powiązania przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym. Na zachód od granicy planu przebiegają korytarze ekologiczne rozciągające się od Lasów Sękocińskich w gminie Raszyn do Uroczyska Chlebów w gminie Michałowice.



Ryc. 4. Lokalizacja obszaru opracowania planu miejscowego na tle korytarzy ekologicznych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie OpenStreetMap oraz mapy korytarzy ekologicznych PAN<sup>6</sup> <https://mapa.korytarze.pl/> [dostęp: 23.06.2025]

<sup>4</sup> Chojnacki J. C., Raczynska M., 2006, Leksykon przyrodniczo-ekologiczny, Akademia Rolnicza w Szczecinie

<sup>5</sup> <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>, [dostęp: 23.06.2025]

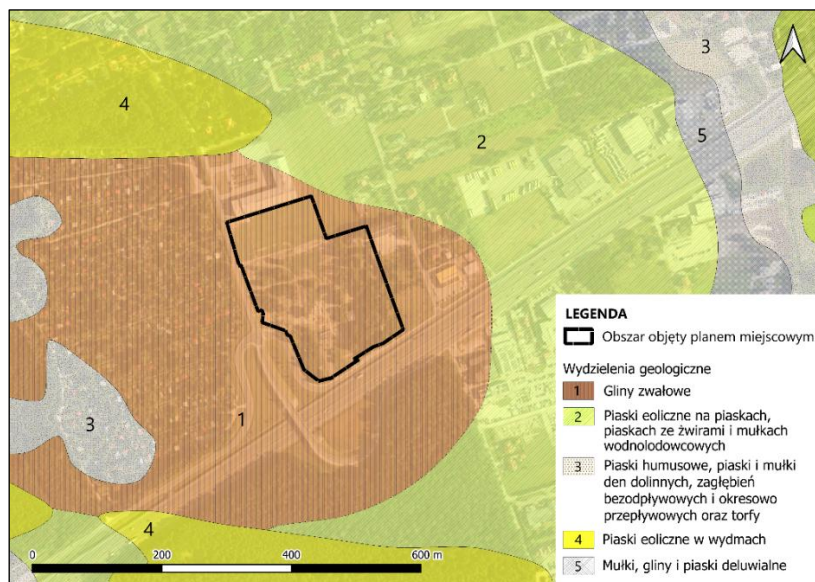
<sup>6</sup> Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., i in., Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce, Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011

## 2.2. Elementy abiotyczne środowiska

### 2.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne

Obszar położony jest w mezoregionie Równiny Warszawskiej. Jest ona częścią większego obszaru makroregionu tj. Niziny Środkowomazowieckiej. W obrębie Równiny Warszawskiej większość terenów stanowią w podłożu utwory piaszczyste, w tym rzeczne, eoliczne, gliniaste i pylaste. Występują także torfy powstałe głównie w obniżeniach terenów<sup>7</sup>. Natomiast pod względem litogenetycznym w sąsiedztwie granicy planu miejscowego podłoże tworzą głównie piaski pyłowe o genezie wodnolodowcowej.

Analizowany obszar znajduje się na pograniczu platformy wschodnioeuropejskiej w części zwanej niecka brzeżna). Utwory obecne w pobliżu granicy opracowania powstały w okresie czwartorzędu. W pobliżu występują m.in. piaski eoliczne na piaskach; piaskach ze żwirami i mułkach wodnolodowcowych; piaski humusowe, piaski i mułki den dolinnych, zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych oraz torfy; piaski eoliczne w wydmach; mułki, gliny i piaski deluwialne. Starsze utwory pochodzą z epoki plejstocenu, w tym m.in. gliny zwałowe, które znajdują się na analizowanym obszarze projektu planu (Ryc. 5.)<sup>8</sup>. Ponadto, w granicy opracowania ani w jego pobliżu nie występują udokumentowane złoża kopalniane, tereny i obszary górnicze<sup>9</sup>.



Ryc. 5. Obszar opracowania planu miejscowego na tle wydzieleni geologicznych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>, [dostęp: 14.07.2025]

### 2.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby

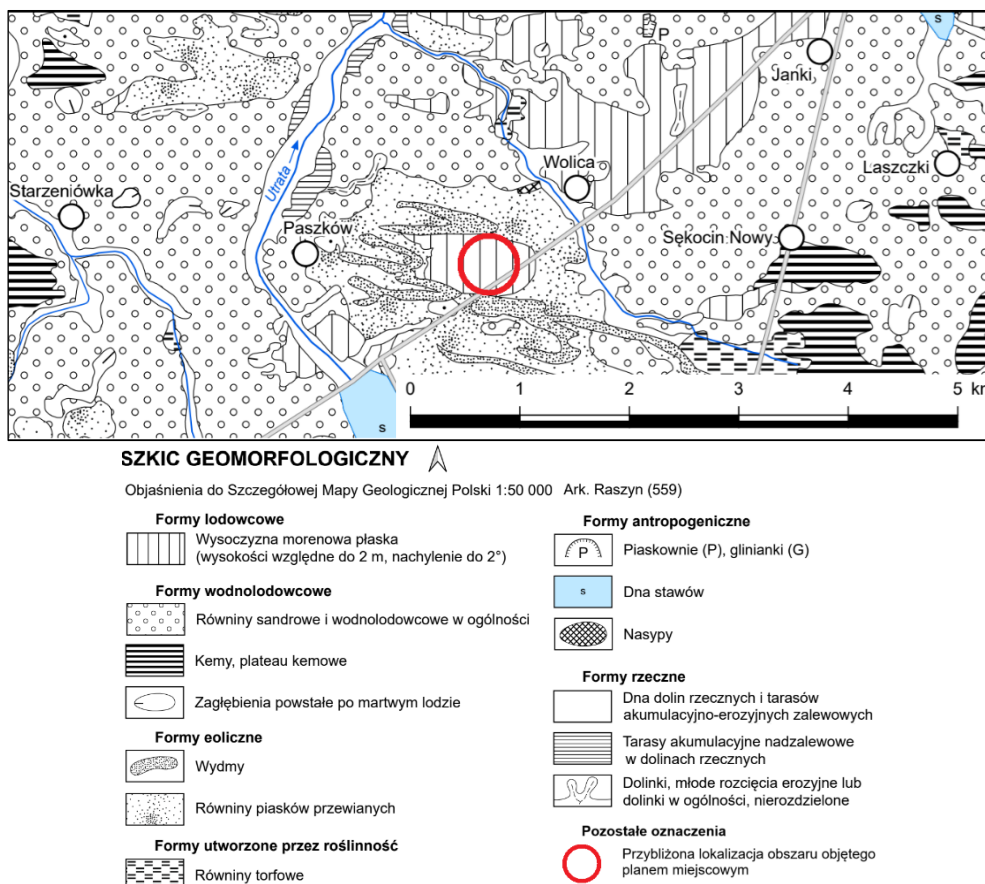
Rzeźba terenu gminy Nadarzyn charakteryzuje się obniżeniami wzdłuż dolin rzecznych, które przecinają obszar wysoczyzn a także równin wodnolodowcowych. Na analizowanym obszarze zidentyfikowano formy lodowcowe. Do pozostałych form geomorfologicznych w pobliżu zaliczyć można formy wodnolodowcowe, eoliczne, rzeczne. Do form lodowcowych należą wysoczyzny morenowe płaskie,

<sup>7</sup> Richling A., Solon J., Macias A., Balon J., Borzyszkowski J., Kistowski M., (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań 2021, str. 291

<sup>8</sup> Rychel J., Wasiluk R., 2023, Objasnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, aktualizacja, Arkusz 559 Raszyn (na podstawie opracowania Sarnacka Z, 1978), PIG-PIB

<sup>9</sup> MIDAS, System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>, [dostęp: 26.06.2025]

których wysokość względna nie przekracza 2 m oraz ich nachylenie sięga 2° (Ryc. 6.). Wysoczyzny wzrastają wraz z kierunkiem południowym, natomiast ich krawędzie nie są mocno zarysowane<sup>10</sup>.

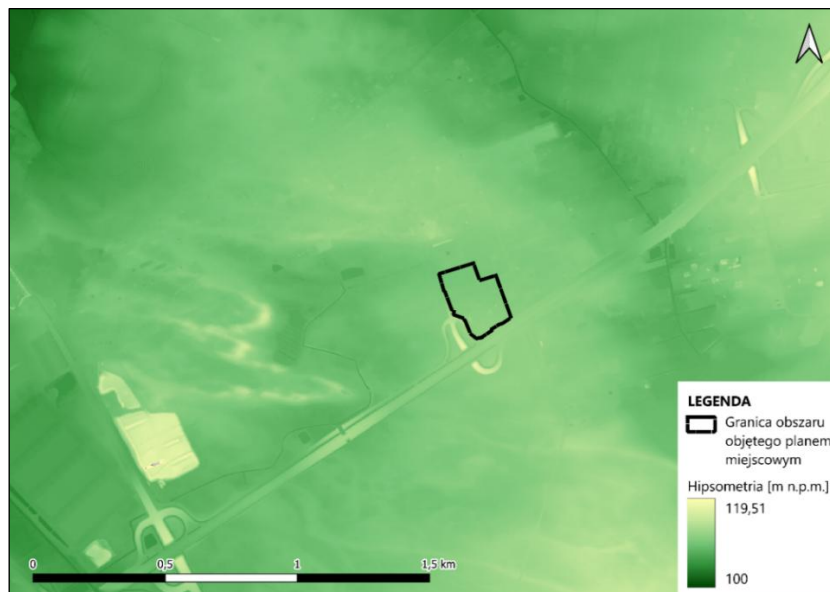


Ryc. 6. Szkic geomorfologiczny w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie szkicu geomorfologicznego: Rychel J., Wasiluk R., 2023, Objąsnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, aktualizacja, Arkusz (559) Raszyn (na podstawie opracowania Sarnacka Z, 1978), PIG-PIB

Obszar bezpośrednio objęty planem miejscowym nie jest zróżnicowany pod względem ukształtowania terenu. Położony jest na wysokości ok. 110 m n.p.m. z miejscowymi deniwelacjami terenu sięgającymi kilkunastu centymetrów. W pobliskim krajobrazie widoczne są zagłębienia tworzące doliny cieków np. na wschodzie oraz rzeki Utraty na zachodzie. Na południe od obszaru opracowania przebiega droga ekspresowa S8 odznaczająca się znaczną różnicą wysokości spowodowaną działalnością antropologiczną w postaci budowy nasypów (Ryc. 7.). Przy węźle drogowym na zachodzie obserwuje się wzniesienie terenu będące nasypem obecnym podczas prac budowlanych. Nieopodal widoczne są dobrze zarysowane krawędzie stoku wydm.

<sup>10</sup> Rychel J., Wasiluk R., 2023, Objąsnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, aktualizacja, Arkusz (559) Raszyn (na podstawie opracowania Sarnacka Z, 1978), PIG-PIB

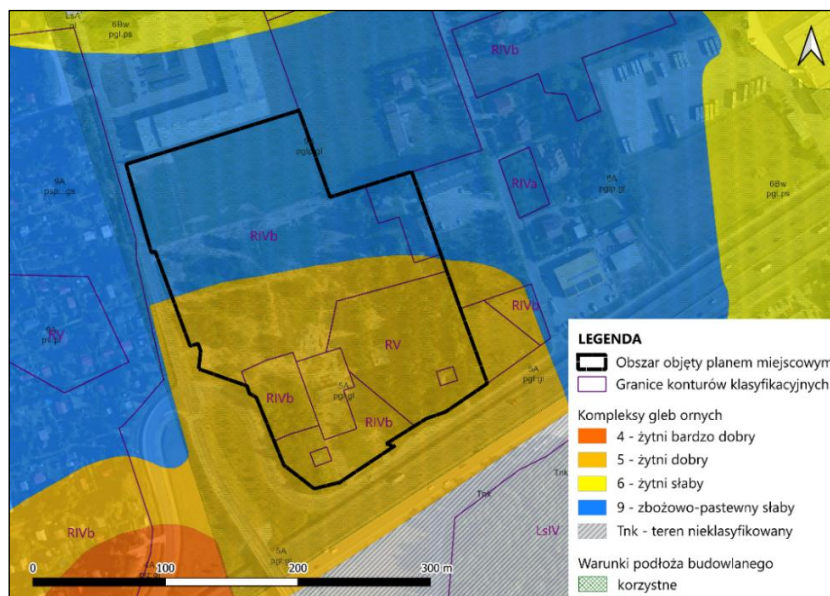


Ryc. 7. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy hipsometrycznej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Numerycznego Modelu Terenu, <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 09.07.2025]

### 2.2.3. Gleby i warunki gruntowe

Występujące gleby nie są zróżnicowane. W granicy opracowania wyróżnić można gleby bielcowe właściwe i pseudobielcowe z piaskami gliniastymi lekkimi (również pylastymi) oraz glinami lekkimi w podłożu. Lepsze kompleksy przydatności rolniczej gleb występują w południowej części (kompleks 5 – żytni dobry). Pozostałe tereny w granicy opracowania zostały określone jako kompleks 9 – zbożowo-pastewny słaby. Według konturów klasyfikacyjnych większość terenu stanowią grunty orne klasy IVb (gleby orne średniej jakości, gorsze) oraz V (gleby orne słabe). Pod względem właściwości gruntu na całym obszarze opracowania planu panują korzystne warunki podłoża budowlanego (Ryc. 8).

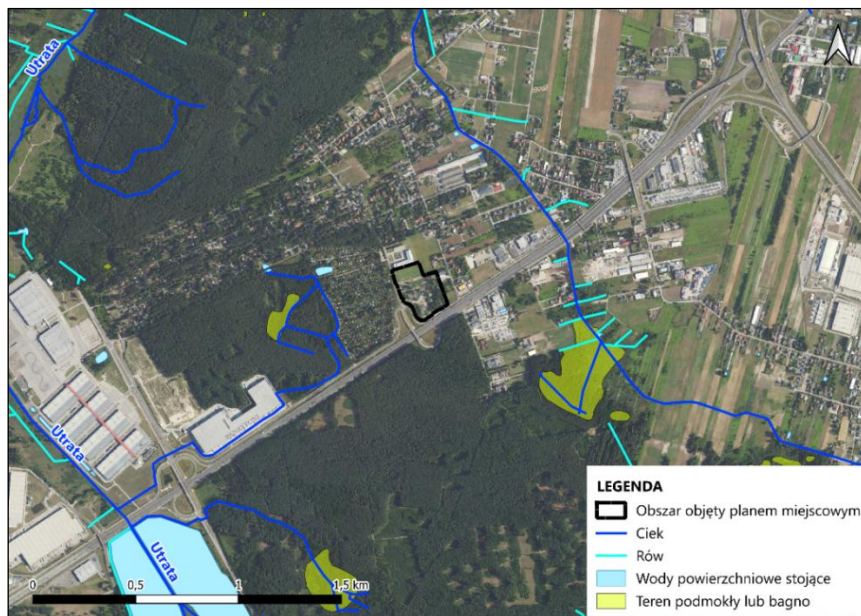


Ryc. 8. Obszar projektu planu na tle mapy glebowo-rolniczej, konturów klasyfikacyjnych i warunków podłoża budowlanego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych wektorowych udostępnionych przez Urzędu Gminy Nadarzyn i mapy glebowo-rolniczej, <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 10.07.2025] i mapy geologicznej, [baza.pgi.gov.pl/geoportalsluzgi/gis](https://www.geoportal.gov.pl/geoportalsluzgi/gis), [dostęp: 10.07.2025]

#### 2.2.4. Wody powierzchniowe

W bezpośrednim otoczeniu obszaru projektu planu miejscowego nie występują żadne ciek czy rowy melioracyjne. Największym przepływającym ciekiem jest Utrata na zachodzie, natomiast na wschodzie znajduje się niewielki ciek bez nazwy. Ponadto, w otoczeniu obserwuje się także niewielkie zagłębienia terenu wypełnione wodą. Na terenach leśnych miejscowo występują również tereny podmokłe lub bagna stanowiące bogactwo flory i fauny (Ryc. 9.).



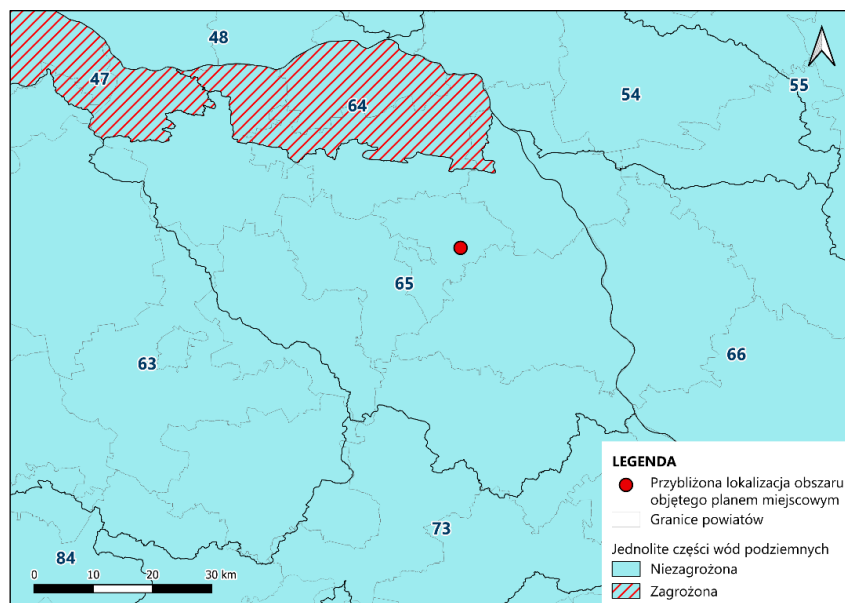
Ryc. 9. Wody powierzchniowe w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k, <https://www.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 25.06.2025]

#### 2.2.5. Wody podziemne

Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) numer 65. Według dostępnych danych JCWPd nie jest zagrożona, natomiast na północy znajdują się te, które są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych tj. JCWPd nr 64 i 47 (Ryc. 10.). Stan chemiczny, ilościowy oraz stan ogólny na rok 2012, 2016, 2019 określono jako dobry<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Karta charakterystyki JCWPd nr 65 (GW200065), PGWWP



Ryc. 10. Obszar opracowania planu miejscowego na tle jednolitych części wód podziemnych  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl/geoportalu/uslugi/gis>, [dostęp: 25.06.2025]

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) stanowią zasoby wód lub mogą też być w przyszłości strategicznymi strukturami zaopatrującymi ludność w wodę dobrej jakości i są istotne dla krajowej gospodarki wodnej. Cały obszar opracowania zlokalizowany jest w obrębie nieudokumentowanego GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” wraz z jej centralną częścią (GZWP nr 2151). Jest to zbiornik porowy o stratygrafii obejmującej okres paleogenu i neogenu (Ryc. 11.).



Ryc. 11. Obszar opracowania planu miejscowego na tle głównych zbiorników wód podziemnych  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl/geoportalu/uslugi/gis>, [dostęp: 25.06.2025]

## 2.2.6. Klimat

W Polsce występuje klimat umiarkowany ciepły przejściowy. W zależności od regionu będzie on wskazywał różne cechy. Do opisu norm klimatycznych występujących na obszarze opracowania posłużono się danymi z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMGW) pochodzących z lat 1990-2020. Z racji tego, że na terenie gminy Nadarzyn nie znajduje się stacja pomiarowa, informacje zaczerpnięto dla stacji „Warszawa” ze względu na najbliższe położenie i najbardziej zbliżone pomiary zjawisk jakie występują na obszarze planu miejscowego (Tab. 1.).

Przez okres ostatnich 30 lat najniższe średnie dobowe temperatury powietrza notowało się w okresie zimowym. Od grudnia do końca lutego średnia temperatura utrzymywała się poniżej 0°C. Średnia roczna w okresie 1990-2020 wynosiła 9°C. Miesiącem z najniższą temperaturą był styczeń, natomiast z najwyższą lipiec. Rokrocznie obserwuje się trend wzrostowy średniej temperatury powietrza, co jest związane ze zmianami klimatycznymi.

Według danych ze stacji największe sumy opadów przydały na okres letni, co jest związane z typem klimatu jaki panuje w Polsce. Od czerwca do sierpnia miesięczna suma opadów atmosferycznych przekraczały 60 mm.

Prawie 1/3 wszystkich dni w ciągu roku przez ostatnie 30 lat stanowiły dni pochmurne. Najmniej takich dni występowało w okresie letnim. W tym czasie przy wysokich temperaturach i wysokim nasłonecznieniu istnieje ryzyko suszy hydrologicznej, nawet jeśli w danym okresie jest największa suma opadów, które często są krótkotrwałe i intensywne.

Normy klimatyczne 1991-2020													
Parametr	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Rok
Średnia dobową temp. powietrza	-1,5	-0,4	3,2	9,2	14,3	17,7	19,7	19,1	14,0	8,7	3,8	-0,1	9,0
Miesięczna suma opadu	31,0	29,8	29,0	35,1	55,5	63,9	82,2	60,6	50,4	40,2	36,0	36,1	549,7
Liczba dni z temp. Maks. powyżej 25°C	0,0	0,0	0,0	1,1	4,9	10,4	16,1	14,4	2,9	0,0	0,0	0,0	49,8
Średnia liczba dni pochmurnych	17,5	14,5	10,5	6,9	5,2	4,5	4,1	3,6	6,4	9,5	16,9	18,7	118,2
Średnia suma usłonecznienia [h]	44,6	66,5	139,4	210,1	272,4	288,8	295,4	280,2	193,1	122,6	50,6	33,6	1997,1

Tab. 1. Normy klimatyczne według parametrów dla stacji synoptycznej „Warszawa”

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z IMGW, <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-normals/USL>, [dostęp: 15.07.2025]

W celu przedstawienia bardziej aktualnych danych posłużono się danymi z 2024 roku dla stacji „Warszawa-Okęcie”. Dane poniżej dotyczą uśrednionych wartości lub sumy w ciągu całego roku:

- Ciśnienie atmosferyczne ( $P_{sr}$ ) – 1003,2 hPa
- Temperatura powietrza ( $T_{sr}$ ) – 11,7 °C
- Wilgotność względna powietrza ( $U_{sr}$ ) – 72%
- Prędkość wiatru ( $ff_{sr}$ ) – 3,1 m·s<sup>-1</sup>
- Zachmurzenie ( $N_{sr}$ ) – 5,3 oktanów
- Opady atmosferyczne ( $Rd_{suma}$ ) – 527,2 mm
- Usłonecznienie ( $S_{suma}$ ) – 2220,4 h<sup>12</sup>.

Istotną kwestią, jest kierunek wiania wiatrów oraz jaki jest ich udział. W pobliżu obszaru opracowania dominują wiatry zachodnie i te wiejące z południowego zachodu. Duży udział stanowią także wiatry o

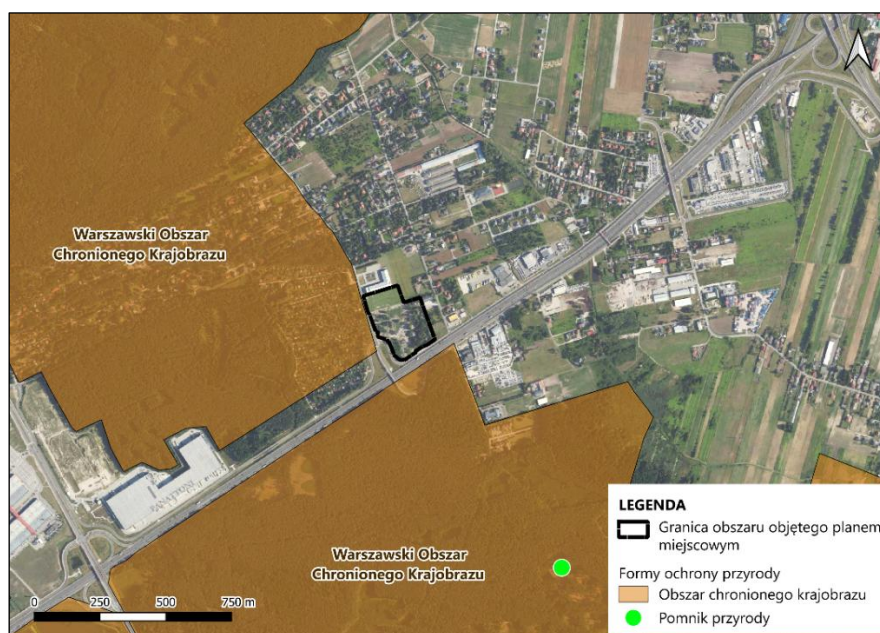
<sup>12</sup> IMGW, 2024, Rocznik Meteorologiczny

niższych prędkościach. Wpływa to m.in. na przewietrzanie terenu lub jego brak a także możliwość przenoszenia zanieczyszczeń z okolic<sup>13</sup>.

## 2.3. Elementy biotyczne środowiska

### 2.3.1. Formy ochrony przyrody

Na terenie opracowania nie występują żadne formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>14</sup>. Tuż za zachodnią granicą opracowania planu znajduje się natomiast obszar chronionego krajobrazu, którego zasięg obejmują pobliskie tereny leśne. Stanowią one lokalne powiązania przyrodnicze, które łączą się z pozostałymi terenami, tworząc rozległy Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK). Został on utworzony w 1997 roku w celu ochrony wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów oraz powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionych<sup>15</sup>. Dla WOChK określono szereg ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, ale również zakazy dla poszczególnych stref zróżnicowanych pod względem walorów przyrodniczych i krajobrazowych<sup>16</sup>. Ponadto, w odległości ok. 1 km na południe znajduje się pomniki przyrody stanowiący pojedyncze drzewo – dąb szypułkowy (*Quercus robur*). Pozostałe formy przyrody nie występują w najbliższej okolicy (Ryc. 12.).



Ryc. 12. Formy ochrony przyrody w pobliżu granicy planu miejscowego  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska,  
<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, [dostęp: 23.06.2025]

<sup>13</sup> Tamże

<sup>14</sup> Art. 6. ust. 1

<sup>15</sup> Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego

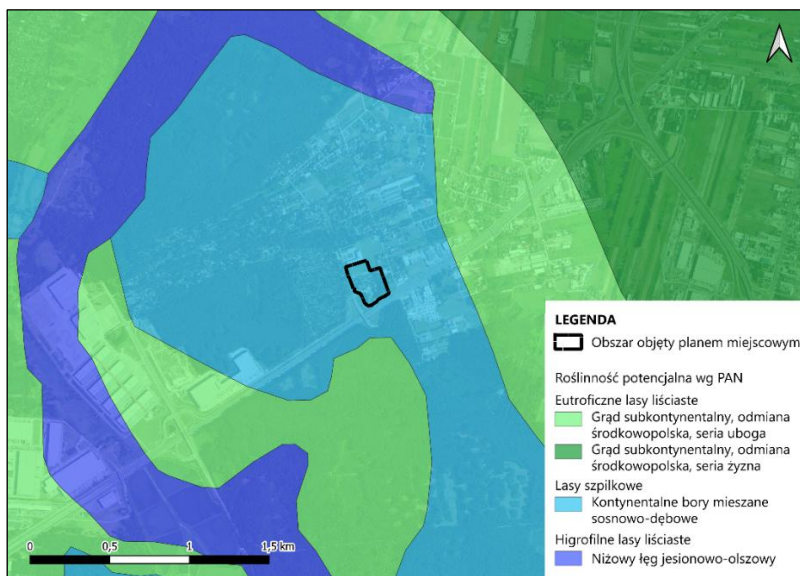
<sup>16</sup> Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

### 2.3.2. Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna jest to „hipotetyczny stan roślinności, opisany fitosocjologicznymi jednostkami zbiorowisk roślinnych, jaki mógłby być osiągnięty na drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane, a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska. (...) Nie jest prognozowanym stanem roślinności w przyszłości, lecz opisuje aktualny potencjał biologiczny siedlisk i teoretycznie może być zmienna w czasie”<sup>17</sup>.

W otoczeniu analizowanego obszaru wśród siedlisk leśnych występują m.in. lasy szpilkowe (kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe) (Ryc. 13.). Podłoże składa się głównie z piasków i żwirów pochodzenia wodnego, wodnolodowcowego czy lodowcowego. Oprócz dominującej sosny i dębów obserwuje się brzozę brodawkowatą, graby i osiki. Warstwę krzewów stanowi często kruszyna, leszczyna. W najniższych warstwach występują m.in. siódmaczek leśny, pszeniec zwyczajny, orlica, rokitnik pospolity, gajnik lśniący, płonnik strojny<sup>18</sup>.

Eutroficzne lasy liściaste, do których zaliczyć można grądy subkontynentalne serii ubogiej i żyznej. Są to siedliska wielogatunkowe, gdzie największą część stanowią dęby i graby. Drzewostan charakteryzuje budowa piętrowa, w której warstwa runa leśnego jest dość bogata w gatunki roślin i jest zmienna sezonowo. Wśród występujących gatunków obecny jest również buk zwyczajny, czeremcha pospolita, jesion wyniosły, klon pospolity, leszczyna pospolita, olsza czarna, świerk pospolity, wiąz polny, lipa drobnolistna<sup>19</sup>.



Ryc. 13. Roślinność potencjalna w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Matuszkiewicz J.M., Wolski J., 2023, Potencjalna roślinność naturalna Polski (wersja wektorowa), IGI PAN, Warszawa, <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>; [dostęp: 27.06.2025]

Pobliskie siedliska uzupełniają higrofilne lasy liściaste, w tym niżowy łęg jesionowo-olszowy. Powstają na obszarach bardziej wilgotnych, zwłaszcza w dolinach wolno płynących rzek i terenach źródliskowych. W

<sup>17</sup> <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>

<sup>18</sup> <https://encyklopedialesna.com/haslo/bory-mieszane-sosnowodebowe/>

<sup>19</sup> <https://siedliska.gios.gov.pl/monitoring-siedlisk-kategorie/49-siedliska-lesne/292-9170-grad-srodkowoeuropejski-i-subkontynentalny?highlight=Wylncx1MDEwNWQjLCJzdWJrb250eW5lbmRhG55II0=>

drzewostanie dominuje olsza czarna oraz jesion. Niższe piętra są cechuje bogactwo gatunkowe roślin np. czerecha, leszczyna, kruszyna, bodziszek cuchnący, niecierpek pospolity, czartawa drobna<sup>20</sup>.

Największe skupiska naturalnie występującej flory znajdują się w Lasach Sękocińskich na południu a także na terenie Uroczyska Chlebów na północy. Duże skupiska zaobserwować można również wzdłuż dolin cieków. Na wspomnianych terenach rośliny mają naturalnie dogodne warunki do rozwoju oraz są mniej podatne na ingerencję człowieka.

Obszar opracowania planu stanowi m.in. zieleń urządzona, która jest częścią przydomowych ogródków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość terenów porastają liczne drzewa, w tym przede wszystkim dęby, sosny oraz w mniejszym stopniu świerki pospolite, brzozy, robinie akacjowe, klony, czerecha. Pozostałe tereny porasta zieleń nieuporządkowana i trawy (Zdj. 1., Zdj. 2., Zdj. 3., Zdj. 4.).



Zdj. 1. Zieleń przy zabudowie jednorodzinnej  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025



Zdj. 2. Zieleń przy Al. Katowickiej  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025



Zdj. 3. Roślinność w granicy opracowania planu  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025



Zdj. 4. Zieleń w granicy opracowania planu  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025

### 2.3.3. Fauna

W pobliżu i na terenie opracowania spotkać można okazjonalnie duże gatunki ssaków np. łosie, sarny, dziki i jelenie. Inne mniejsze ssaki występujące w tym rejonie to: lisy, zające szaraki, borsuki, kuny, krety i jeże. Występują także liczne gatunki ptaków np. bażanty, szpaki, kosy, sójki, sikory, gołębie grzywacze, czy sroki. W trakcie wizji w terenie zaobserwowano również dzięcioła zielonego. Ponadto, na terenie

<sup>20</sup> <https://encyklopedialesna.com/haslo/leg-jesionowoolszowy/>

gminy można zaobserwować takie gatunki jak: kawka, puszczyk, kukułka, drozd śpiewak, bocian biały, dzięcioł duży, myszołów, trznadel, oknówka, pleszka oraz wiele innych ptaków występujących powszechnie na terenie Mazowsza. Największe skupiska fauny stanowią pobliskie lasy, doliny rzeczne czy łąki<sup>21</sup>.

#### 2.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy

Obszar objęty planem miejscowym stanowi w większości niezagospodarowany teren porośnięty nieuporządkowaną zielenią w postaci traw i zadrzewień. Na zachód od granicy opracowania zlokalizowane są ogródki działkowe, natomiast od wschodniej strony w większości 2-kondygnacyjne budynki mieszkaniowe jednorodzinne o elewacji w odcieniu bieli i beżu w dobrym stanie technicznym. W pobliskim krajobrazie dominuje droga ekspresowa S8 wraz ze zjazdami na południu oraz 2 maszty stacji bazowych. Od północnej strony dominują zaś obiekty usług w postaci hali i budynku biurowego z parkingiem na pojazdy ciężarowe. W porównaniu z otaczającą zabudową wspomniane budynki cechuje większa powierzchnia i gabaryty zabudowy. Na terenie opracowania zlokalizowany jest również budynek usługowy w postaci sklepu i budynku gospodarcze (Zdj. 5., Zdj. 6., Zdj. 7., Zdj. 8.). Nie znajdują się tam żadne obszary ani obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków wpływające na krajobraz kulturowy.



Zdj. 5. Maszty stacji bazowych  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025



Zdj. 6. Widok na Al. Katowicką  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025



Zdj. 7. Sklep w granicy opracowania  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025

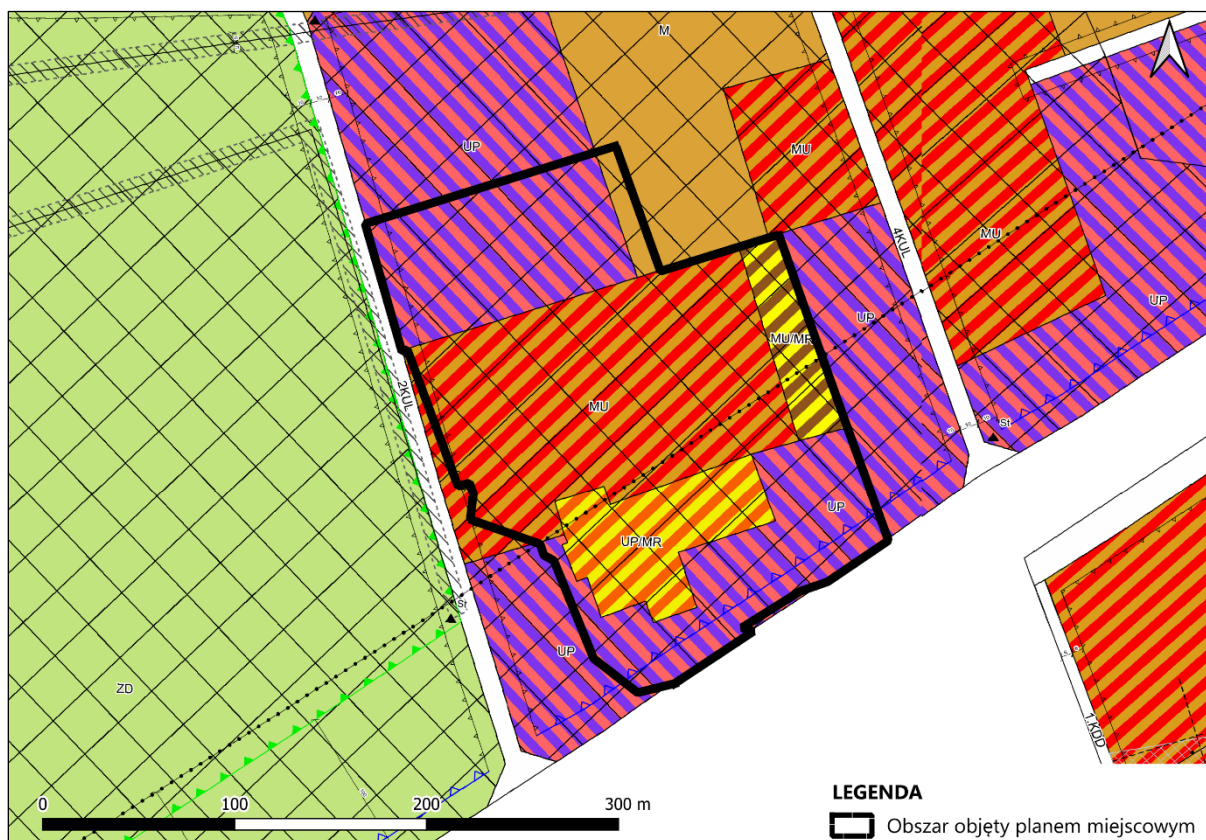


Zdj. 8. Pojazdy ciężarowe przy zabudowie usługowej  
Źródło: KANON Sp. z o.o., 2025

<sup>21</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, 2014

### 3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu miejscowego

Na całym analizowanym terenie obowiązuje plan miejscowy podjęty Uchwałą Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Nadarzyn (zmieniony Uchwałą XXXIX/661/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lipca 2005 r.). W granicy opracowania obowiązujący plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej „MU” wraz z siedliskami rolniczymi „MU/MR” w centralnej części, tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej „UP” wraz z siedliskami rolniczymi „UP/MR” na północy i południu oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „M” stanowiący niewielki fragment w północnej części (Ryc. 14.).



Ryc. 14. Fragment obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicy opracowania  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://nadarzyn.e-mapa.net/>, {dostęp: 10.07.2025}

Obowiązujący plan uwzględnia zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, w tym odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, odprowadzania wód opadowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło i usuwania odpadów stałych. Plan ustala również zakaz sytuowania obiektów usługowych i produkcyjnych „których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny”. Tyczy się to hałasu i wibracji, zanieczyszczenia powietrza i odpadami oraz wpływu komunikacji. Wymienione zostały ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania, które dotyczą m.in. wyznaczonej strefy oddziaływania akustycznego od Alei Katowickiej (trasa S8), działań w celu ochrony powierzchni ziemi warunków gruntowych. Ponadto, zawarte zostały zapisy dotyczące sytuowania ogrodzeń, kształtowania zieleni, czy lokalizacji obiektów obsługi komunikacji np. stacji paliw, obsługi samochodów i myjni samochodowych.

Na analizowanym obszarze obowiązujący plan miejscowy ustala dla terenu „**MU**”, „**MU/MR**” m.in.:

- a) Przeznaczenie podstawowe:
  - „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym”,
  - „Usługi towarzyszące oraz usługi”.
- b) Przeznaczenie uzupełniające:
  - „Wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>”,
  - „Budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych (...) MU/MR”,
  - „Infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń”.
- c) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - „Zachowanie siedlisk rolniczych (...) MU/MR”
- d) Przeznaczenia zakazane:
  - „Stacje paliw, obiekty prowizoryczne z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy oraz nowych siedlisk rolniczych”,
  - „Usługi handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 500m<sup>2</sup>”.
- e) Wskaźniki zabudowy:
  - „Co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej”

Na analizowanym obszarze obowiązujący plan miejscowy ustala dla terenu „**M**” m.in.:

- a) Przeznaczenie podstawowe:
  - „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym”,
- b) Przeznaczenie uzupełniające:
  - „Wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>”,
  - „Infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, podjazdu, miejsca postojowe, zieleń”.
- c) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - „W budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie wbudowanych usług towarzyszących, (...) pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t , ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych, oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego”,
- d) Przeznaczenia zakazane:
  - „Handel hurtowy, place składowe, obsługa techniczna pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacje paliw, lokalizacja obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy”
  - „Usługi handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 50 m<sup>2</sup>”.
- e) Wskaźniki zabudowy:
  - „Co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej”

Na analizowanym obszarze obowiązujący plan miejscowy ustala dla terenu „**UP**”, „**UP/MR**” m.in.:

- a) Przeznaczenie podstawowe:
  - „Zabudowa usługowo-produkcyjna o wielofunkcyjnym przeznaczeniu”,
- b) Przeznaczenie uzupełniające:
  - „Urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych”,

- „Pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki”,
- „Budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych (...) UP/MR”.
- c) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - „Zachowanie siedlisk rolniczych (...) UP/MR”
  - „Maszty telekomunikacyjne na działkach powyżej 4,0 ha”.
- d) Przeznaczenia zakazane:
  - „Lokowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży”,
  - „Lokalizacja nowych siedlisk rolniczych”,
  - „Lokalizacja usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>”.
- e) Wskaźniki zabudowy
  - „Co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią a także jako powierzchnie wodne”.

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego spodziewać się można, że w północnej i południowej części opracowania powstaną obiekty o charakterze produkcyjno-magazynowym, a na terenach tych zachowane zostanie ok. 20% powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei w centralnej części obszaru planu może powstać zabudowa mieszkaniowo-usługowa, a na tych terenach będzie musiał być zachowany co najmniej 50%-wy udział powierzchni biologicznie czynnej.

W okresie ostatnich miesięcy znaczna część obszaru opracowania została ogrodzona i usunięto tutaj część roślinności wysokiej. Takie działania spowodowały zmniejszenie bioróżnorodności i ograniczenie częstości występowania wybranych gatunków zwierząt. W związku z powyższym przewiduje się, że dalsze zagospodarowanie tego terenu przyczyni się do występowania kolejnych negatywnych oddziaływań, w tym polegających m.in. na sukcesywnym zmniejszaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, ograniczaniu bioróżnorodności, ingerencji w powierzchnię ziemi, zmianę naturalnej struktury gruntów i ich częściowym zagęszczeniu, powstaniu powierzchni nieprzepuszczalnych, ale również zwiększeniu uciążliwości, w tym akustycznych, a także zwiększeniu zanieczyszczenia powietrza spowodowanym wzrostem liczby pojazdów poruszających się na tym obszarze.

#### 4. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska

##### 4.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi

Obecna na obszarze opracowania roślinność chroni podłoże przed wywiewaniem materiałów glebowych np. piasków i pyłów na inne tereny zwłaszcza w okresie suszy oraz chroni przed jego wysychaniem. Ponadto, roślinność ma zdolność do wchłaniania i magazynowania znacznych ilości wody, co jest korzystne podczas nadmiernych opadów atmosferycznych. Analizowany obszar cechuje niewielkie nachylenie terenu, co ma wpływ na intensywność procesu erozji podczas spływów powierzchniowych. Większe nachylenia w okolicy występują przy zjazdach z trasy S8.

Według Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej na terenie gminy Nadarzyn nie zidentyfikowano obszarów, które mogą zagrażać osuwiskiem oraz ruchami masowymi, więc nie wskazuje się zagrożenia degradacją w tej kwestii<sup>22</sup>.

Degradacja powierzchni ziemi dotyczy najczęściej rozwoju nowych inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wymagają one wprawdzie przeprowadzenia wszelkich prac budowlanych. Obowiązujący plan dopuszcza możliwość realizacji budynków mieszkalnych czy usługowych i produkcyjnych wraz z

<sup>22</sup> <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

siedliskami rolniczymi, dla których wskazano minimalną powierzchnią biologicznie czynną dla konkretnych rodzajów terenu. Rozwój nowej zabudowy niesie ze sobą pewne zagrożenia dla powierzchni ziemi. Przy nowopowstających inwestycjach konieczne jest usytuowanie budynku, w tym uzbrojenie terenu oraz infrastruktury towarzyszącej, co przyczynia się do zrywania wierzchniej warstwy gruntu lub w przypadku budynków do głębszych ingerencji w podłoże w celu budowy kondygnacji podziemnych. Intensywność prac zależy w znacznej mierze od przeznaczenia funkcji terenu. Rozwój nowej zabudowy wiąże się także z realizacją miejsc postojowych, co w konsekwencji spowoduje powstanie większej ilości terenów uszczelnionych.

#### 4.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych

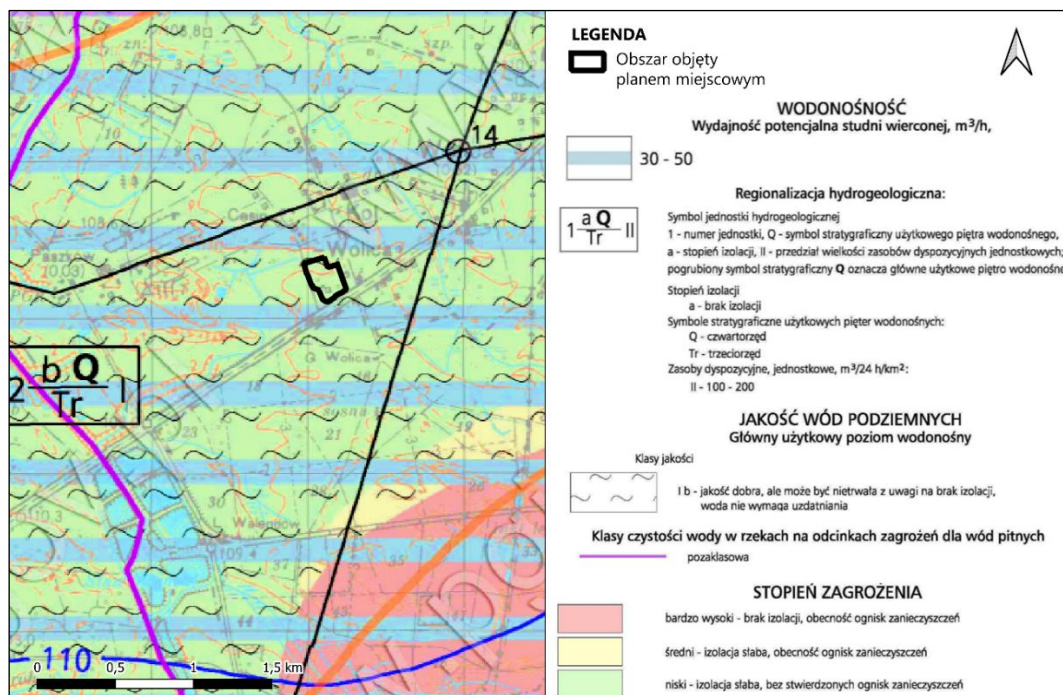
Cały obszar opracowania znajduje się w jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych „Utrata do Żbikówki”. Charakteryzuje się ona umiarkowanym stanem ekologicznym ze względu na pewne wskaźniki np. zawartość związków azotu i fosforu czy przewodność (Tab. 2.). Ponadto, nie określono stanu chemicznego ze względu na braku danych, Mimo tego ogólny stan JCWP został określony jako zły. Jest to konsekwencją zasady klasyfikacji, w której nie bierze się pod uwagę średniej z każdego wskaźnika, natomiast decydujący staje się najgorzej sklasyfikowany element. Czynniki, które determinują stan wód są w znacznej mierze źródła bytowe i komunalne. Zanieczyszczenia rzucane punktowo stanowią zagrożenie dla wód powierzchniowych i mogą pogorszyć ich stan. Dodatkowo, zagrożeniem jest odpływ wód opadowych z obszarów miejskich oraz spływ wód zawierających substancję, które zawarte są np. w nawozach. Problemem jest również prostowanie naturalnie występujących koryt rzecznych, co zmienia ich hydromorfologię. Zwiększa to prędkość przepływu wód i niszczenie ekosystemów. W obrębie całej zlewni JCWP dominującą formą użytkowania jest rolnictwo (50%), natomiast tereny zurbanizowane zajmują 36 %. W przypadku rolnictwa istnieje zagrożenie spływu związków chemicznych zawartych w nawozach do cieków i przyczynia się do zwiększenia ilości substancji biogennej i w efekcie do procesu eutrofizacji wód. W przypadku terenów zurbanizowanych będą to w znacznej mierze zanieczyszczenia pochodzące z pojazdów czy użytkowania terenów zabudowanych. JCWP jest zatem zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Ocena stanu JCWP (wg GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej)	
<b>Stan/potencjał ekologiczny</b>	<b>Umiarkowany</b> (ze względu na wskaźniki dotyczące BZT5 - biochemiczne zapotrzebowanie tlenu po 5 dniach, OWO – ogólny węgiel organiczny, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V))
<b>Stan chemiczny</b>	<b>Brak danych</b>
<b>Ogólny stan JCWP</b>	<b>Zły</b>
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	Odpływ miejski (wody opadowe) oraz nawożenie i depozycja oraz źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone)
Główne źródło presji zasalających	Eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym)
Główne źródło presji hydromorfologicznych	Prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, obiekty mostowe - rzeki pozostałe,
Główne źródło presji chemicznych	Nie dotyczy
<b>Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego</b>	<b>Zagrożona</b>

Tab. 2. Informacje o stanie JCWP w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym  
Źródło: Karta charakterystyki JCWP rzecznych „Utrata do Żbikówki” (RW200010272833)

Presja na wody podziemne w gminie Nadarzyn jest głównie wynikiem działalności człowieka, w tym prowadzeniem działalności rolniczej i rozwojem zabudowy, której funkcjonowanie jest związane z uszczelnieniem powierzchni i emisją zanieczyszczeń. Wody podziemne mogą być także narażone na

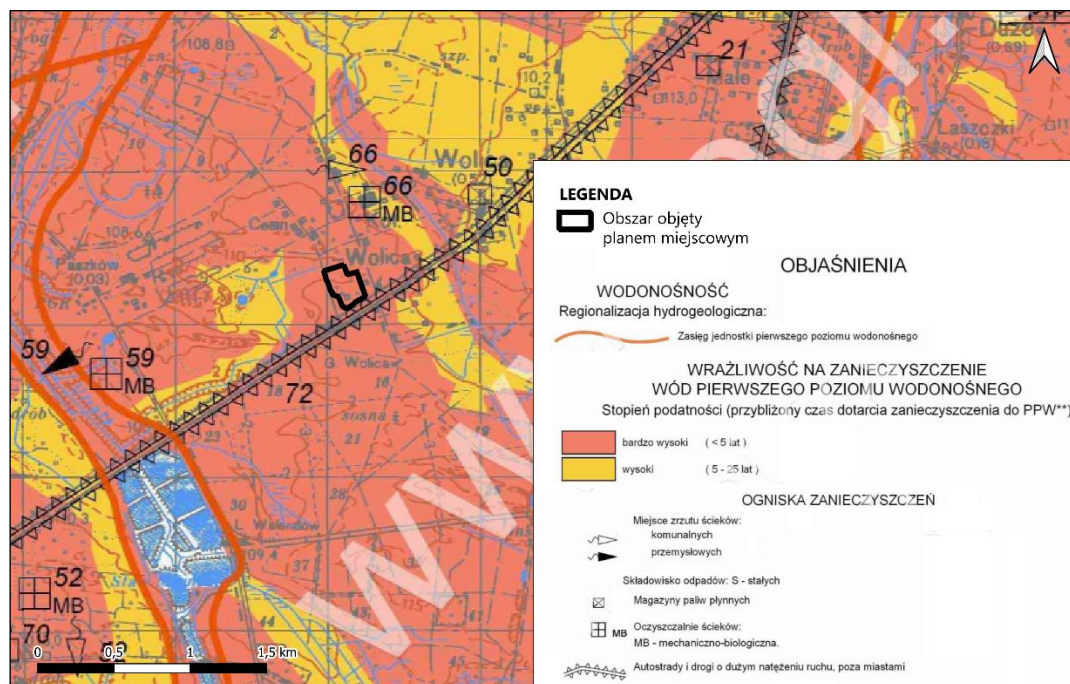
zanieczyszczenia pochodzące m.in. z obiektów stanowiących zakłady usługowe i produkcyjne, które zostały wyznaczone w obowiązującym planie. Zależy jest to m.in. od izolacji podłoża od głównego poziomu wodonośnego. Z mapy hydrogeologicznej Polski wynika, że w granicy obszaru opracowania planu stopień zagrożenia dla wód podziemnych określono jako niski ze względu na niską izolację i brak ognisk zanieczyszczeń w pobliżu (Ryc. 15.). Podczas opadów zanieczyszczenia przesiąkają w głąb gruntu i przedostają się dalej do wód podziemnych.



Ryc. 15. Główny użytkowy poziom wodonośny w pobliżu granicy opracowania planu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Mianowski Z., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB

Mimo, że stopień zagrożenia jest niski, to wrażliwość (przybliżony czas dotarcia zanieczyszczenia do pierwszego poziomu wodonośnego) jest bardzo wysoka i wynosi poniżej 5 lat (Ryc. 16.). Wynika to m.in. z rodzaju i budowy gleby oraz jej składu granulometrycznego.



Ryc. 16. Wrażliwość na zanieczyszczenia wód podziemnych do pierwszego poziomu wodonośnego w pobliżu granicy opracowania planu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Figiel Z., Pęczkowska B., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, Pierwszy poziom wodonośny - wrażliwość na zanieczyszczenia, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB

#### 4.3. Zagrożenie powodzią

Lokalizowanie zabudowy na obszarach zagrożenia powodziowego może być niebezpieczne dla życia ludzi, ale również może mieć negatywne konsekwencje dla flory i fauny niszcząc wykształcone dotychczas siedliska na skutek nadmiernego przepływu wody. Na analizowanym obszarze nie występują obszary zagrożenia powodzią. Najbliższe znajdują się wzdłuż Utraty oddalonej o ok. 2 km. W związku z tym dla danego obszaru nie występuje zagrożenie powodzią<sup>23</sup>.

#### 4.4. Zagrożenia dla klimatu

Coraz częściej odnotowuje się liczbę dni bardzo ciepłych bez opadów w okresie letnim oraz łagodniejsze zimy, co jest związane ze zwiększającą się presją człowieka na środowisko. Rokrocznie średnia temperatura powietrza w Polsce wzrasta. Rosnąca presja antropogeniczna związana z nadmiernym i ekspansywnym rozwojem zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych może doprowadzić do znacznego wpływu na lokalny klimat.

Zagrożenia dla klimatu są silnie powiązane z zagrożeniami i niekorzystnymi oddziaływaniami dotyczącymi inne elementy środowiska. Bez wątpienia, zagrożenia dla klimatu należy rozpatrywać w odniesieniu do większych powierzchni terenu. Zmiany klimatu mogą być skutkiem w szczególności zjawisk powszechnych, występujących ponadlokalnie lub w regionie, oraz zdarzeń czy działań o punktowym charakterze, ale znacznej intensywności.

Zagrożenia dla klimatu występujące w rejonie obszaru opracowania wiążą się z potencjalnymi przekształceniami środowiska, rozwojem usług i produkcji oraz związanymi z nimi zanieczyszczeniami powietrza.

<sup>23</sup> Hydroportal ISOK, [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpMZP](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP), {dostęp: 10.07.2025}

Jednym z większych zagrożeń jest bez wątpienia zwiększenie emisji CO<sub>2</sub> do atmosfery. Znaczący udział w strukturze zanieczyszczeń ma emisja będąca skutkiem rozwoju transportu samochodowego oraz związana z ogrzewaniem budynków, w szczególności mieszkalnych. Zagrożenie dla klimatu stanowi też niszczenie roślinności, a zwłaszcza wycinka drzew i krzewów. Potencjalne usunięcie roślinności z obszaru opracowania wiąże się z realizacją nowych inwestycji, w szczególności zabudowy kubaturowej wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu. Biorąc pod uwagę zapisy obowiązującego planu, przewiduje się niewielkie zagrożenia dla klimatu, realizując zawarte w planie ustalenia. Jest to związane w znacznej mierze rozwojem terenów przeznaczonych pod funkcję usługowo-produkcyjną, gdzie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych powinien sięgać co najmniej 20%.

#### 4.5. Zagrożenia dla flory i fauny

Realizacja nowej zabudowy na obszarze obecnego planu miejscowego może spowodować skutki dla pobliskiej flory i fauny. Naturalnie występujący teren biologicznie czynny zostanie ograniczony poprzez rozwój zabudowy i utwardzenia terenu. Istniejące drzewa mogą zostać w części wycięte, niszcząc potencjalne miejsca gniazdowania ptaków i schronień małych zwierząt. Wprowadzenie zieleni urządzonej (ozdobnej) w postaci trawników może przyczynić się do zmniejszenia bioróżnorodności, w tym gatunków roślin i zwierząt. Zagrożeniem mogą stać się także sytuowane ogrodzenia, które tworzą barierę w migracji zwierząt i w konsekwencji zmniejszając ich liczebność i występowanie na danym obszarze.

#### 4.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza

Zanieczyszczenia powietrza to wszystkie substancje w postaci gazów, cieczy lub pyłów, które nie są naturalnymi składnikami lub występują w stężeniu wyższym niż naturalne. Obecnie największymi źródłami zanieczyszczeń są przemysł, transport oraz emisja niska. Z zanieczyszczeniem powietrza wiąże się pojęcie smogu, który powstaje na skutek wymieszania powietrza z zanieczyszczeniami i spalinami. Źródłem emisji niskiej (powierzchniowej) są przede wszystkim zanieczyszczenia generowane przez tzw. kopciuchy – zwłaszcza w okresie zimowym. Innym źródłem zanieczyszczeń są paliwa spalane przez pojazdy mechaniczne. Największe zanieczyszczenia pochodzą z rejonu trasy S8 o dużym natężeniu ruchu liczba pojazdów oraz z parkingu dla samochodów ciężarowych wzdłuż hali magazynowej przy ul. Ogrodniczej.

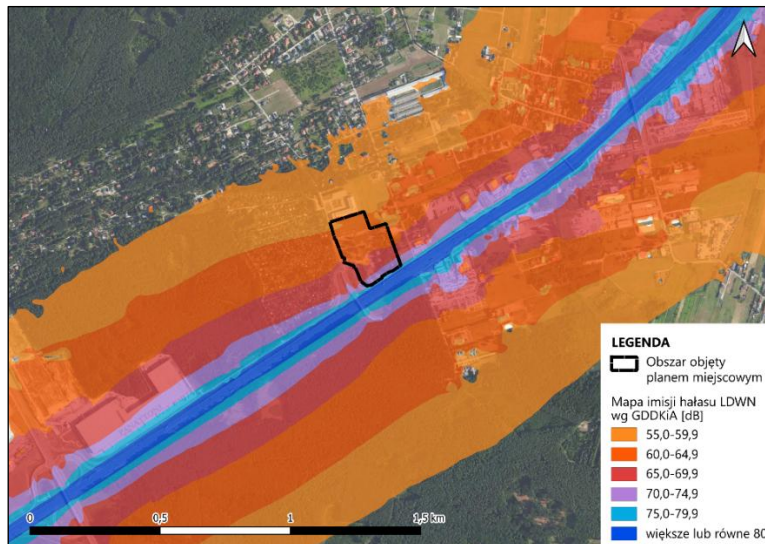
Uwzględniając obowiązujący plan miejscowy, istnieje zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza już na etapie przeprowadzania prac budowlanych. Ruch pojazdów powodować może unoszenie się pyłów i ich transport do atmosfery, ale również emisję zanieczyszczeń ze spalania paliw. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usług oraz produkcji spowoduje większy ruch pojazdów, jak również większe ryzyko zanieczyszczeń powietrza.

#### 4.7. Zagrożenie hałasem

Hałas to czynnik stresogenny, który przy długotrwałej ekspozycji może powodować m.in. choroby układu krążenia, choroby psychiczne i zaburzenia snu. Ma on negatywny wpływ także na dzikie zwierzęta, dla których również jest czynnikiem powodującym stres i lęk – może zaburzać naturalne cykle życiowe zwierząt, wpływać na zasięg ich terytoriów czy nawet zmniejszać ich rozrodczość.

Największym źródłem immisji hałasu jest droga ekspresowa S8 na południe od granicy planu miejscowego, która oddziałuje na pobliskie tereny (Ryc. 17.). Według mapy akustycznej sporządzonej przez GDDKiA w 2022 roku cały analizowany obszar narażony jest na hałas o wysokości od 55,0-59,9 dB w północnej części do 75,0-79,9 dB na południu. W pobliżu nie przebiega żadna linia kolejowa, dlatego nie przewiduje się zagrożenia hałasem w tej kwestii. Hałas mogą imitować także pobliskie budynki usługowe. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową,

również usługowo-produkcyjną o wielofunkcyjnym przeznaczeniu i siedliska rolnicze, dlatego zagrożeniem w kwestii hałasu staną się wszelkie prace związane z budową nowych zabudowań i infrastruktury towarzyszącej. Największym źródłem hałasu stanie się ruch pojazdów dojeżdżających do domostw i usług oraz obsługa produkcji w granicach planu.



Ryc. 17. Imisja hałasu LDWN od trasy S8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie strategicznej mapy hałasu GDDKiA 2022, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, [dostęp: 10.07.2025]

#### 4.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Wraz z rozwojem technologicznym człowiek rozpoczął wytwarzanie sztucznych źródeł pola elektromagnetycznego. Są to wszystkie urządzenia zasilane energią elektryczną, np. stacje radiowe, stacje bazowe BTS, ale również linie elektroenergetyczne. Urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne, które przekraczają dozwolone normy mogą negatywnie oddziaływać na florę oraz faunę, zakłócając ich naturalne zachowania. W najbliższej okolicy granicy opracowania nie znajdują się linie elektroenergetyczne wysokich i największych napięć. Natomiast przy Alei Katowickiej zlokalizowane są 2 wolnostojące maszty stacji bazowych, w pobliżu których może występować wyższy stopień emitowania promieniowania elektromagnetycznego. Mimo to, na analizowanym obszarze nie przewiduje się znacznych zagrożeń w tym zakresie. Zapisy obowiązującego planu wyznaczają tereny pod nową zabudowę, do której może być doprowadzona infrastruktura techniczna wykorzystująca obecne linie napowietrzne, które będą mogły być w przyszłości rozbudowane. Dodatkowo, plan dopuszcza, aby sieć była prowadzona pod ziemią.

#### 4.9. Zagrożenie poważnymi awariami

Na terenie gminy Nadarzyn nie ma zlokalizowanych zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Takie zakłady nie są też zlokalizowane ani w granicy opracowania, ani w sąsiedztwie. Z uwagi na powyższe uznaje się, że na obszarze opracowania nie występuje zagrożenie poważnymi awariami<sup>24</sup>. Nie mniej jednak na drodze ekspresowej S8 może dojść do wypadku pojazdów transportujących materiały niebezpieczne, które mogą nieść negatywne skutki dla analizowanego terenu.

<sup>24</sup> GIOŚ, 2024, Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>

## 5. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego do zagospodarowania przestrzennego oraz do powiązania projektu planu z innymi dokumentami

### 5.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku.

Gmina Nadarzyn wchodzi w skład Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW), tworząc wraz z pozostałymi gminami w pobliżu Warszawy system powiązań funkcjonalnych. Formy ochrony przyrody w obrębie MOFW obejmują ok. 43% powierzchni, z czego największą część stanowi Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który przebiega wzdłuż cieku Mrówka i Zimna Woda, tworząc korytarze ekologiczne.

PZPWM wskazuje, że na system przyrodniczy znaczny wpływ ma działalność człowieka i nowe inwestycje zajmujące coraz to więcej terenów. Natomiast dla obszarów chronionych wpływ ma wkraczanie człowieka na owe tereny w celach rekreacyjnych.

W planie zawarte są działania w kwestii **kształtowania systemu ochrony przyrody** w ramach MOFW dotyczące:

- „Utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP”,
- „Regulacji granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikacja i aktualizacja aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- „Przeciwdziałania negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione”,
- „Uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną”,
- „Właściwego zarządzania zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na terenach chronionych”,
- „Przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt”,
- „Utrzymania przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury Warszawy z systemem przyrodniczym terenów otaczających”,
- „Włączania obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia”,
- „Ograniczania degradacji terenów zieleni, w tym ochrona lasów miejskich jako ważnego elementu zielonej infrastruktury”,
- „Wdrażania koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym”.

W ramach **ochrony krajobrazu i bioróżnorodności** PZPWM wskazuje dla MOFW:

- „Zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru”,
- „Ochronę obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony”,
- „Kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych”,
- „Prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych (w szczególności na terenach tworzących zielony pierścień Warszawy)”,
- „Dążenie do utrzymania struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast MOFW, powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z siecią ekologiczną regionu”,

Działania w kwestii **ochrony lasów**:

- „Leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów”,
- „Ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne”,
- „Uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne w Warszawie oraz w otoczeniu innych miast”.

Działania w kwestii **ochrony gleb**:

- „Przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu)”,
- „Przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych”,
- Wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru”.

Działania w kwestii **ochrony wód**:

- „Zwiększanie retencji wodnej poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych”,
- „Ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych)”,
- „Ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych) oraz renaturalizację terenów przekształconych antropogenicznie (w szczególności dolin rzecznych)”.

Działania w kwestii **poprawy jakości powietrza**:

- „Rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą, zamiana paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii”,
- „Ograniczanie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez m.in. rozwój zintegrowanych systemów transportowych”.

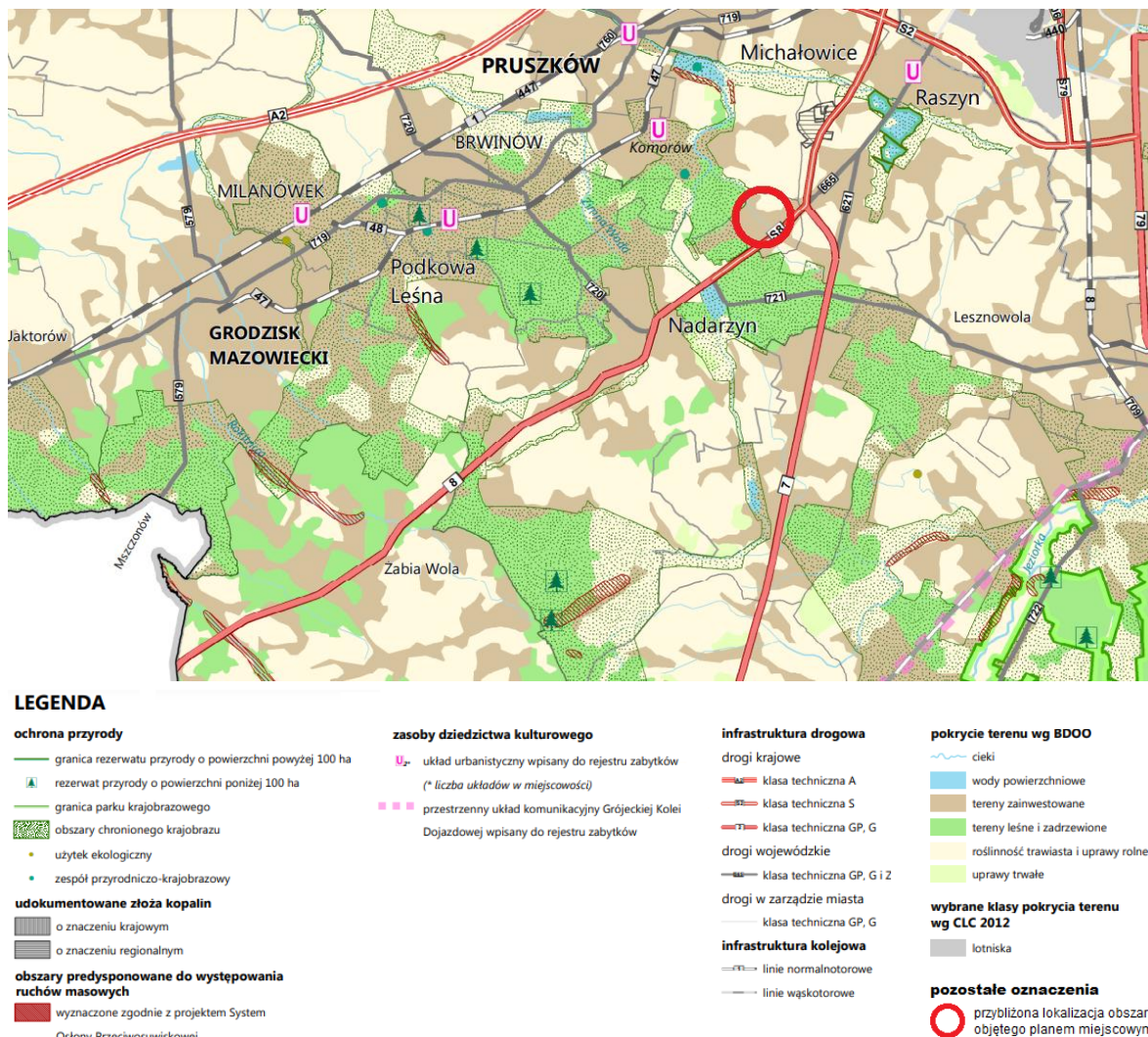
W kwestii **poprawy jakości klimatu akustycznego**:

- „Ograniczanie ruchu tranzytowego w miastach poprzez budowę obwodnic drogowych”,
- „Tworzenie alternatyw dla indywidualnego transportu samochodowego i jego ograniczanie w miastach”,
- „Dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych”.

W kwestii **gospodarowania odpadami**:

- „Prowadzenie przez gminy obszaru funkcjonalnego gospodarki odpadami komunalnymi w ramach systemu regionów gospodarki odpadami komunalnymi i w oparciu o regionalne instalacje przetwarzania odpadów komunalnych”,
- „Modernizacja istniejących instalacji MBP i zwiększenie mocy przerobowych instalacji do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów”,
- „Wspieranie działań mających na celu ograniczanie negatywnych oddziaływań instalacji gospodarki odpadami”,

- „Wdrażanie rozwiązań pozwalających na zapewnienie wykorzystania technologii minimalizujących wpływ instalacji do zagospodarowania odpadów na środowisko”<sup>25</sup>.

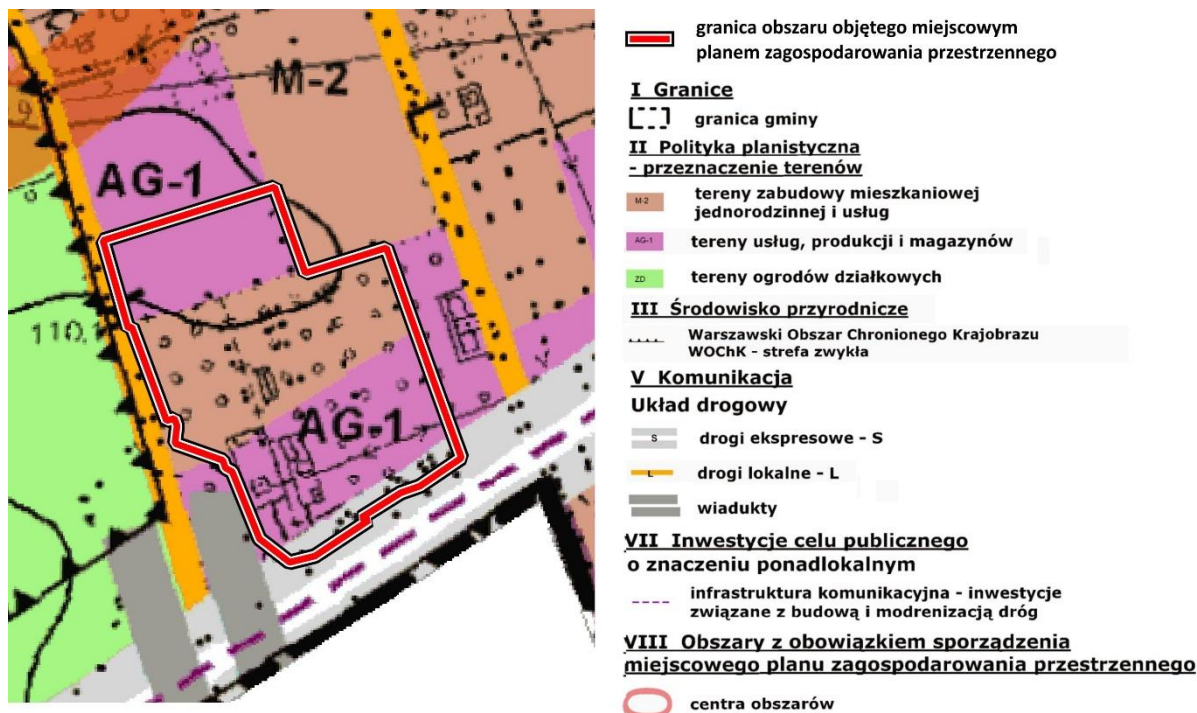


Ryc. 18. Fragment mapy do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Załącznika nr 7 do PZPWM, Mapa. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego

## 5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Nadarzyn został przyjęty Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. Studium zmieniano 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. Dokument wyznacza poszczególne przeznaczenia terenów i ich ustalenia szczegółowe. Na obszarze opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały tereny „M-2” oraz „AG-1”.

<sup>25</sup> Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, 2018, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie



Ryc. 19. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Nadarzyn

Dla terenów oznaczonych symbolem „M-2”<sup>26</sup>:

Dominujący kierunek przeznaczenia terenów:

- „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych”,
- „Usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej”.

Uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów:

- „Zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże”,
- „Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni”.

Wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowanie terenów zależą od wybranego rodzaju zabudowy:

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% dla zabudowy usługowej, nie mniej niż 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
- powierzchnia zabudowy i utwardzeń: nie więcej niż 80% dla zabudowy usługowej, nie więcej niż 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, z możliwością zastosowania lokalnych dominant na terenach usługowych i zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach,
- parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>, a dla wbudowanych usług nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>.
- powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach

<sup>26</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Nadarzyn

W ramach ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:

- a) „Zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym, a w WOCHK usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych”,
- b) „Możliwość lokalizacji usług handlu hurtowego oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych poza WOCHK”,
- c) „Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania”,
- d) „Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii”.

Dla terenów oznaczonych symbolem „AG-1”<sup>27</sup>:

Dominujący kierunek przeznaczenia terenów:

- a) „Usługi”,
- b) „Produkcja nieuciążliwa i magazyny”.

Uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów:

- a) „Wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych”,
- b) „Zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże”,
- c) „Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny zieleni”.

Parametry i wskaźniki zagospodarowanie terenów:

- a) Powierzchnia biologicznie czynna:
  - a. „Nie mniej niż 20%”
- b) Powierzchnia zabudowy i utwardzeń:
  - a. „Nie więcej niż 80%”
- c) Wysokość zabudowy:
  - a. „Nie więcej niż 20 m, z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych”
- d) Parametry dotyczące usług:
  - a. „Powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – nie więcej niż 1000 m<sup>2</sup>”
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

W ramach ograniczeń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:

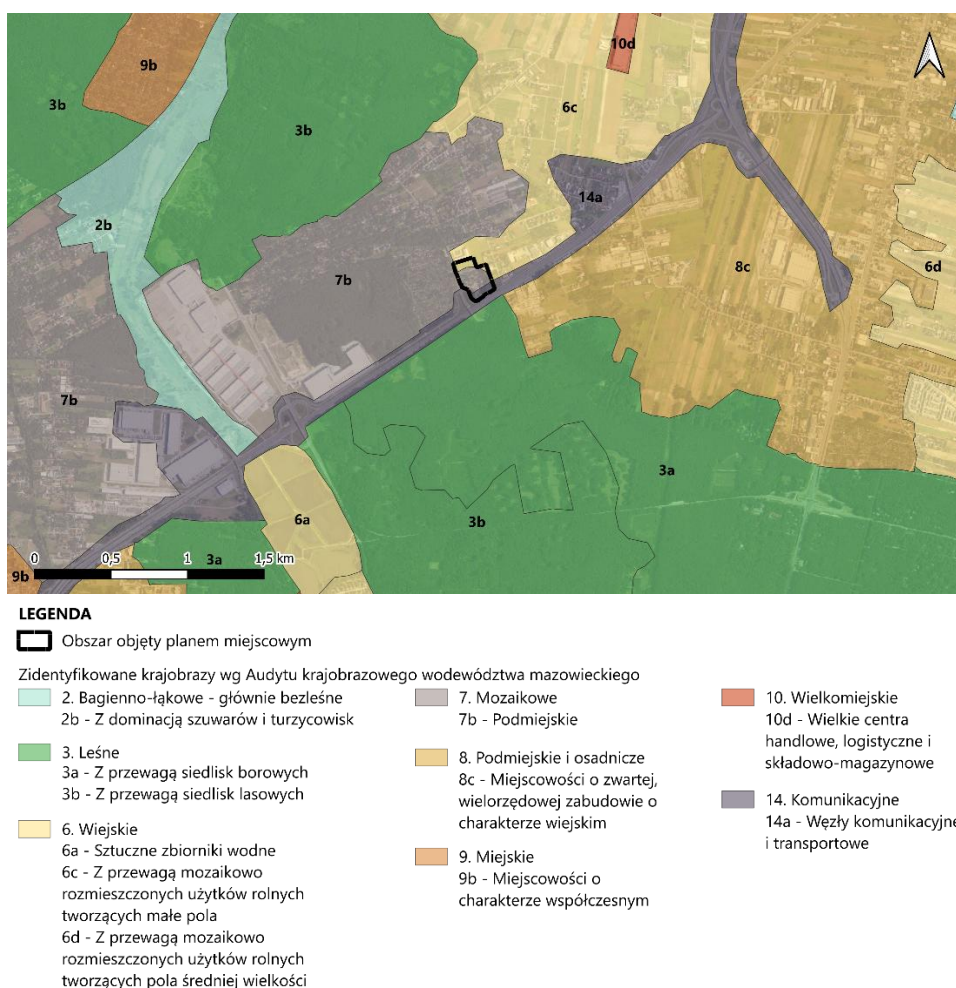
- „Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania”,
- „Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii”.

---

<sup>27</sup> Tamże

### 5.3. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Na terenie województwa mazowieckiego w 2024 roku został przyjęty audyt krajobrazowy. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości. Według audytu typ krajobrazu w pobliżu obszaru opracowania zidentyfikowano jako mozaikowy podmiejski. Niewielki fragment w północnej części stanowi krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola. Tereny wzdłuż trasy S8 zostały przypisane do krajobrazu komunikacyjnego wraz z pobliskimi węzłami drogowymi (**Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania..**). Na analizowanym obszarze oraz w pobliżu nie wskazano krajobrazów priorytetowych według audytu.



Ryc. 20. Zidentyfikowane typy krajobrazów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego w postaci danych przestrzennych [dostęp: 30.06.2025]

Wnioski i rekomendacje w Audycie krajobrazowym mają na celu zachować m.in. istniejące walory np. przyrodnicze, kulturowe, a także układy urbanistyczno-architektoniczne. Wszelkie zalecenia dążą również do ochrony estetyki przestrzeni i widoków. Dla zidentyfikowanego typu krajobrazu (kod 14-318.76-121) wyróżniono w Audycie rekomendacje i wnioski. Dotyczą one kwestii planowania przestrzennego i możliwości realizacji w planie miejscowym.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu obejmują<sup>28</sup>:

- zrównoważony rozwój zainwestowanych struktur przestrzennych poprzez dążenie do koncentracji zabudowy,
- zachowanie różnorodności fizjonomii krajobrazu,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu obejmują<sup>29</sup>:

- ochrona wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, w szczególności trwałych użytków zielonych,
- zachowanie i kształtowanie stref ekotonowych, stanowiących ważny element krajobrazotwórczy,
- rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz,
- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie,
- utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk przyrodniczych w celu zachowania różnorodności biologicznej,
- zachowanie łączności ekologicznej i integralności obszarów o wysokich walorach przyrodniczych.

#### 5.4. Program ochrony środowiska gminy Nadarzyn

Obecny Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r. stanowi załącznik do Uchwały Nr XLIII.536.2021r. Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 sierpnia 2021r. Wymieniono w nim np. cele i zadania służące poprawie stanu środowiska przyrodniczego na terenie gminy poprzez zawarcie m.in. odpowiednich zapisów dotyczących środowiska w dokumentach planistycznych.

Wśród takich zapisów mogą znaleźć się:

- „Ograniczenie możliwości lokalizacji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, w tym mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko takich jak m.in.: fermy wielkopowierzchniowe lub zakłady przetwarzania odpadów przemysłowych”,
- „Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez wskazanie terenów jej rozwoju, w pierwszej kolejności w granicach wykształconych już pasów i skupisk zabudowy lub w ich sąsiedztwie”,
- „Wypełnianie wolnych enklaw w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w celu odpowiedniego wykorzystania terenów już zurbanizowanych i stworzenia większej ich zwartej przestrzennej”,

<sup>28</sup> Wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu (kod krajobrazu 14-318.76-121) [w:] Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

<sup>29</sup> Tamże

- „Wyposażanie terenów zabudowy mieszkaniowej co najmniej w sieci elektroenergetyczne i wodociągowe, a strefy koncentracji zabudowy mieszkaniowej - także w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej”,
- „Propagowanie odnawialnych źródeł energii”,
- „Rekomendowanie stopniowego ograniczania wykorzystywania węgla kamiennego jako głównego nośnika energii cieplnej stosowanego do ogrzewania budynków mieszkalnych”

Program Ochrony Środowiska wskazuje również obszary interwencji, cele i kierunki poprawiające sytuację środowiska przyrodniczego:

- Ochrona klimatu i jakości powietrza
  - Cel: poprawa jakości powietrza
    - Kierunek: ograniczenie emisji powierzchniowej
- Ochrona przed hałasem
  - Cel: poprawa klimatu akustycznego
    - Kierunek: zmniejszenie hałasu
- Gospodarowanie wodami
  - Ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą
    - Zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego
- Gospodarka wodno-ściekowa
  - Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej
    - Rozwój i dostosowanie instalacji oraz urządzeń służących zrównoważonej i racjonalnej gospodarce wodno-ściekowej dla potrzeb ludności i przemysłu
- Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów
  - Gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami, uwzględniając zrównoważony rozwój
    - Racjonalne zarządzanie, wdrażanie i monitorowanie gospodarki odpadami
- Zasoby przyrodnicze
  - Ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej
    - Zachowanie lub przywrócenie właściwego stanu siedlisk i gatunków
- Zagrożenia poważnymi awariami
  - Zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii oraz minimalizacja skutków w przypadku wystąpienia awarii

Zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii oraz minimalizacja skutków w przypadku wystąpienia awarii<sup>30</sup>.

#### 5.5. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego

Poniżej przedstawiono cele ochrony środowiska na poziomie międzynarodowym i krajowym a także sposób, w jakim zostały one uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie miejscowym
<b>Dokumenty międzynarodowe</b>			
1.	Europejska Konwencja Krajobrazowa (Florencja 2000 r.)	– promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu	– zastosowanie odpowiedniego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

<sup>30</sup> Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028

2.	Konwencja o różnorodności biologicznej (Rio de Janeiro 1992 r.)	– ochrona różnorodności biologicznej, zrównoważone użytkowanie jej elementów	– zastosowanie odpowiedniego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, – wprowadzenie strefy zieleni izolacyjnej.
3.	Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (Nowy Jork 1992 r.)	Doprowadzenie do ustabilizowania koncentracji gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie, który zapobiegałby niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny	– zastosowanie odpowiedniego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii np. paneli fotowoltaicznych, – zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, – zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4.	Ramowa Dyrektywa Wodna z dnia 23 października 2000 r.	Ustalenie ram dla ochrony śródlądowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych	– zastosowanie odpowiedniego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, – dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w tym np. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych.
<b>Dokumenty krajowe</b>			
5.	Polityka ekologiczna państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej	Cel szczegółowy I: Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego;  Cel szczegółowy II: Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska;  Cel szczegółowy III: Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych	– możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii np. paneli fotowoltaicznych, – zawarcie ustaleń z zakresu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, – zastosowanie odpowiedniego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej, – dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w tym np. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, – zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, – zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6.	Polityka energetyczna Polski do 2040 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bezpieczeństwo energetyczne przy zapewnieniu konkurencyjności gospodarki, efektywności energetycznej i zmniejszaniu oddziaływania sektora energii na środowisko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii np. paneli fotowoltaicznych.</li> </ul>
7.	Krajowy Program Ochrony Powietrza	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego,</li> <li>– ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora transportu drogowego,</li> <li>– zwiększenie udziału czystej energii, ciepła, rozwój OZE,</li> <li>– ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z pozostałych sektorów mających wpływ na stan powietrza, w tym z uwzględnieniem działań dla sektora mieszkalnictwa do realizacji na obszarach wiejskich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii np. paneli fotowoltaicznych,</li> <li>– zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>– zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.</li> </ul>
8.	Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030	Cel główny: Zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu	<ul style="list-style-type: none"> <li>– możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii np. paneli fotowoltaicznych,</li> <li>– dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w tym np. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych,</li> <li>– zastosowanie odpowiedniego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>– zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>– zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.</li> </ul>

Tab. 3. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentów międzynarodowych i krajowych oraz projektu planu ogólnego

## 6. Ustalenia sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu wyznaczono, w części północnej i południowej, tereny usług lub składów i magazynów (podobnie jak w obowiązującym planie miejscowym). W części wschodniej wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast w części zachodniej i centralnej wprowadzono tereny o funkcjach usługowych i zwiększono dla nich również intensywność zabudowy i zmniejszono wskaźniki dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej. W obowiązującym planie miejscowym wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określony został tutaj na 50%, natomiast projekt planu zakłada jego zmniejszenie do 30% na terenie 2U i do 20% na terenie 1U. W planie wyznaczono jednak dodatkowo strefę zieleni izolacyjnej, a także strefę ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe oraz pod tereny składów i magazynów w celu ograniczenia uciążliwości dla istniejącej i planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętej planem miejscowym oraz położonych w sąsiedztwie, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz zmiany następujące w okolicy projektu planu.

Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny zarysowany w Studium.

Zapisy planu uwzględniają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Zakazano lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Ustalono także zasady obsługi infrastruktury technicznej m.in. w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło. Ustalono także zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

W projekcie planu zostały uwzględnione wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 7. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

### 7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi

Negatywne oddziaływanie będzie związane z rozwojem nowej zabudowy, prowadzeniem prac budowlanych, w tym urządzeń infrastruktury technicznej, a także modernizacji i remontów budynków. Będzie to bardziej oddziaływanie krótkotrwałe, związane z unoszeniem pyłów czy wzrostem poziomu hałasu przez maszyny i urządzenia budowlane. Będzie się to odbywało w obrębie terenu inwestycji oraz w najbliższym sąsiedztwie.

Projekt planu zakłada, że na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Ponadto, na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Lokalizacja Inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zostanie zakazana.

Rozwój zabudowy wiąże się z pewnymi uciążliwościami np. w postaci hałasu, więc projekt planu miejscowego zakłada zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami. W zagospodarowaniu należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej „MU” w obowiązującym planie ograniczono do terenu usług, co będzie wiązało się z większymi gabarytami zabudowy i uciążliwościami związanymi z użytkowaniem budynków.

Pozostawienie terenów produkcji lub usług w południowej części opracowania planu wzdłuż Alei Katowickiej pozwoli na ograniczenie hałasu docierającego z trasy S8 do budynków mieszkalnych poprzez realizację zabudowy o większej wysokości. Z drugiej strony rozwój produkcji lub usług może wpływać negatywnie na warunki życia ludzi ze względu na ich użytkowanie.

W celu ograniczenia wpływu na warunki życia i zdrowie ludzi wytyczono w projekcie planu strefę ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne a także lokalizację strefy zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

### 7.2. Wpływ na powierzchnię ziemi, glebę i surowce naturalne

Projekt planu miejscowego będzie wiązać się ze znaczną ingerencją w powierzchnię ziemi. Taka ingerencja nastąpi również w wyniku zapisów obowiązującego planu. W celu sytuowania budynków czy budowy dróg wierzchnia warstwa gleby zostanie zerwana. Wiązać się to będzie również z wymianą gruntów, zmianą ich naturalnej struktury i ich częściowemu zagęszczeniu. Realizacja inwestycji w efekcie przyczyni się do powstania powierzchni nieprzepuszczalnych, co wpłynie na stan uwilgocenia gleby. Pojazdy mechaniczne mogą spowodować pojawienie się większej ilości zanieczyszczeń np. pyłów, metali ciężkich, które będą wraz z opadem przesiąkać w głąb podłoża. Istotne jest to zwłaszcza na terenach produkcji lub usług, gdzie przewiduje się większy wpływ na powierzchnię ziemi i glebę poprzez przyszłe użytkowanie budynków.

Zapisy projektu planu wprowadzają pewne ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania terenów ze względu na ochronę różnych elementów środowiska. Wszelkie inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również te zagrożone wystąpieniem poważnej, będą zakazane. Dodatkowo, zapisy przewidują odpowiednie gospodarowanie ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi. Plan przewiduje minimalny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenów

usług ustalono różne wartości wynoszące 20% dla terenu oznaczonego symbolem „1U” oraz 30% dla terenu „2U”, natomiast dla terenu produkcji lub usług 20%. Nowe inwestycje mogą spowodować zatem zmniejszenie istniejącej roślinności, która stanowi ochronę gleby przed erozją wietrzną i magazynuje wodę.

### 7.3. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Realizacja zarówno obecnego planu miejscowego, jak i tego projektowanego, wpłynie w pewnym stopniu na stosunki wodno-gruntowe. Z analiz wynika, że obszar opracowania planu cechuje niski stopień zagrożenia dla wód podziemnych, jednak wrażliwość (przybliżony czas dotarcia zanieczyszczeń do pierwszego poziomu wodonośnego) jest bardzo wysoka.

Największym zagrożeniem dla wód podziemnych i zarazem bezpośrednio ingerującym są prowadzone prace wodno-gruntowe podczas etapu budowy inwestycji. Wiąże się to także z wpływem na powierzchnię ziemi. Wspomniany niski stopień zagrożenia ze względu poziom izolacji może zostać zniekształcony i w efekcie ten poziom zwiększyć, natomiast wrażliwość może zostać zwiększona. Przybliżony czas dotarcia zanieczyszczeń będzie szybciej następował. Wpływ na wody podziemne stanowią również zanieczyszczenia, w szczególności te pochodzące od pojazdów, i które przedostaną się w głąb gruntu. Zwiększenie ilości powierzchni uszczelnionych przy realizacji inwestycji spowoduje szybsze spływy powierzchniowe i ich transport na bardziej oddalone obszary. Zwiększenie powierzchni utwardzonych przyczyni się również do ograniczenia zdolności retencyjnych obszaru i zwiększenia zagrożenia chwilowymi podtopieniami (w trakcie deszczy nawalnych) oraz przesuszeniem gleby w okresach suszy.

W celu ograniczenia wpływu na wody podziemne i powierzchniowe w zapisach projektu planu zakazano lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Zakazano również realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Plan nie dopuszcza lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Dla terenów usług lub składów i magazynów nie zmieniono minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w porównaniu z obowiązującym planem, gdzie znajdują się tereny o symbolu „UP”. Na owym terenie nie zmieni się sytuacja w razie nieuchwalenia projektu planu. Wspomniany wskaźnik zmniejszono natomiast dla wyznaczonego w projekcie planu terenu usług – 1U. Dość niski wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wpłynie np. na zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych. W konsekwencji spływ powierzchniowy nie będzie zatrzymany i wchłonięty w głąb gleby w takim stopniu jak tereny z większą powierzchnią biologicznie czynną. Transportowane zanieczyszczenia wraz ze spływem powierzchniowym będą przenoszone zatem na bardziej oddalone tereny.

Ze względu na brak wód powierzchniowych w okolicy nie przewiduje się znacznego wpływu na ten komponent środowiska. Najbliższy ciek znajduje się w odległości ponad 2 km. Istnieje jednak możliwość zanieczyszczenia, poprzez spływ powierzchniowy i przedostanie się zanieczyszczeń do sieci drenarskiej. Dlatego istotne są również zapisy planu dotyczące gospodarowania ściekami czy wodami opadowymi i roztopowymi.

#### 7.4. Wpływ na klimat

Zawarte w planach miejscowych zapisy dotyczące m.in. wskaźników zagospodarowania, przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania, czy zaopatrzenia w ciepło mogą mieć wpływ również na klimat.

Projekt planu ustala wysoki wskaźnik dotyczący minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe wskaźniki zostały dostosowane do zapisów studium. Realizacja zapisów planu pozwala na rozwój nowej zabudowy, w tym również magazynowej i usługowej, oraz uszczelnienia części terenów, co wpłynie także na nagrzewanie się ich powierzchni i doprowadzi do wzrostu temperatury. Ze względu na coraz częściej występujące susze i wzrost temperatury powietrza, dopuszczono realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w tym np. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych. Pomogą one lokalnie obniżyć temperaturę powietrza, zwiększyć jego wilgotność oraz magazynować wodę, którą można następnie wykorzystać.

W zapisach projektu planu zakazano lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Zakazano również realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Plan nie dopuszcza lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W planie zawarte są także odpowiednie zapisy dotyczące zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych. W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną i w ciepło dla obiektów budowlanych dozwolone jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, poza tymi wykorzystującymi energię wiatru.

Realizacja zapisów planu może wpłynąć negatywnie na kwestie związane z klimatem zwłaszcza w południowej i zachodniej części planu ze względu na możliwość rozwoju nowej zabudowy o większej powierzchni i intensywności zabudowy, a także utwardzenia terenu. Rozwój nowej zabudowy będzie wiązać się z potencjalną wycinką obecnego drzewostanu. Drzewa pełnią istotną rolę w kształtowaniu lokalnego klimatu poprzez zwiększanie wilgotności powietrza i magazynowania wody wpływając na lokalny topoklimat.

#### 7.5. Wpływ na faunę i florę

Wprowadzenie nowej zabudowy w granicy opracowania planu miejscowego może wpłynąć na występującą florę i faunę. Istotne jest uwzględnienie zapisów dotyczących np. minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych, które w zależności od przeznaczenia terenu, będą się różnić. Najmniejsze wskaźniki 20% przyjęto dla terenów usług lub składów i magazynów. Są one takie same, jak w obowiązującym planie. Jednak analizowany projekt wprowadza tak niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również w centralnej części opracowania (na terenie 1U), na której dotychczas konieczne było zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej. Wpływ na florę i faunę nastąpi wraz z rozpoczęciem prac budowlanych, co związane jest z wycinką drzewostanu, jak i ze zwiększeniem poziomu hałasu. Przy wznoszeniu zabudowy i budowie dróg i parkingów konieczne będzie zerwanie wierzchniej warstwy gruntu stanowiącej miejsca siedlisk roślin i małych zwierząt. Ponadto wycinka drzew może zniszczyć miejsca gniazdowania ptaków. W okresie ostatnich miesięcy znaczna część obszaru opracowania została ogrodzona i usunięto tutaj część roślinności wysokiej. Takie działania spowodowały zmniejszenie bioróżnorodności i ograniczenie częstości występowania wybranych gatunków zwierząt. W związku z powyższym przewiduje się, że dalsze zagospodarowanie tego terenu przyczyni się do występowania kolejnych negatywnych oddziaływań, w tym polegających m.in. na sukcesywnym zmniejszaniu istniejących terenów biologicznie czynnych i ograniczaniu bioróżnorodności. Zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w zapisach planu dla terenu

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwoli na możliwość zachowania flory i małej fauny w ntej części opracowania.

Obszar planu znajduje się nieopodal Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który stanowi sieć połączeń przyrodniczych. Obserwuje się także presję na pobliskie tereny, gdzie wznoszone są nowe zabudowania. Biorąc pod uwagę obowiązujące plany, realizacja zapisów projektu planu również może wpłynąć negatywnie na bioróżnorodność i występującą florę i faunę.

W zapisach projektu planu zawarty został zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Plan nie dopuszcza lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### 7.6. Wpływ na zanieczyszczenie powietrza

W związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z zapisami projektu planu nastąpi najpierw krótkofalowy wpływ na stan powietrza atmosferycznego poprzez prowadzone prace budowlane, a następnie długofalowy spowodowany użytkowaniem terenu. Przy pracach budowlanych często pyły są unoszone i przenoszone na sąsiednie tereny z powodu ruchu pojazdów budowlanych. Tyczy się to również emisji zanieczyszczeń. Podczas użytkowania budynków nastąpi wzmożenie liczby i ruchu pojazdów. Przewiduje się największy ruch, a przy tym krótkotrwałe zwiększenie stężenia zanieczyszczeń, w okresie porannym przy wyjazdach z terenu mieszkalnego a także w okresie popołudniowym, kiedy ruch odbywa się w odwrotną stronę. Zwiększyć się może również liczba pojazdów ciężarowych emitująca większą ilość zanieczyszczeń, które będą dostarczać dostawy do budynków usługowych lub magazynowych. Do atmosfery przedostawać mogą się związki takie jak: tlenki azotu, czy metale ciężkie.

Do ograniczenia uciążliwości dotyczących jakości stanu powietrza przyczynić się może zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz wyznaczenie strefy zieleni izolacyjnej. Plan zakazuje także lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Istotne w tej kwestii są również zapisy dotyczące zaopatrzenia w ciepło, gdzie do budynków dopuszcza się dostarczenie ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz z OZE poza urządzeniami wykorzystującymi wiatr. Dopuszcza się również stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązujący plan również zwraca uwagę na ochronę powietrza i ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim lub energią elektryczną. Wykluczono stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków).

Przewiduje się zatem, że realizacja zapisów projektu planu może wpłynąć na stan zanieczyszczenia powietrza, biorąc pod uwagę możliwości realizacji terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

#### 7.7. Wpływ na klimat akustyczny

Przewiduje się, że zwiększony poziom emisji hałasu nastąpi przede wszystkim podczas prowadzonych robót budowlanych. Nie będzie on ciągły, lecz stanowił uciążliwość przez pewien okres czasu. Prawdopodobnie imitatorami hałasu staną się głównie pojazdy i maszyny budowlane. Pod względem długoterminowym emisja hałasu będzie spowodowana użytkowaniem nowych budynków.

Podstawowym źródłem hałasu w granicy opracowania będą tereny usług a także tereny składów i magazynów.

Co istotne zapisy planu ustalają, że imisja hałasu i wibracje, które przekraczają dopuszczalne normy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane oraz, że w zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych.

W celu ochrony przed nadmiernym poziomem hałasu w projekcie planu ustalono strefę ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne, a także strefę zieleni izolacyjnej. Dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych lub usługowych o wyższej intensywności i powierzchni zabudowy od Alei Katowickiej pozwoli na redukcję imisji hałasu dobiegającego z trasy S8 w stronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicy opracowania.

#### 7.8. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne

Realizując nowe inwestycje, istnieje potrzeba budowy lub rozwinięcia istniejących sieci infrastruktury technicznej, co w przyszłości może spowodować wzrost poziomu promieniowania elektromagnetycznego. Przez obszar opracowania ani w jego otoczeniu nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć. W projekcie dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN oraz rozbudowę o nowe stacje transformatorowe SN/nN.

Zapisy zawarte w planie istniejącym jak i w projektowanym ustalają, aby nowa sieć elektroenergetyczna realizowana była jako podziemna, co ograniczy w pewien sposób wpływ promieniowania na zdrowie ludzi. Ponadto, projekt zachowuje zlokalizowane obecnie wolnostojące wieże antenowe oraz maszty antenowe.

Realizując w przyszłości zapisy projektu planu w tym zakresie, a także przepisy odrębne, nie przewiduje się znacznego przekroczenia norm poziomów promieniowania elektromagnetycznego na danym obszarze w razie pojawienia się potencjalnie nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

#### 7.9. Wpływ na krajobraz

Zapisy projektu planu przewidują także kwestie dotyczące krajobrazu. W otoczeniu granicy opracowania można zaobserwować zmianę charakteru przestrzeni, która wykazuje w coraz mniejszym stopniu cechy stricte wiejskie poprzez realizację nowych inwestycji, głównie mieszkaniowych, usługowych i magazynowych.

W projekcie planu wybrane przeznaczenia terenów różnią się od tych, które wyznaczono w planie obowiązującym. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej „MU” zastąpiono terenami usług. Zwiększenie udziału usług w zamian za wyznaczoną w obowiązującym planie zabudowę mieszkaniową wpłynie na przekształcenie krajobrazu, ponieważ zabudowa usługowa cechować się będzie bardziej intensywnymi wskaźnikami i innym charakterem. Z drugiej zaś strony teren „MU” i „MU/MR” przy wschodniej granicy opracowania ograniczono tylko do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przekształcenie istniejącego krajobrazu nastąpi także w południowej części, gdzie wyznaczono tereny produkcji lub usług. Taki sam wpływ będzie miała jednak realizacja zapisów obowiązującego planu.

Niezainwestowane tereny w granicy opracowania porośnięte nieuporządkowaną zielenią i licznymi zadrzewieniami z biegiem czasu zostaną prawdopodobnie przekształcone w krajobraz bardziej antropogeniczny. Mimo, to zapisy projektu planu zostały tak opracowane, aby nowe budynki wpasowywały się istniejące otoczenie. Określono geometrię dachów, ich pokrycie, wykończenie oraz kolorystykę elewacji. Dodatkowo wszelkie wskaźniki dostosowano do zapisów obowiązującego studium,

uwzględniono zapisy dotyczące np. minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych, które w zależności od przeznaczenia terenu, będą się różnić. Najmniejsze wskaźniki wynoszą 20% dla terenów usług lub składów i magazynów oraz terenu 1U, 30% dla drugiego z terenów usług, a 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Należy jednak zwrócić uwagę, iż na podstawie zapisów w planach miejscowych nie da przewidzieć się ostatecznej formy architektonicznej poszczególnych budynków i ich wyglądu. Ponadto, plan nie przesądza o roślinności, jaka zostanie posadzona w obrębie granicy opracowania. Oczekuje się, iż forma nowej zabudowy, w tym również estetyka, przyczynią się do pozytywnego kształtowania pobliskiego krajobrazu pod względem spójnego zagospodarowania zabudowy.

#### 7.10. Wpływ na dobra materialne i zabytki

W granicach projektowanego planu miejscowego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków. Nie prognozuje się zatem wpływu realizacji ustaleń planu na takie obiekty i obszary.

#### 7.11. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary Natura 2000. Za zachodnią granicą opracowania oraz na południe od trasy S8 znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, tworzący połączenia przyrodnicze z innymi terenami w pobliżu Warszawy. Natomiast pozostałe obszary i obiekty objęte formą ochrony przyrody nie występują w sąsiedztwie granicy opracowania planu. Najbliższym obszarem Natura 2000 (obszary ptasie) jest „Puszcza Kampinoska” oraz „Dolina Środkowej Wisły” położone w odległości ponad 18 km od obszaru opracowania. Obszarami Natura 2000 (obszary siedliskowe) znajdującymi się najbliżej są: „Stawy w Żabieńcu” – ok. 14 km oraz „Las Natoliński” – ok. 15 km. Obszar opracowania planu nie jest również częścią większych korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, jak opisano w podrozdziale 2.1.2. Lokalizacja i przeznaczenia terenów nie zakłócą zatem przebiegu korytarzy ekologicznych oraz nie wpłyną na obszary i obiekty objęte formą ochrony przyrody. Realizacja projektu planu może pośrednio oddziaływać na Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu znajdujący się w pobliżu w postaci immisji hałasu czy emisji zanieczyszczeń. Zagospodarowanie obszaru planu w tym realizacja ogrodzeń może wpłynąć na ograniczenie przemieszczania się gatunków, a w szczególności większych ssaków jak: łosie, sarny, czy dziki pomiędzy fragmentami zachowanych, naturalnych i niezagospodarowanych terenów w tym położonych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### 7.12. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

Przewiduje się, że zapisy projektu planu miejscowego będą oddziaływać na wiele komponentów środowiska z różną intensywnością, mogą być pośrednie i bezpośrednie oraz krótko- lub długoterminowe. Wpływ ustaleń można również podzielić na te pozytywne, jak i negatywne.

Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi:

- zwiększenie hałasu spowodowane budową nowych budynków (negatywny, krótkotrwały, bezpośredni),
- zwiększenie hałasu spowodowane zagospodarowaniem kolejnych obszarów, w tym wprowadzeniem zabudowy, parkingów itp. (negatywny, długotrwały, bezpośredni),
- redukcja hałasu w pobliżu zabudowy mieszkaniowej poprzez możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej od strony Al. Katowickiej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni),

- ustalenie strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne (pozytywny, długotrwały, pośredni),
- ustalenie strefy zieleni izolacyjnej (pozytywny, długotrwały, pośredni),
- większa ilość odprowadzanych ścieków i odpadów (negatywny, długotrwały, pośredni).

Wpływ na powierzchnię ziemi, glebę i surowce naturalne:

- ingerencja w ukształtowanie powierzchni ziemi, w tym miejscowe zasklepianie gleb w trakcie realizacji inwestycji (negatywny, krótkotrwały, bezpośredni),
- wymiana gleby podczas prac budowlanych (negatywny, długotrwały, bezpośredni),
- większa ilość terenów nieprzepuszczalnych, która potęguje natężenie spływu powierzchniowego i erozję wodną (negatywny, krótkoterminowy, pośredni),
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% dla terenów usług lub składów i magazynów oraz na terenie 1U (negatywny, długotrwały, bezpośredni), 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni),
- większa ilość odprowadzanych ścieków i odpadów (negatywny, długotrwały, bezpośredni).
- brak oddziaływania na surowce naturalne.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne:

- zwiększenie zanieczyszczenia gleb, wód podziemnych i powierzchniowych w przypadku zdarzeń losowych (negatywny, krótkotrwały, bezpośredni),
- zwiększenie zanieczyszczeń spowodowane spływem powierzchniowych przenoszącym związki na bardziej odległe tereny ze względu na większą ilość terenów nieprzepuszczalnych (negatywny, krótkotrwały, pośredni),
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% dla terenów usług lub składów i magazynów oraz na terenie 1U (negatywny, długotrwały, bezpośredni), 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni).

Wpływ na klimat:

- nagrzewanie się powierzchni po realizacji zabudowy i zwiększenie ilości powierzchni nieprzepuszczalnych (negatywny, długotrwały, pośredni),
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% dla terenów usług lub składów i magazynów oraz na terenie 1U (negatywny, długotrwały, bezpośredni), 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni)
- realizacja nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych (pozytywny, długotrwały, bezpośredni).

Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% dla terenów usług lub składów i magazynów oraz na terenie 1U (negatywny, długotrwały, bezpośredni), 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni),
- ustalenie strefy zieleni izolacyjnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni).

Wpływ na zanieczyszczenie powietrza:

- zwiększenie zanieczyszczenia powietrza ze względu na sposób ogrzewania budynków zwłaszcza w okresie zimowym (negatywny, długotrwały, pośredni),
- zwiększenie się liczby pojazdów podczas realizacji inwestycji (negatywny, krótkotrwały, pośredni),
- zwiększenie liczby pojazdów związanych z użytkowaniem budynków (negatywny, długotrwały, pośredni).

Wpływ na klimat akustyczny:

- zwiększenie poziomu immisji hałasu spowodowane pracami budowlanymi, jak również hałas pochodzący z maszyn i urządzeń budowlanych (negatywny, krótkotrwały, pośredni),
- hałas związany z użytkowaniem budynków, placów i parkingów (negatywny, długotrwały, pośredni),
- redukcja hałasu w pobliżu zabudowy mieszkaniowej poprzez możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej od strony Al. Katowickiej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni),
- ustalenie strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne (pozytywny, długotrwały, pośredni),
- ustalenie strefy zieleni izolacyjnej (pozytywny, długotrwały, pośredni).

Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne:

- realizacja nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych (pozytywny, długotrwały, bezpośredni)
- zachowanie wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych (negatywny, długotrwały, bezpośredni).

Wpływ na krajobraz oraz krajobraz kulturowy:

- tymczasowa zmiana krajobrazu przy prowadzeniu prac budowlanych (negatywny, krótkotrwały, bezpośredni),
- zmiana krajobrazu przy pełnej realizacji ustaleń planu, w szczególności na terenach intensywnie zagospodarowanych (negatywny, długotrwały, bezpośredni),
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% dla terenów usług lub składów i magazynów oraz na terenie 1U (negatywny, długotrwały, bezpośredni), 50% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni),
- ustalenie strefy zieleni izolacyjnej (pozytywny, długotrwały, bezpośredni).

Wpływ na dobra materialne i zabytki:

- brak oddziaływania,

Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną, objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne:

- pojawienie się nowej zabudowy w pobliżu WOChK i jej użytkowanie (negatywny, długotrwały, pośredni),
- brak oddziaływania na korytarze ekologiczne,
- brak oddziaływania na obszary Natura 2000.

## 8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Po przeprowadzonych analizach i ocenach stwierdzono, iż realizacja planu miejscowego nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko. Nie zachodzą więc przesłanki do konieczności przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na lokalizację obszaru opracowania planu miejscowego, jego powierzchni i przeznaczenia terenów.

## 9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy, które dotyczą kwestii ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz takiego gospodarowania przestrzenią, aby przebiegała w sposób zrównoważony. Możliwość realizacji inwestycji na analizowanym obszarze zostanie zrekompensowana np. poprzez

ustalenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto, na obszarze planu zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W projekcie planu również inne rozwiązania zapobiegające, ograniczające lub kompensujące potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko są to m.in. zapisy przewidujące odpowiednie gospodarowanie ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi, a także wyznaczające strefy zieleni izolacyjnej i strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne.

W związku z tym nie proponuje się innych rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko dla zapisów projektu planu miejscowego.

#### **10. Propozycje rozwiązań alternatywnych**

Przyjęte rozwiązania w projekcie planu miejscowego były opracowywane w zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Na analizowanym obszarze wyznaczono w studium tereny (M-2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej) i AG-1 (usług oraz produkcji nieuciążliwej i magazynów). Prognoza wykazała, że rozważyć należy możliwość zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie U-1.

#### **11. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu**

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu.

#### **12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego**

Biorąc pod uwagę charakter realizacji zapisów projektu planu, jak również ich skalę i powierzchnię, nie przewiduje się konieczności dokonywania szczególnej analizy skutków postanowień przedmiotowego dokumentu. Przyszłe zmiany w środowisku nie wymagają wprowadzenia zupełnie nowych narzędzi i metod jego obserwacji.

Metodą analizy i oceny skutków realizacji postanowień planu jest m.in. ocena aktualności studiów i planów miejscowych, która wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządza się ją co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Gminy, a w konsekwencji również konieczne jest przeprowadzenie analizy i oceny wpływów realizacji postanowień planu na środowisko przyrodnicze i kulturowe oraz ludzi.

Innym instrumentem analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu jest m.in. monitoring środowiska prowadzony przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ). Raporty z oceny stanu i funkcjonowania środowiska wraz z informacjami na temat uciążliwości są wymiernym odzwierciedleniem zmian zachodzących w przestrzeni gminy na skutek wprowadzonego dokumentu planistycznego. Cykliczność prowadzonych badań pomiarowych i publikacja raportów jest gwarancją stałego dopływu danych na temat zmieniającej się jakości środowiska naturalnego.

#### **13. Podsumowanie i streszczenie**

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy 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. Ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III.47.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego został scharakteryzowany poprzez opis takich elementów jak: geologiczna i rzeźba terenu, wody powierzchniowe, wody podziemne, gleby, klimat, powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, fauna, flora, powiązania przyrodnicze, walory krajobrazowe i formy ochrony przyrody oraz istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska, w tym także problemy ochrony środowiska.

W niniejszej prognozie dokonano także wieloczynnikowej analizy wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko, z uwzględnieniem takich elementów środowiska, jak: warunki życia i zdrowia ludzi, bioróżnorodność, fauna i flora, obszary objęte formami ochrony przyrody, ziemia i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i wody podziemne, stan powietrza, klimat i adaptacja do zmian klimatu, zabytki i dobra materialne, krajobraz, klimat akustyczny, promieniowanie elektromagnetyczne.

Przewiduje się, że realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do występowania negatywnych oddziaływań, w tym polegających m.in. na sukcesywnym zmniejszaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, ograniczaniu bioróżnorodności, ingerencji w powierzchnię ziemi, zmianę naturalnej struktury gruntów i ich częściowym zagęszczeniu, powstaniu powierzchni nieprzepuszczalnych, ale również zwiększeniu uciążliwości, w tym akustycznych, a także zwiększeniu zanieczyszczenia powietrza i zagrożenia zanieczyszczeniem wód podziemnych spowodowanym wzrostem liczby pojazdów poruszających się na tym obszarze. Zwiększenie powierzchni utwardzonych przyczyni się również do ograniczenia zdolności retencyjnych obszaru i zwiększenia zagrożenia chwilowymi podtopieniami (w trakcie deszczy nawalnych) oraz przesuszeniem gleby w okresach suszy.

Istotnym jest fakt, że w części północnej i południowej obszaru, już obowiązujący plan miejscowy ustala udział powierzchni biologicznie czynnej na niskim 20% poziomie. Jednak analizowany projekt wprowadza tak niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej również w centralnej części opracowania, na terenie 1U, na którym dotychczas konieczne było zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

W projekcie planu przewidziano jednak również rozwiązania chroniące obszar planu i najbliższe sąsiedztwo przed nadmiernym, negatywnym wpływem jego realizacji są to m.in. ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zapisy przewidujące odpowiednie gospodarowanie ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi, a także wyznaczające strefy zieleni izolacyjnej i strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne.

W związku z powyższym nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń planu była źródłem znaczących oddziaływań, w tym na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

## 14. Materiały źródłowe

### Akty prawne, dokumenty:

1. Europejska Konwencja Krajobrazowa (Florence 2000 r.).
2. Konwencja o różnorodności biologicznej (Rio de Janeiro 1992 r.).
3. Krajowy Program Ochrony Powietrza.
4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, 2018, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.
5. Polityka ekologiczna państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej.
6. Polityka energetyczna Polski do 2040 r.
7. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028.
8. Ramowa Dyrektywa Wodna z dnia 23 października 2000 r.
9. Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (Nowy Jork 1992 r.).
10. Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
11. Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego.
12. Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030.
13. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, 2014.
14. Uchwała Nr III.47.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn.
15. Uchwała Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Nadarzyn.
16. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
17. Ustawa 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,
18. Wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu (kod krajobrazu 14-318.76-121) [w:] Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego.

### Literatura i opracowania:

19. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, 2024, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.
20. Chojnacki J. C., Raczyńska M., 2006, Leksykon przyrodniczo-ekologiczny, Akademia Rolnicza w Szczecinie.
21. Figiel Z., Pęczkowska B., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, Pierwszy poziom wodonośny - wrażliwość na zanieczyszczenia, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB.
22. IMGW, 2024, Rocznik Meteorologiczny.
23. Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., i in., Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011.
24. Karta charakterystyki JCWP rzecznych „Utrata do Żbikówki” (RW200010272833), PGWWP.
25. Karta charakterystyki JCWPd nr 65 (GW200065), PGWWP.
26. Matuszkiewicz J.M., Wolski J., 2023, Potencjalna roślinność naturalna Polski (wersja wektorowa), IGIPZ PAN, Warszawa.
27. Mianowski Z., 1997, Mapa Hydrogeologiczna Polski, arkusz 559 Raszyn, PIG-PIB.
28. Richling A., Solon J., Macias A., Balon J., Borzyszkowski J., Kistowski M., (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań 2021, str. 291.
29. Rychel J., Wasiluk R., 2023, Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, aktualizacja, Arkusz 559 Raszyn (na podstawie opracowania Sarnacka Z, 1978), PIG-PIB.

### Strony internetowe:

30. <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>
31. <https://bd1.stat.gov.pl/bd1/dane/podgrup/temat>
32. <https://chojnow.warszawa.lasy.gov.pl/lowiectwo>
33. <https://encyklopedialesna.com/haslo/bory-mieszane-sosnowodebowe/>
34. <https://encyklopedialesna.com/haslo/leg-jesionowoolszowy/>
35. <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
36. <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>
37. <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-normals/USL>
38. <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>
39. <https://mapa.korytarze.pl/>
40. <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>
41. <https://nadarzyn.e-mapa.net/>
42. <https://siedliska.gios.gov.pl/monitoring-siedlisk-kategorie/49-siedliska-lesne/292-9170-grad-srodkowoeuropejski-i-subkontynentalny?highlight=WyJnclx1MDEwNWQjLCJzdWJrb250eW5lbnRhbG55lI0=>
43. [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gpmap=gpMZP](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP)
44. <https://www.geoportal.gov.pl/>
45. <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>

46. <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>

47. <https://www.openstreetmap.org/>

Pozostałe informacje:

48. Dane wektorowe udostępnione przez Urzędu Gminy Nadarzyn

## Spis rycin:

Ryc. 1. Obszar opracowania planu miejscowego na tle gminy.....	6
Ryc. 2. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy topograficznej BDOT10k.....	7
Ryc. 3. Obszar opracowania planu miejscowego na tle ortofotomapy .....	7
Ryc. 4. Lokalizacja obszaru opracowania planu miejscowego na tle korytarzy ekologicznych .....	8
Ryc. 5. Obszar opracowania planu miejscowego na tle wydzieli geologicznych.....	9
Ryc. 6. Szkic geomorfologiczny w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym .....	10
Ryc. 7. Obszar opracowania planu miejscowego na tle mapy hipsometrycznej .....	11
Ryc. 8. Obszar projektu planu na tle mapy glebowo-rolniczej, konturów klasyfikacyjnych i warunków podłoża budowlanego.....	11
Ryc. 9. Wody powierzchniowe w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym .....	12
Ryc. 10. Obszar opracowania planu miejscowego na tle jednolitych części wód podziemnych.....	13
Ryc. 11. Obszar opracowania planu miejscowego na tle głównych zbiorników wód podziemnych .....	13
Ryc. 12. Formy ochrony przyrody w pobliżu granicy planu miejscowego.....	15
Ryc. 13. Roślinność potencjalna w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym.....	16
Ryc. 14. Fragment obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicy opracowania.....	19
Ryc. 15. Główny użytkowy poziom wodonośny w pobliżu granicy opracowania planu.....	23
Ryc. 16. Wrażliwość na zanieczyszczenia wód podziemnych do pierwszego poziomu wodonośnego w pobliżu granicy opracowania planu .....	24
Ryc. 17. Imisja hałasu LDWN od trasy S8.....	26
Ryc. 18. Fragment mapy do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	29
Ryc. 19. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Nadarzyn .....	30
Ryc. 20. Zidentyfikowane typy krajobrazów .....	32

## Spis tabel:

Tab. 1. Normy klimatyczne według parametrów dla stacji synoptycznej „Warszawa” .....	14
Tab. 2. Informacje o stanie JCWP w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym .....	22
Tab. 3. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym .....	36

## Spis zdjęć:

Zdj. 1. Zieleń przy zabudowie jednorodzinnej.....	17
Zdj. 2. Zieleń przy Al. Katowickiej.....	17
Zdj. 3. Roślinność w granicy opracowania planu .....	17
Zdj. 4. Zieleń w granicy opracowania planu .....	17
Zdj. 5. Maszty stacji bazowych.....	18
Zdj. 6. Widok na Al. Katowicką .....	18
Zdj. 7. Sklep w granicy opracowania.....	18
Zdj. 8. Pojazdy ciężarowe przy zabudowie usługowej .....	18

**Załącznik: Oświadczenie kierującego zespołem sporządzającym prognozę**

Otrębusy, 01.04.2026 r.  
miejscowość i data

**OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ**

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 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 ze zm.)

oświadczam,

że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 2 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 ze zm.).

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

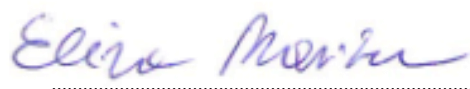


.....  
Podpis

Otrębusy, 01.04.2026 r.  
miejscowość i data

Prognozę sporządził zespół autorski w składzie:

mgr inż. Eliza Marcisz - kierujący zespołem sporządzającym prognozę



Podpis

mgr Daniel Czajkowski



Podpis

inż. Jakub Ramotowski



Podpis

inż. arch. Adam Morawski



Podpis