

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN

TOM I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 26 marca 2014 r.

Uchwały Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 31 sierpnia 2016 r.

i Uchwały Nr Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 2022 r.



Warszawa 2014 / 2016 / 2022

Skład zespołu:

mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski – Nr uprawnień: 1153/90

mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

mgr inż. arch. Dorota Fronczyk

w zakresie analiz dot. potrzeb i możliwości rozwoju gminy:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki

mgr inż. Katarzyna Zantonowicz

Patrycja Sarnowska

inż. Karolina Proszowska

mgr inż. Eliza Marcisz



SPIS TREŚCI:

| | |
|---|-----------|
| I. WSTĘP. | 4 |
| I.1. WPROWADZENIE. | 4 |
| I.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE. | 4 |
| II. UWARUNKOWANIA. | 5 |
| II.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE. | 5 |
| II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE. | 5 |
| II.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy | 5 |
| II.2.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru gminy | 14 |
| II.3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY. | 14 |
| II.4. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO. ... | 15 |
| II.4.1. Położenie fizjograficzne..... | 16 |
| II.4.2. Powiązania przyrodnicze | 16 |
| II.4.3. Budowa geologiczna. Rzeźba terenu. Krajobraz | 16 |
| II.4.4. Warunki geologiczno-gruntowe | 17 |
| II.4.5. Gleby | 19 |
| II.4.6. Powietrze, klimat i warunki akustyczne | 19 |
| II.4.7. Szata roślinna i świat zwierząt | 20 |
| II.4.8. Wody powierzchniowe | 21 |
| II.4.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna..... | 21 |
| II.4.9.1. Charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej | 21 |
| II.4.9.2. Ocena uwarunkowań rolniczej przestrzeni produkcyjnej | 22 |
| II.4.10. Leśna przestrzeń produkcyjna | 22 |
| II.4.10.1. Charakterystyka leśnej przestrzeni produkcyjnej | 22 |
| II.4.10.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych | 23 |
| II.4.10.2.1. Rezerваты przyrody | 23 |
| II.4.10.2.2. Obszary chronionego krajobrazu | 23 |
| II.4.10.2.3. Pomniki przyrody | 23 |
| II.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | 25 |
| II.5.1. Charakterystyka uwarunkowań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej..... | 25 |
| II.5.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych..... | 26 |
| II.5.2.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków..... | 26 |
| II.5.2.2. Gminna ewidencja zabytków – zabytki budownictwa i architektury (nieruchome)..... | 28 |
| II.5.2.3. Gminna ewidencja zabytków – zabytki archeologiczne..... | 28 |
| II.6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA | 32 |
| II.7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA. | 33 |
| II.8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY | 33 |
| II.8.1. Analizy stanu istniejącego i prognozy demograficzne | 34 |
| II.8.1.1. Analiza zagospodarowania terenu i zabudowy | 35 |
| II.8.1.2. Analiza stanu planistycznego | 42 |
| II.8.1.3. Analizy uzbrojenia terenów (dotyczące wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną)..... | 51 |



| | |
|--|------------|
| II.8.1.4. Analizy środowiskowe i kulturowe..... | 64 |
| II.8.1.5. Analizy społeczne..... | 69 |
| II.8.1.6. Analiza stanu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej..... | 83 |
| II.8.1.7. Analizy ruchu turystycznego | 84 |
| II.8.1.8. Analizy ekonomiczne | 85 |
| II.8.1.9. Analizy i prognozy demograficzne | 99 |
| II.8.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę | 108 |
| II.8.2.1. Określenie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy | 108 |
| II.8.2.2. Oszacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | 113 |
| II.8.2.3. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | 122 |
| II.8.2.4. Określenie potrzeb i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej służących realizacji zadań własnych gminy | 123 |
| II.8.3. Wnioski z analiz i bilansu oraz założenia do projektowanych zmian | 125 |
| II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW | 133 |
| II.10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH. | 134 |
| II.11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH. | 134 |
| II.11.1. Źłóża kopalin..... | 134 |
| II.11.2. Zasoby wód podziemnych..... | 134 |
| II.12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH..... | 145 |
| II.13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI. | 135 |
| II.13.1. System komunikacji | 135 |
| II.13.1.1. Układ drogowy | 135 |
| II.13.1.2. Układ komunikacji zbiorowej | 136 |
| II.13.2. System infrastruktury technicznej | 136 |
| II.13.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa | 136 |
| II.13.2.2. Gospodarka energetyczna | 137 |
| II.13.2.3. Gospodarka odpadami | 137 |
| II.14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH..... | 137 |
| II.15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ. | 138 |

SPIS RYSUNKÓW:

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - Załącznik Nr 2, skala 1:10000



I. WSTĘP

I.1. WPROWADZENIE

Niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem sporządzonym dla obszaru położonego w granicach administracyjnych gminy. Jest ono dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy, stanowiącym podstawową bazę w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest ono wyrazem poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy wynikających m. in. z uwarunkowań, celów i programów rozwoju oraz oczekiwań mieszkańców gminy związanych z zaspokojeniem potrzeb społecznych i gospodarczych. Ponadto uwzględnia zasady określone w koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Celem właściwie prowadzonej gospodarki przestrzennej, czemu ma m.in. służyć opracowanie studium, jest zwiększenie konkurencyjności gminy w regionie, rozwój obszaru oraz poprawa warunków życia mieszkańców. Określona w studium polityka przestrzenna jest zgodna z przepisami prawa, w tym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzona jest przez Wójta gminy, a następnie zostanie uchwalona przez Radę Gminy. Dokument studium nie jest aktem prawa miejscowego, a opracowaniem wiążącym dla innych dokumentów miejscowych i działań władz gminy oraz jednostek organizacyjnych i wykonawczych na jej obszarze.

Studium składa się z części tekstowej, zawierającej dwa tomy: TOM I - Uwarunkowania i TOM II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz z części graficznej w postaci dwóch plansz, opracowanych w skali 1:10000, które stanowią integralne części opracowania i uzupełniają odpowiednio dokumenty tekstowe.

I.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn wykorzystano następujące dokumenty i opracowania:

- Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (Monitor Polski poz. 252 z 27.04.2012 r.),
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.),
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn do roku 2020 - Uchwała Rady Gminy Nadarzyn z 21.03.2018 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn - Uchwała Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. zmieniona Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn wraz z Prognozami oddziaływania na środowisko,
- Opracowanie ekofizjograficzne gminy Nadarzyn – aktualizacja 2012 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków,
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Nadarzyn lata 2014 - 2025 - Uchwała Nr XLIX/515/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.,



- Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014 - 2025 - Uchwała Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.,
- RAPORT O STANIE GMINY NADARZYN - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2018 r.

II. UWARUNKOWANIA

II.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

Gmina Nadarzyn położona jest w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie przuszkowskim. Jest ona gminą wiejską, ulegającą dynamicznym przekształceniom w zagospodarowaniu, będącym wynikiem położenia w obszarze aglomeracji warszawskiej. Gmina Nadarzyn graniczy z Gminami: Raszyn, Lesznów, Tarczyn, Żabia Wola, Grodzisk Mazowiecki, Podkowa Leśna, Brwinów i Michałowice. W skład gminy wchodzi 15 wsi: Kajetany, Krakowiany, Kostowiec, Młochów, Nadarzyn, Parole, Rozalin, Rusiec, Stara Wieś, Strzeniówka, Szamoty, Urzut, Walendów, Wola Krakowiańska i Wolica.

Gmina posiada korzystne położenie i połączenia komunikacyjne z Warszawą i resztą kraju - przez jej teren przebiega droga krajowa nr 8 Warszawa-Wrocław, tzw. „Trasa Katowicka” (odcinek transeuropejskiego szlaku relacji Wilno – Warszawa - Praga), łączący się z drogą krajową nr 7 Warszawa-Kraków ok. 7 km od granicy gminy. Dodatkowo, w odległości ok. 20 km, położony jest międzynarodowy port lotniczy – Warszawa Okęcie.

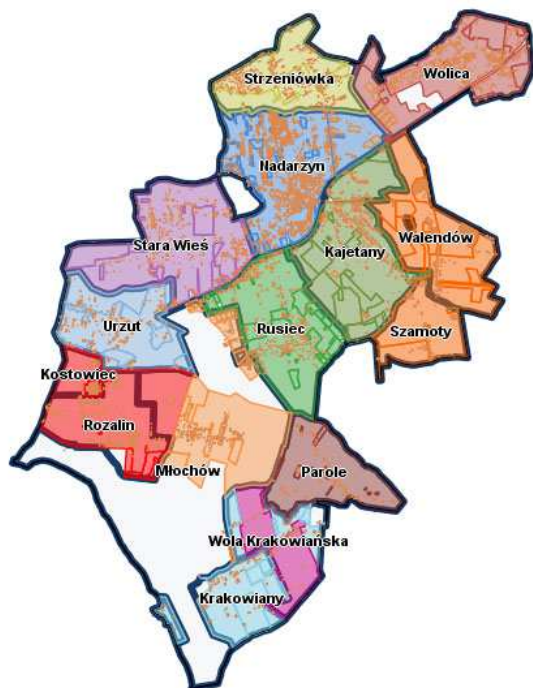
II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE

II.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy

Dotychczasowe przeznaczenie obszaru gminy zostało określone w postaci kierunków planowanego zagospodarowania - w dokumencie poprzedniej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w postaci aktów prawa miejscowego - w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które powstawały do chwili obecnej.

Analizując kierunki przeznaczenia terenów w gminie, na podstawie dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bilans docelowych stref funkcjonalno - przestrzennych przedstawia się następująco:

- tereny aktywności gospodarczej (usług, produkcji, magazynów, składów i działalności z zakresu komunikacji i logistyki) – 8,0 %;
- tereny usług – 2,1 %;
- tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 0,5 %;
- tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50,1 %;
- tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – 5,2 %;
- tereny leśne – 15,9 %;
- tereny zieleni – 2,0 %;
- tereny cmentarzy – 0,2 %;
- tereny ogrodów działkowych – 1,4 %;
- tereny rolnicze – 12,8 %
- wody powierzchniowe – 1,8%.



Schemat objęcia terenów przez obowiązujące plany miejscowe (stan na grudzień 2021 r.).

W chwili obecnej na terenie Gminy Nadarzyn **obowiązuje 122** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają ok. **86,7 %** obszaru gminy (**stan na koniec 2021 r.**).

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Nadarzyn (*uchwalonych od 2001 r., stan na koniec 2021 r.*).

| L. p. | Numer uchwały, data | Obszar | Nr publikacji w Dzienniku Urzędowym |
|-------|---|--|--|
| 1. | Uchwała Nr XXX/272/2001 R.G.N. z dnia 7 lutego 2001 r. | część wsi Żabieniec - dz. 6/5 (6/6+6/7) (obecnie Młochów) dz. 147, 148 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 53, poz. 497 z dn. 28.03.2001 r. |
| 2. | Uchwała Nr XXXIV/308/2001 R.G.N. z dnia 28 maja 2001 r. | część wsi PGR Walendów - dz. 1, 8, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157, poz. 2270 z dn. 31.07.2001 r. |
| 3. | Uchwała Nr XXXVI/317/2001 R.G.N. z dnia 31 sierpnia 2001 r. | część wsi Kajetany - dz. 211/2, 211/3, 211/4, cz. dz. 210, 216 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 3326 z dn. 17.09.2001 r. |
| 4. | Uchwała Nr XLIV/410/2002 R.G.N. z dnia 29 kwietnia 2002 r. | wieś URZUT | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 165, poz. 3645 z dn. 24.06.2002 r. |
| 5. | Uchwała Nr XLVI/453/2002 R.G.N. z dnia 28 czerwca 2002 r. | wieś ROZALIN | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221, poz. 5589 z dn. 20.08.2002 r. |
| 6. | Uchwała Nr XLVI/454/2002 R.G.N. z dnia 28 czerwca 2002 r. | część wsi Paszków, obecnie Wolica - korytarz linii elektroenergetycznej EE 110kV | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221, poz. 5590 z dn. 20.08.2002 r. |



| | | | |
|------|--|--|---|
| 7. | Uchwała Nr XLVI/455/2002 R.G.N. z dnia 28 czerwca 2002 r. | część wsi Żabieniec - dz. 18/2, cz. dz. 40, obecnie Młochów - dz. 165, 171 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 213, poz. 5330 z dn. 11.08.2002 r. |
| 8. | Uchwała Nr XLVII/487/2002 R.G.N. z dnia 29 lipca 2002 r. | część wsi Rusiec - dz. 243/1, 243/2, cz. dz. 229, 237, 248 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221, poz. 5591 z dn. 20.08.2002 r. |
| 9. | Uchwała Nr XLVIII/491/2002 R.G.N. z dnia 13 września 2002 r. | wieś KAJETANY | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 306, poz. 8078 z dn. 27.11.2002 r. |
| 9.1. | Uchwała Nr XXVIII/579/2004 R.G.N. z dnia 22 września 2004 r. | sprostowanie błędu pisarskiego w w/w Uchwale | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 257, poz. 6982 z dn. 13.10.2004 r. |
| 9.2 | Uchwała Nr XXVII/213/2008 R.G.N. z dnia 24 września 2008 r. | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 198, poz. 7371 z dn. 21.11.2008 r. |
| 10. | Uchwała Nr XLIX/497/2002 R.G.N. z dnia 10 października 2002 r. | wieś RUSIEC | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 30, poz. 840 z dn. 31.01.2003 r. |
| 11. | Uchwała Nr XLIX/498/2002 R.G.N. z dnia 10 października 2002 r. | część obrębu ZDZ Młochów - dz. 12/1, 12/2 i cz. dz. 8 i 11 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 300, poz. 7905 z dn. 20.11.2002 r. |
| 12. | Uchwała Nr VIII/157/2003 R.G.N. z dnia 11 kwietnia 2003 r. | część wsi Rusiec - dz. 245, 246, 254, cz. dz. 233, 234, 237, 248, 253, 258 | Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 184, poz. 4638 z dn. 09.07.2003 r. |
| 13. | Uchwała Nr XI/182/2003 R.G.N. z dnia 17 czerwca 2003 r. | część wsi Urzut - dz. 48, 269/1, 269/2 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 5503 z dn. 08.08.2003 r. |
| 14. | Uchwała Nr XI/183/2003 R.G.N. z dnia 17 czerwca 2003 r. | część wsi Rusiec - dz. 370, 371 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 5504 z dn. 08.08.2003 r. |
| 15. | Uchwała Nr XIII/336/2003 R.G.N. z dnia 10 lipca 2003 r. | wieś STARA WIEŚ | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 231, poz. 6064 z dn. 01.09.2003 r. |
| 16. | Uchwała Nr XIV/350/2003 R.G.N. z dnia 21 sierpnia 2003 r. | część wsi Żabieniec - dz. 7/2 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 6744 z dn. 03.10.2003 r. |
| 17. | Uchwała Nr XIV/351/2003 R.G.N. z dnia 21 sierpnia 2003 r. | część wsi Rusiec - dz. 334, 351/1, cz. dz. 336/3, 333, 308 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 6745 z dn. 03.10.2003 r. |
| 18. | Uchwała Nr XIV/355/2003 R.G.N. z dnia 25 sierpnia 2003 r. | obręb PGR Paszków | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 6746 z dn. 03.10.2003 r. |
| 19. | Uchwała Nr XVII/375/2003 R.G.N. z dnia 10 grudnia 2003 r. | część wsi Nadarzyn - cz. dz. 820, 821 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 21, poz. 686 z dn. 02.02.2004 r. |
| 20. | Uchwała Nr XVIII/386/2003 R.G.N. z dnia 29 grudnia 2003 r. | wieś MŁOCHÓW | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 40, poz. 1174 z dn. 26.02.2004 r. |



| | | | |
|-------|---|---|--|
| 21. | Uchwała Nr XXIII/503/2004 R.G.N. z dnia 30 kwietnia 2004 r. | pozostała część wsi Młochów | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 165, poz. 3645 z dn. 24.06.2004 r. |
| 22. | Uchwała Nr XXIII/504/2004 R.G.N. z dnia 30 kwietnia 2004 r. | część wsi Młochów - dz. 142 (były obręb gospodarczy Żabieniec), część dz. 173, 169, 141 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 145, poz. 3670 z dn. 16.06.2004 r. |
| 23. | Uchwała Nr XXIV/507/2004 R.G.N. z dnia 26 maja 2004 r. | część wsi Młochów - dz. 142 (były obręb gospodarczy Żabieniec) i cz. dz. 169 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 170, poz. 4389 z dn. 11.07.2004 r. |
| 24. | Uchwała Nr XXVI/568/2004 R.G.N. z dnia 21 lipca 2004 r. | część wsi Strzeniówka - dz. 589 i 590 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz. 5613 z dn. 20.08.2004 r. |
| 24.1. | Uchwała Nr XXIX/586/2004 R.G.N. z dnia 10 listopada 2004 r. | w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w Uchw. XXVI/568/2004 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 293, poz. 8000 z dn. 01.12.2004 r. |
| 25. | Uchwała Nr XXVII/574/2004 R.G.N. z dnia 30 sierpnia 2004 r. | część wsi STARA WIEŚ | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 264, poz. 7212 z dn. 22.10.2004 r. |
| 26. | Uchwała Nr XXVIII/585/2004 R.G.N. z dnia 4 października 2004 r. | wieś NADARZYN | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 295, poz. 8065 z dn. 03.12.2004 r. |
| 26.1. | Uchwała Nr VII/44/2007 R.G.N. z dnia 28 lutego 2007 r. | w sprawie sprostowania błędu w Uchwale XXVIII/ 585/2004 r. | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 89, poz. 2110 z dn.16.05.2007 r. |
| 27. | Uchwała Nr XXXV/626/2005 R.G.N z dnia 13 kwietnia 2005 r. | wieś PAROLE (Etap I) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 152, poz. 4746 z dn. 27.06.2005 r. |
| 28. | Uchwała Nr XXXV/631/2005 R.G.N. z dnia 13 kwietnia 2005 r. | część PGR Walendów (obecnie Walendów) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 152, poz. 4747 z dn. 27.06.2005 r. |
| 29. | Uchwała Nr XXXV/630/2005 R.G.N. z dnia 13 kwietnia 2005 r. | część wsi KRAKOWIANY, część wsi WOLA KRAKOWAŃSKA | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4466 z dn. 17.06.2005 r. |
| 30. | Uchwała Nr XXXVI/636/2005 R.G.N. z dnia 27 kwietnia 2005 r. | wieś WOLICA (Etap I) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 152, poz. 4748 z dn. 27.06.2005 r. |
| 30.1 | Uchwała Nr XXXIX/661/2005 R.G.N. z dnia 27 lipca 2005 r. | sprostowanie do Uchwały Nr XXXVI/636/2005 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 196, poz. 6430 z dn. 26.08.2005 r. |
| 31. | Uchwała Nr XXXVIII/649/2005 R.G.N. z dnia 22 czerwca 2005 r. | wieś WALENDÓW, wieś SZAMOTY | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 173, poz. 5526 z dn. 26.07.2005 r. |
| 31.1. | Uchwała Nr XXXI/272/2009 R.G.N. z dnia 28 stycznia 2005 r. | zmiana Uchwały Nr XXXVIII/649/2005 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 50, poz. 1253 z dn. 14.04.2009 r. |
| 32. | Uchwała Nr XXXVIII/650/2005 R.G.N. z dnia 22 czerwca 2005 r. | część wsi STRZENIÓWKA (ETAP I) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 6991 z dn. 21.09.2005 r. |
| 32.1. | Uchwała Nr XXXIX/663/2005 R.G.N. z dnia 27 lipca 2005 r. | w sprawie zmiany Uchwały XXXVIII/650/2005 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 6992 z dn. 21.09.2005 r. |



| | | | |
|-------|---|--|--|
| 33. | Uchwała Nr XXXIX/665/2005 R.G.N. z dnia 27 lipca 2005 r. | część wsi Nadarzyn - dz. 221/2 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214, poz. 8065 z dn. 21.09.2005r |
| 34. | Uchwała Nr XLII/688/2005 R.G.N. z dnia 23 listopada 2005 r. | część wsi Walendów - dz. 55/2, część wsi Szamoty (Etap II) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 283, poz. 10734 z dn. 23.12.2005 r. |
| 35. | Uchwała Nr XLIV/706/2005 R.G.N. z dnia 28 grudnia 2005 r. | wieś PGR WALENDÓW (ETAP II) | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 53, poz. 1697 z dn. 17.03.2006 r. |
| 36. | Uchwała Nr XLVI/752/2006 R.G.N. z dnia 22 lutego 2006 r. | część wsi Kajetany - cz. dz. 236/1 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 2273 z dn.11.04.2006 r. |
| 37. | Uchwała Nr XLVII/757/2006 R.G.N. z dnia 29 marca 2006 r. | część wsi Kajetany - dz. 226/1 i 226/2 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 143, poz. 4721 z dn. 25.07.2006 r. |
| 38. | Uchwała Nr XLVIII/763/2006 R.G.N. z dnia 26 kwietnia 2006 r. | część wsi Walendów - dz. 93 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 115, poz. 3774 z dn. 18.06.2006 r. |
| 38.1. | Uchwała Nr LII/470/2010 R.G.N. z dnia 27 października 2010 r. | Zmiana Uchwały Nr XLVIII/763/2006 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 202, poz. 5894 z dn. 06.12.2010 r. |
| 39. | Uchwała Nr LII/792/2006 R.G.N. z dnia 27 września 2006 r. | część wsi Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 223, poz. 8397 z dn. 03.11.2006 r. |
| 40. | Uchwała Nr IV/26/2006 R.G.N. z dnia 29 grudnia 2006 r. | część wsi Kajetany - dz. 182/1, 181/1, 210, 212 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 14, poz. 266 z dn. 15.01.2007 r. |
| 41. | Uchwała Nr IX/43/2007 R.G.N. z dnia 25 kwietnia 2007 r. | część wsi Krakowiany i część wsi Wola Krakowiańska - II ETAP | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2647 z dn. 06.06.2007 r. |
| 42. | Uchwała Nr IX/70/2007 R.G.N. z dnia 25 kwietnia 2007 r. | część wsi Rusiec - dz. 234, 254, 247, cz. dz. 253, 248, 258 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2622 z dn. 06.06.2007 r. |
| 42.1 | Uchwała Nr XII/94/2007 R.G.N. z dnia 29 sierpnia 2007 r. | w sprawie sprostowania błędów w Uchwale Nr IX/70/2007 z dnia 25 kwietnia 2007 r. | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 247, poz. 7188 z dn. 01.12.2007 r. |
| 43. | Uchwała Nr X/71/2007 R.G.N. z dnia 30 maja 2007 r. | Część wsi Strzeniówka - II ETAP | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3478 z dn. 12.07.2007 r. |
| 44. | Uchwała Nr XI/78/2007 R.G.N. z dnia 27 czerwca 2007 r. | część wsi Rusiec - podzielona dz. 224, cz. dz. 229 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 199, poz. 5648 z dn. 03.10.2007 r. |
| 45. | Uchwała Nr XII/95/2007 R.G.N. z dnia 29 sierpnia 2007 r. | część wsi Młochów - dz. nr ew. 146, 147 i cz. 169/1 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 235, poz. 6804 z dn. 19.11.2007 r. |
| 46. | Uchwała Nr XVII/133/2007 R.G.N. z dnia 13 grudnia 2007 r. | część wsi Walendów - dz. nr ew. 123 – 127, cz. dz. 98, 128 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 267, poz. 9235 z dn. 28.12.2007 r. |
| 47. | Uchwała Nr XXII/173/2008 R.G.N. z dnia 30 kwietnia 2008 r. | część wsi Urzut - dz. nr ew. 178/1, cz. dz. 178/2, 178/7 | Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 135, poz. 4751 z dn. 08.08.2008 r. |
| 48. | Uchwała Nr XXIII/182/2008 R.G.N. z dnia 28 maja 2008 r. | część wsi WOLICA - II ETAP | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 147, poz. 5152 z dn. 29.08.2008 r. |
| 49. | Uchwała Nr XXV/199/2008 R.G.N. z dnia 27 sierpnia 2008 r. | część wsi WOLICA - IV ETAP, | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 186, poz. 6714 z dn. 31.10.2008 r. |



| | | dz. nr ew. 682 | |
|-------|---|---|--|
| 50. | Uchwała Nr XLVI/417/2010 R.G.N. z dnia 28 kwietnia 2010 r. | część wsi Rusiec - dz. nr ew.: 243/64 - 243/71 oraz dz. nr ew.: 243/63, 243/73, 243/72 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 159, poz. 3953 z dn. 03.09.2010 r. |
| 51. | Uchwała Nr L/448/2010 R.G.N. z dnia 18 sierpnia 2010 r. | część wsi Nadarzyn - obszar Komorowska I | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 190, poz. 5177 z dn. 13.11.2010 r. |
| 52. | Uchwała Nr L/449/2010 R.G.N. z dnia 18 sierpnia 2010 r. | część wsi Wolica nad UTRATĄ | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 190, poz. 5178 z dn. 13.11.2010 r. |
| 53. | Uchwała Nr LI/460/2010 R.G.N. z dnia 29 września 2010 r. | część wsi Walendów | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz. 6669 z dn.14.12.2010 r. |
| 54. | Uchwała Nr LI/461/2010 R.G.N. z dnia 29 września 2010 r. | część wsi Wolica | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 209, poz. 6670 z dn.14.12.2010 r. |
| 55. | Uchwała Nr LIII/510/2010 R.G.N. z dnia 10 listopada 2010 r. | część wsi Walendów | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 216, poz. 7338 z dn. 24.12.2010 r. |
| 55.1. | Uchwała Nr IX/76/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | Uchwała w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/510/2010 | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4557 z dn. 08.08.2011 r. |
| 56. | Uchwała Nr VIII/49/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi KAJETANY – przy Trasie Katowickiej | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4415 z dn. 02.08.2011 r. |
| 57. | Uchwała Nr VIII/50/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Młochów | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4416 z dn. 02.08.2011 r. |
| 58. | Uchwała Nr VIII/51/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4417 z dn. 02.08.2011 r. |
| 59. | Uchwała Nr VIII/52/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Nadarzyn przy ul. Żółwińskiej | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4418 z dn. 02.08.2011 r. |
| 60. | Uchwała Nr VIII/53/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Rozalin | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4419 z dn. 02.08.2011 r. |
| 61. | Uchwała Nr VIII/54/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Stara Wieś | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4420 z dn. 02.08. 2011 r. |
| 62. | Uchwała Nr VIII/55/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Urzut | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 144, poz. 4577 z dn. 11.08.2011 r. |
| 63. | Uchwała Nr VIII/56/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Wolica - przy ul. Ogrodniczej | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4422 z dn. 02.08.2011 r. |
| 64. | Uchwała Nr VIII/57/2011 R.G.N. z dnia 21 czerwca 2011 r. | część wsi Wolica | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4423 z dn. 02.08.2011 r |
| 65. | Uchwała Nr IX/70/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | część wsi Młochów – przy ul. Mazowieckiej | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 4421 z dn. 02.08.2011 r. |
| 66. | Uchwała Nr IX/71/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | część wsi Parole | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4552 z dn. 02.08.2011 r. |



| | | | |
|-----|--|--|---|
| 67. | Uchwała Nr IX/72/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | część wsi Rusiec – przy ul. Żwirowej i Radarowej | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4553 z dn. 02.08.2011 r. |
| 68. | Uchwała Nr IX/73/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | część wsi Rusiec | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4554 z dn. 02.08.2011 r. |
| 69. | Uchwała Nr IX/74/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | część wsi Rusiec | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4555 z dn. 02.08.2011 r. |
| 70. | Uchwała Nr IX/75/2011 R.G.N. z dnia 14 lipca 2011 r. | część wsi Wolica – przy Trasie Katowickiej | Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 142, poz. 4556 z dn. 02.08.2011 r. |
| 71. | Uchwała Nr XVI/150/2012 R.G.N. z dnia 2 lutego 2012 r. | część wsi Strzeniówka | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 02.03.2012 r., poz. 2094 |
| 72. | Uchwała Nr XX/196/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r. | część wsi Młochów | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5234 |
| 73. | Uchwała Nr XX/197/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r. | część wsi Młochów - rejon „Żabieniec” | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5235 |
| 74. | Uchwała Nr XX/198/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r. | część wsi Rusiec - przy ul. Majowej | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5236 |
| 75. | Uchwała Nr XX/199/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r. | część wsi Rusiec - przy ul. Głównej | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5237 |
| 76. | Uchwała Nr XX/201/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r. | część wsi Walendów - rejon „Stawy Walendowskie” | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5238 |
| 77. | Uchwała Nr XX/195/2012 R.G.N. z dnia 30 maja 2012 r. | część wsi Rozalin | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2012 r., poz. 5233 |
| 78. | Uchwała Nr XXII/220/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r. | część wsi Nadarzyn - rejon Urzędu Gminy | Dz. Urz. Woj. Maz. z 16 sierpnia 2012 r., poz. 5948 |
| 79. | Uchwała Nr XXII/221/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r. | część wsi Kajetany – ETAP I | Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 października 2012 r., poz. 6710 |
| 80. | Uchwała Nr XXII/223/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r. | część wsi Walendów – Rejon „Rowu Marysińskiego” | Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 października 2012 r., poz. 6711 |
| 81. | Uchwała Nr XXII/224/2012 R.G.N. z dnia 25 lipca 2012 r. | część wsi Wolica - rejon ul. Zielonej | Dz. Urz. Woj. Maz. z 16 października 2012 r., poz. 6865 |
| 82. | Uchwała Nr XXV/259/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r. | część wsi Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2012 r., poz. 8297 |
| 83. | Uchwała Nr XXV/260/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r. | część wsi Kajetany | Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2012 r., poz. 8298 |
| 84. | Uchwała Nr XXV/258/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r. | część wsi Kajetany - Wojskowa | Dz. Urz. Woj. Maz. z 3 stycznia 2013 r., poz. 104 |
| 85. | Uchwała Nr XXV/261/2012 R.G.N. z dnia 18 października 2012 r. | część wsi Rusiec | Dz. Urz. Woj. Maz. z 3 stycznia 2013 r., poz. 105 |
| 86. | Uchwała Nr XXVII/280/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r. | część wsi Rozalin (etap I) | Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 lutego 2013 r., poz. 1332 |



| | | | |
|-------|--|--|---|
| 87. | Uchwała Nr XXVII/281/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r. | część wsi Strzeniówka | Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 lutego 2013 r., poz. 1333 |
| 88. | Uchwała Nr XXVII/278/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r. | część wsi Krakowiany | Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2028 |
| 88.1. | Uchwała Nr XXIX/315/2013 R.G.N. z dnia 23 stycznia 2013 r. | Uchwała w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/278/2012 | Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2030 |
| 89. | Uchwała Nr XXVII/279/2012 R.G.N. z dnia 28 listopada 2012 r. | część wsi Wola Krakowiańska | Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2029 |
| 89.1 | Uchwała Nr XXIX/316/2013 R.G.N. z dnia 23 stycznia 2013 r. | Uchwała w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/279/2012 | Dz. Urz. Woj. Maz. z 18 lutego 2013 r., poz. 2031 |
| 90. | Uchwała Nr XXIX/317/2013 R.G.N. z dnia 23 stycznia 2013 r. | część wsi Nadarzyn – rejon „Stasinek” | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 stycznia 2013 r., poz. 2032 |
| 91. | Uchwała Nr XXXIV/354/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r. | część wsi Stara Wieś 3 obszary | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9353 |
| 92. | Uchwała Nr XXXIV/355/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r. | część wsi Urzut 3 obszary | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9354 |
| 93. | Uchwała Nr XXXIV/356/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r. | część wsi Kajetany - rejon ul. Klonowej - 2 obszary | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9355 |
| 94. | Uchwała Nr XXXIV/357/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r. | część wsi Kajetany – rejon ul. Czarny Las | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9356 |
| 95. | Uchwała Nr XXXIV/358/2013 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2013 r. | część wsi Szamoty 3 obszary | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 sierpnia 2013 r., poz. 9357 |
| 96. | Uchwała Nr XXXVIII/389/2013 R.G.N. z dnia 28 listopada 2013 r. | dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn – etap I | Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 stycznia 2014 r., poz. 974 |
| 97. | Uchwała nr XXXVIII/390/2013 R.G.N. z dnia 28 listopada 2013 r. | dla działki o nr ew. 65 położonej we wsi Parole w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 stycznia 2014 r., poz. 975 |
| 98. | Uchwała nr XLIV/445/2014 R.G.N. z dnia 28 maja 2014 r. | dla części wsi Młochów - rejon parku | Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 lipca 2014 r., poz. 6745 |
| 99. | Uchwała nr XLVI/457/2014 R.G.N. z dnia 30 lipca 2014 r. | dla działek o nr ew. 156/2, 156/3, 156/4, 156/5 położonych we wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 21 sierpnia 2014 r., poz. 7944 |
| 100. | Uchwała nr XLVII/481/2014 R.G.N. z dnia 3 września 2014 r. | dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn - etap II | Dz. Urz. Woj. Maz. z 22 września 2014 r., poz. 8649 |
| 101. | Uchwała Nr VII.65.2015 R.G.N. z dnia 29 kwietnia 2015 r. | części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – etap II | Dz. Urz. Woj. Maz. z 6 lipca 2015 r., poz. 5927 |
| 102. | Uchwała Nr IX.81.2015 R.G.N. z dnia 24 czerwca 2015 r. | dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV | Dz. Urz. Woj. Maz. z 31 lipca 2015 r., poz. 6791 |
| 103. | Uchwała nr IX.82.2015 R.G.N. z dnia 24 czerwca 2015 r. | dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, III | Dz. Urz. Woj. Mazow. z 31 lipca 2015 r., poz. 6792 |



| | | | |
|------|--|--|--|
| 104. | Uchwała nr X.103.2015 R.G.N. z dnia 26 sierpnia 2015 r. | dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn - obszar I | Dz. Urz. Woj. Maz. z 29 września 2015 r., poz. 7852 |
| 105. | Uchwała nr XI.143.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r. | części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8486 |
| 106. | Uchwała nr XI.144.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r. | dla działki nr ew. 22/3 we wsi Kostowiec w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8487 |
| 107. | Uchwała nr XI.145.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r. | dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8488 |
| 108. | Uchwała nr XI.146.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r. | dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8489 |
| 109. | Uchwała nr IX.147.2015 R.G.N. z dnia 30 września 2015 r. | dla części wsi Urzut w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, III, IV. | Dz. Urz. Woj. Maz. z 23 października 2015 r., poz. 8490 |
| 110. | Uchwała nr XXIV.317.2016 R.G.N. z dnia 30 listopada 2016 r. | dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn - obszar II | Dz. Urz. Woj. Maz. z 13 grudnia 2016 r., poz. 11222 |
| 111. | Uchwała nr II.15.2018 R.G.N. z dnia 28 listopada 2018 r. | dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn – dla działek nr ew. 871/3 - 871/16 | Dz. Urz. Woj. Maz. z 17 stycznia 2019 r., poz. 940 |
| 112. | Uchwała nr II.16.2018 R.G.N. z dnia 28 listopada 2018 r. | dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn - obszar w rejonie Stawu Oborowego | Dz. Urz. Woj. Mazow. z 17 stycznia 2019 r., poz. 941 |
| 113. | Uchwała nr XI.125.2019 R.G.N. z dnia 19 czerwca 2019 r. | dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszaru II | Dz. Urz. Woj. Maz. z 02 sierpnia 2019 r., poz. 9468 |
| 114. | Uchwała nr XII.139.2019 R.G.N. z dnia 25 lipca 2019 r. | dla działek nr ew. 224/1, 225, 226/7, 226/11 i 226/13 w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 19 września 2019 r., poz. 10955 |
| 115. | Uchwała nr XII.141.2019 R. G. N. z dnia 25 lipca 2019 r. | dla działki nr ew. 94/3 w Starej Wsi w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 19 września 2019 r., poz. 10956 |
| 116. | Uchwała nr XIII.157.2019 R. G. N. z dnia 28 sierpnia 2019 r. | dla działki nr ew. 995/5 we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 28 października 2019 r., poz. 12266 |
| 117. | Uchwała nr XIII.158.2019 R. G. N. z dnia 28 października 2019 r. | Rusiec - działki nr ew.: 83/3, 83/5, 83/6, cz. dz. 83/4 | Dz. Urz. Woj. Maz. z 28 października 2019 r., poz. 12267 |
| 118. | Uchwała nr XV.205.2019 R. G. N. z dnia 30 października 2019 r. | dla działki nr ew. 427/8 w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 grudnia 2019 r., poz. 15279 |
| 119. | Uchwała Nr XVII.241.2019 R. G. N. z dnia 30 grudnia 2019 r. | dla działek nr ew. 148/1, 148/2, 149/1, 149/2 i 150 w Parolach w Gminie Nadarzyn | Dz. Urz. Woj. Maz. z 5 lutego 2020 r., poz. 1627 |



| | | | |
|------|---|--|---|
| 120. | Uchwała Nr XXXII.419.2021 R. G. N. z dnia 27 stycznia 2021 r. | dla części obszaru we wsi Nadarzyn przy Pl. Poniatowskiego | Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 marca 2021 r., poz. 1847 |
| 121. | Uchwała Nr XXXII.420.2021 R. G. N. z dnia 27 stycznia 2021 r. | dla części wsi Wolica - obszary Nr I, III - IX | Dz. Urz. Woj. Maz. z 2 marca 2021 r., poz. 1682 |
| 122. | Uchwała Nr XXXIX.445.2021 R. G. N. z dnia 17 marca 2021 r. | dla części wsi Stara Wieś - obszary Nr I - V | Dz. Urz. Woj. Maz. z 19 maja 2021 r., poz. 4532 |

II.2.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru gminy

Zgodnie z Raportem o stanie Gminy za 2018 r. „Gmina Nadarzyn jest gminą wiejską - ponad 65 % powierzchni stanowią grunty orne, użytki zielone, łąki i pastwiska, ale gospodarstwa rolne można znaleźć głównie w południowej części gminy. Tutaj przeważa też zabudowa zagrodowa, co jednak z każdym rokiem ulega zmianie. W wyniku zmian planów przestrzennego zagospodarowania oraz podziałów nieruchomości dokonywanych przez prywatnych właścicieli silnie rozwija się zabudowa jednorodzinna, która dominuje w Nadarzynie i sołectwach położonych w północnej części gminy”.

Zagospodarowanie obszaru gminy determinuje przebieg drogi krajowej nr 8, **rozbudowanej** do parametrów drogi klasy ekspresowej, która dzieli gminę na dwie części o odmiennym charakterze i która skupia w swoim sąsiedztwie tereny związane z różnorodną działalnością gospodarczą.

Część gminy położona po północnej stronie drogi krajowej jest zdecydowanie bardziej intensywnie zagospodarowana w stosunku do części południowej, do czego z pewnością przyczynia się bliskość Warszawy, dodatkowe połączenia drogowe ze stolicą oraz obecność w tym obszarze głównego ośrodka gminnego – Nadarzyna. W północnym obszarze gminy, szczególnie w jego części środkowej oraz wzdłuż ważniejszych dróg wiejskich, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Intensywność zabudowy maleje w kierunku granic gminy na rzecz użytkowania rolniczego i leśnego. Większe enklawy leśne obecne są w Strzeniówce, Nadarzynie i Wolicy.

Część gminy położona po południowej stronie drogi krajowej, poza terenem przylegającym bezpośrednio do tej drogi, posiada charakter wiejski z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową. Największy udział obszaru stanowią użytki rolnicze. Dużą powierzchnię stanowi kompleks leśny położony w części zachodniej obszaru południowego. W części wschodniej w znaczący sposób obecne są tereny stawów, ogrodów działkowych oraz większych enklaw leśnych.

Orientacyjny udział sposobu użytkowania terenów w stosunku do powierzchni obszaru gminy przedstawia się w następujący sposób:

- tereny rolnicze – 66 %;
- tereny leśne – 18 %;
- tereny zieleni i wody powierzchniowe – 1 %;
- tereny zabudowane – 13 %;
- nieużytki i inne – 2 %.

II.3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Obszar Gminy Nadarzyn charakteryzuje się dużą dynamiką zmian w zagospodarowaniu, czego świadectwem jest konieczność aktualizacji dokumentu studium i powstawanie licznych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wielu terenów. Sytuacja ta wynika z oczekiwań mieszkańców związanych z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych z



zakresu od mieszkalnictwa aż po funkcje związane z działalnością gospodarczą i usługami, co znalazło

swoje odzwierciedlenie w licznych wnioskach kierowanych do gminy. Źródłem tych przekształceń jest przede wszystkim atrakcyjne położenie Gminy Nadarzyn w obszarze Aglomeracji Warszawskiej oraz **zrealizowane** inwestycje drogowe o znaczeniu ponadlokalnym, które zmieniają krajobraz naturalny i przyciągają nowe działania inwestycyjne. Zmiana charakteru gminy z rolniczej na podmiejską o funkcji gospodarczej i mieszkalnej staje się więc nieunikniona.

Istotnym elementem towarzyszącym tym przekształceniom, obok zasobów środowiska i przyrody oraz dóbr kultury i zabytków zwykle chronionych przepisami odrębnymi, powinna być dbałość o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, regulowana na etapie tworzenia dokumentów planistycznych: studium oraz planów miejscowych. Analizując aktualny stan ładu przestrzennego w gminie należy wskazać następujące problemy miejscowo zaburzające jego porządek:

- nieproporcjonalne rozmieszczenie różnorodnych stref funkcjonalnych na terenie gminy;
- brak usług, w tym publicznych oraz pozarolniczej aktywności gospodarczej, generującej miejsca pracy w niektórych ośrodkach – szczególnie położonych z dala od centrum gminy;
- bariery w postaci ponadlokalnych obiektów liniowych dzielące i jednocześnie „odcinające” od siebie obszar gminy (droga krajowa nr 8 **rozbudowana** do klasy ekspresowej – „Trasa Katowicka”);
- brak odpowiednich powiązań komunikacyjnych pomiędzy obszarem północnym i południowym;
- brak infrastruktury technicznej na wielu obszarach od dawna zaplanowanych pod zagospodarowanie;
- słaba czytelność kompozycji przestrzennej w niektórych obszarach ważnych przestrzeni publicznych, miejsc o walorach kulturowych i zabytkowych.

Szansę na powodzenie właściwie prowadzonej polityki przestrzennej z zachowaniem prawidłowych zasad ładu przestrzennego daje:

- utrzymanie strefowej polityki dotyczącej kierunku zagospodarowania dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem i poszanowaniem sąsiedztwa i elementów chronionych;
- kontrolowana urbanizacja dotychczasowych terenów wiejskich; zagospodarowywanie terenów w sposób nie rozproszony, z tendencją do priorytetowego uzupełniania istniejących obszarów zabudowy;
- oszczędne planowanie nowych terenów inwestycyjnych w uzasadnieniu celu i lokalizacji;
- tworzenie czytelnych struktur przestrzennych oraz uporządkowanych form zabudowy;
- uzupełnianie i uaktualnianie planów miejscowych.

Powyższe wytyczne dotyczą przede wszystkim miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią akty prawa miejscowego. Słabą stroną polityki przestrzennej Gminy Nadarzyn jest ogromna ilość obowiązujących planów miejscowych, obejmujących częstokroć niewielkie obszary gminy, a nawet pojedyncze działki ewidencyjne.

II.4. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



II.4.1. Położenie fizjograficzne

Gmina Nadarzyn zajmuje powierzchnię 7340 ha i położona jest w południowozachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie przuskowskim. Pod względem fizyczno-geograficznym, według podziału Jerzego Kondrackiego, teren gminy zlokalizowany jest w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko-Błońskiej. Obszar Równiny

rozciąga się na przestrzeni 3063 km² na południe od doliny Wisły i Bzury. Pod względem położenia geobotanicznego, według podziału Szafera (1972), teren gminy leży w obrębie Prowincji: Niżowo-Wyżynnej, Środkowoeuropejskiej, w Dziale: Bałtyckim, Podziale: w Pasie Wielkich Dolin, w Krainie: Mazowieckiej i w Okręgu: Rawskim.

II.4.2. Powiązania przyrodnicze

Przez obszar Gminy Nadarzyn przebiegają ważne ciągi przyrodnicze o znaczeniu regionalnym, ponadlokalnym i lokalnym, oparte na elementach środowiska przyrodniczego. Powiązanie regionalne gminy z terenami sąsiednimi tworzą przede wszystkim kompleksy leśne: Lasy Młochowskie i Sękocińskie oraz dolina rzeki Utraty, objęte ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ciąg ten przebiega przez lasy Wolicy, wiąże Dolinę Wisły z Rynną Brwinowską i poprzez system wodny Utraty łączy się z Puszcza Kampinoską. Największe kompleksy leśne gminy i obszarów sąsiadujących współtworzą tzw. „zielony pierścień Warszawy”. Rzeka Utrata wraz z dolinami rowu Mrówka, rzeki Zimnej Wody, Lasami Młochowskimi i Sękocińskimi współtworzy natomiast powiązania przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym. Mniejsze cieki wodne, głównie rowy melioracyjne oraz istotniejsze zespoły zieleni, głównie aleje drzew, wyznaczają przebieg ciągów lokalnych.

II.4.3. Budowa geologiczna. Rzeźba terenu. Krajobraz.

Gmina Nadarzyn leży w centralnej części niecki brzeżnej – makroformy tektonicznej., Najmłodszego ogniwa mezozoiku - margle górnej kredy - położone są na głębokości ok. 300 m. Wyżej występują skały morskie paleogenu – wapienie margliste paleocenu oraz mułki i piaski eocenu i oligocenu o miąższości do 90 m. Trzeciorząd młodszy o łącznej miąższości do 40 m stanowią mioceńskie piaski, mułki i ily. Na głębokości 140-180 m występuje strop miocenu, ponad którym leży zaburzona glacitektonicznie seria plioceńska. Iły plioceńskie przełaadowane z plejstocenią gliną zwałową występujące bezpośrednio na powierzchni terenu zlokalizowane są w okolicach wsi Krakowiany.

Słabo wysortowane piaski, żwiry z przewarstwieniami mułków i iłów są najstarszymi utworami plejstocenu, reprezentowanymi przez preglacjał i stanowią osady deluwialno– jeziorne i deluwialno– rzeczne. Gлина zwałowa powstała w okresie deglacjacji lądolodu w cyklu glacialnym. Każdy cykl glacialny kończą osady akumulowane podczas recesji lodowca. W okresach międzylodowcowych dominują procesy erozyjno–denudacyjne prowadzące do niszczenia osadów cykli glacialnych. Produkty tego niszczenia gromadzone są głównie w dolinach rzecznych jako aluwia, na wysoczyznach występują lokalnie jako cienkie serie deluwiów i eluwiów. Deglacjacja zlodowacenia Warty wykształciła warstwę geologiczną przypowierzchniową wynoszącą około 3-4 m. Największe rozprzestrzenienie ma glina zwałowa stanowiąca nie warstwowy materiał osadowy. Występuje bezpośrednio na powierzchni lub pod przykryciem piasków wodnolodowcowych, eluwalnych lub rzecznych. Jej miąższość sięga 8m. Razem z gliną powstały piaski ze żwirami budujące formy szczelinowe i moreny martwego lodu w okolicach wsi Urzut, Rozalin, Krakowiany i Parole.

Po ustąpieniu zlodowacenia obszar gminy podlegał procesom erozyjno–denudacyjnym. Akumulacja osadów ma ciągle miejsce w obniżeniach terenu – tworzą się muły, gytie i torfy



jeziorne o miąższości do 5 m. Do najmłodszych osadów na terenie gminy należą holocenijskie piaski humusowe tarasów zalewowych oraz torfy i namuły.

Południowa i środkowa część obszaru Gminy Nadarzyn leży na płaskiej wysoczyźnie morenowej, uniesionej w części południowej na wysokość 150 m n.p.m., a w części północnej obniżonej do rzędnej 110 m n.p.m. Powierzchnia wysoczyzny posiada pagórki akumulacji szczelinowej i zagłębienia wytopiskowe. Pagórki stanowią niewielkie wzniesienia o wysokości do 5m ponad wysoczyznę. Występują one w okolicach Starej Wsi, Szamot i Walendowa w dolinie rzeki Utraty. Zagłębienia stanowią zwykle obszary źródeł dla cieków wodnych. Wąska dolina Utraty głęboko rozcina stok wysoczyzny. Jej taras nadzalewowy jest najmłodszą formą pochodzenia rzecznoego, o krawędzi szczególnie widocznej w okolicach Walendowa. W okolicach Paszkowa występuje niewielki zespół wydm parabolicznych pochodzenia eolicznego o wysokości względnej do 10 m.

Obok rzeźby terenu krajobraz gminy współtworzą wody powierzchniowe, tereny leśne, użytki rolnicze, nieużytki, a także - w różnym stopniu - obszary przekształcone działalnością człowieka. Do najbardziej trwałych elementów krajobrazu, ze względu na objęcie ochroną prawną, należą wody powierzchniowe oraz lasy. W obszarze gminy wody powierzchniowe stanowią przede wszystkim cieki wodne z otoczeniem i stawy, szczególnie ich duży kompleks w Walendowie. Gminne lasy stanowi głównie położony w części południowozachodniej duży kompleks „Lasy Młochowskie” oraz niewielkie rozproszone enklawy leśne, spośród których na uwagę zasługują szczególnie niewielkie lasy na wydmach w okolicy Wolicy i Paszkowa oraz lasy na terenach Strzeniówki. Najbardziej nietrwałym elementem krajobrazu są obszary rolnicze, które na skutek prowadzonej polityki przestrzennej, uwarunkowań gospodarczo-ekonomicznych oraz presji poszukiwania nowych obszarów głównie pod budownictwo mieszkaniowe, zmieniają swe przeznaczenie i przekształcają się w obszary budowlane. Powierzchnia terenów rolnych na terenie gminy ulega ciągłej minimalizacji, proces ten postępuje szybko i jest regulowany poprzez tworzenie nowych lub nowelizowanie istniejących dokumentów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie najbardziej zmieniony naturalny krajobraz, powstały poprzez wprowadzenie „obcych” elementów będących wytworem człowieka, występuje wzdłuż „Trasy Katowickiej”. Jej wybudowanie spowodowało dynamiczne przekształcanie się przyległych terenów rolniczych w atrakcyjne gospodarczo obszary działalności związanej z usługami, produkcją, logistyką i magazynowaniem. Krajobraz wzdłuż drogi krajowej ulega ciągłym zmianom w wyniku pojawiania się nowych obiektów budowlanych, zwykle o dużych kubaturach. Przekształcenia dotyczą również naturalnej powierzchni terenu, zmienianej często w duże powierzchniowo utwardzenia, w tym wynikające z konieczności obsługi komunikacyjnej nowego zagospodarowania.

Obszary przekształcone poprzez inwestycje, położone na północ od drogi krajowej i jej otoczenia, charakteryzują się przede wszystkim mniejszymi formami zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową wzbogaconą drobnymi usługami. Zabudowa ta, w zależności od lokalizacji, przyjmuje różną postać: od rozproszonej aż po formy zorganizowane, a w przypadku centrów wsi - wręcz o charakterze małomiasteczkowym, czego przykładem jest architektura Nadarzyna. Południowa część gminy posiada w dużym stopniu krajobraz wiejski, w którym zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa w postaci rozproszonej lub skupionej wzdłuż dróg.

II.4.4. Warunki geologiczno-gruntowe

Na przydatności gruntu pod względem budowlanym jako jeden z ważniejszych czynników wpływa poziom wód gruntowych. W przypadku obszaru Gminy Nadarzyn charakterystyka i



stopień nawodnienia gruntu zwykle tworzy niekorzystne warunki dla budownictwa. Kształtują się one w dwojaki sposób:

- jako tereny z wysokim poziomem wód gruntowych o ciągłym zwierciadle;
- jako tereny charakteryzujące się długotrwałym utrzymywaniem się wód gruntowych w postaci płytkich sączyń.

Występowanie i charakter wód gruntowych wynika m.in. z ukształtowania powierzchni i budowy geologicznej. W obszarze gminy występują trzy obszary hydrogeologiczne:

- obszar I – dominujący w północnej części gminy, charakteryzujący się ciągłą warstwą wodonośną o swobodnym zwierciadle wśród dobrej, średniej i słabej wodoprzepuszczalności;
- obszar II – dominujący w centralnej części gminy, charakteryzujący się z okresowym występowaniem wód przypowierzchniowych w utworach pokrywy piaszczystej lub jako sączenia wśród utworów trudno przepuszczalnych;
- obszar III – dominujący w południowej części gminy, charakteryzujący się z brakiem gruntowych wód przypowierzchniowych.

Na naturalne uwarunkowania związane z przydatnością gruntu pod względem budowlanym bezpośrednio wpływają melioracje wodne, występujące na powierzchni połowy obszaru gminy w postaci systemu kanałów, drenaży i rowów melioracyjnych, wybudowanych na potrzeby rolnictwa. Działanie systemu melioracji nie pełni bezpośrednio funkcji regulującej poziom wód podziemnych, natomiast zapobiega magazynowaniu się wody w środowisku podziemnym w przypadku niekorzystnych warunków związanych z występowaniem obfitych opadów.

Oprócz charakterystyki związanej ze stopniem nawodnienia gruntu, o przydatności budowlanej terenów decydują inne parametry geotechniczne, określające nośność gruntu. W obszarze gminy dominują grunty nośne przypowierzchniowe, z których ze względu na parametry występują:

- grunty nośne niespoiste: wodnolodowcowe piaski ze żwirami, kemowe piaski, piaski rzeczno-deluwialne i eluvia oraz piaski eoliczne (parametry geotechniczne – korzystne; zdolność do przenoszenia obciążeń jednostkowych - powyżej 250 kPa zależnie od stopnia zagęszczenia; niższe parametry - w przypadku piasków pylastych z przewarstwieniami małospoistych pyłów piaszczystych);
- grunty nośne spoiste: osady zastoiskowe głównie pyły, gliny i ropy pylaste w stanie plastycznym i twaroplastycznym (parametry geotechnicznych – zmienne; zróżnicowanie litologiczne, zwykle gliny zwałowe o konsystencji od plastycznej do półzwartej; wyższy stopień plastyczności z reguły w stropie warstwy podlegający wahaniom zależnym od uwilgotnienia; parametry geotechniczne wzrastają na korzyść wraz z głębokością występowania);

Ponadto w obszarze gminy występują grunty słabonośne:

- spoiste: nieskonsolidowane, wilgotne gliny deluwialne o konsystencji plastycznej i miękkoplastycznej (kwalifikacja do celów budowlanych wymaga specjalnych badań i oceny);
- mineralno-organiczne: piaski rzeczne tarasów zalewowych z domieszką substancji organicznych (słabe parametry geotechniczne i wysoki poziom wód gruntowych nie klasyfikują do celów budowlanych).

Tereny nie nadające się do posadowienia budowli występują na gruntach podmokłych w dolinach rzecznych oraz na gruntach nienośnych stanowiących holocenijskie torfy, namuły, plejstoceńskie grunty jeziorne występujące pod warstwą nośnych piasków rzecznodeluwialnych, muły, gytie i torfy.



II.4.5. Gleby

Na terenie gminy dominują gleby pseudobielicowe, następnie gleby brunatne wylugowane i kwaśne oraz czarne ziemie zdegradowane. Najcenniejsze z przyrodniczego punktu widzenia gleby - grunty organiczne - występują w dolinach rzecznych.

Do najbardziej wartościowych gleb, ze względu na klasę bonitacyjną, określającą jakość pod względem wartości użytkowej, żyzność, stosunki wodne, stopień kultury i trudność uprawy w powiązaniu z agroklimatem, rzeźbą terenu oraz niektórymi elementami stosunków gospodarczych, należą gleby bardzo dobre II klasy zajmujące niecałe 0,1% oraz gleby III klasy zajmujące 12%. Największy kompleks gleb dobrych zlokalizowany jest między Krakowianami a Ruścem. Więcej obszarów w gminie stanowią gleby średniej jakości zaliczane do klasy IVa i IVb, a najwięcej obszarów grunty V-VI klasy, na których odbywa się uprawa zbóż i ziemniaków.

Zanieczyszczenie gleb na terenie Gminy Nadarzyn związane jest bezpośrednio z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych płytkich, ze względu na ich wzajemne relacje. Ponadto na terenie gminy gleby ulegają zanieczyszczeniu na skutek działalności człowieka związanej z komunikacją: zarówno w kwestii emisji spalin jak i niewłaściwej eksploatacji dróg związanej z nieodpowiednią dbałością o czystość jezdni i odpowiednie usuwanie zanieczyszczeń z jej powierzchni.

Stan gleb na terenie Gminy Nadarzyn można generalnie uznać za zadowalający.

II.4.6. Powietrze, klimat i warunki akustyczne

Gmina Nadarzyn położona jest na obszarze o przeważającym wpływie klimatu kontynentalnego, charakteryzującym się większymi od średnich w Polsce amplitudami temperatury powietrza, stosunkowo niewielką ilością opadów, nagłymi przejściami pór roku, ciepłym latem i dość suchymi zimami. Na klimat gminy lokalnie wpływa wiele czynników:

- naturalnych: rzeźba terenu, głębokości zalegania wód gruntowych, rodzaj podłoża, roślinność, występowanie terenów otwartych, terenów leśnych i wód powierzchniowych, ekspozycja na nasłonecznienie i przewietrzanie;

- wynikających z działalności człowieka w środowisku: zagospodarowania terenu, w tym rodzaju, funkcji i intensywności zabudowy oraz szlaków komunikacyjnych wraz z generowanymi przez zagospodarowanie uciążliwościami.

Zanieczyszczenie powietrza na terenie Gminy Nadarzyn związane jest głównie z emisją spalin samochodowych i występuje przede wszystkim w obszarach oddziaływania ważniejszych szlaków komunikacyjnych. Stan powietrza należy uznać za niezadowalający w obszarze oddziaływania Trasy Katowickiej, **co związane jest z przeprowadzoną** modernizacją drogi do wyższej klasy, a tym samym wzrostem liczby korzystających. Szacuje się, że liczba użytkowników drogi krajowej po jej rozbudowie do klasy drogi ekspresowej **mogła wzrosnąć do** ok. 50 %. Uciążliwościom związanym z zanieczyszczeniem w postaci pyłów i gazów towarzyszą uciążliwości akustyczne, które częściowo **zostały** zminimalizowane poprzez zastosowanie ekranów akustycznych.

Kolejnym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest działalność gospodarcza z zakresu usług, produkcji i rzemiosła, na tle gminy nie generująca zbyt dużych szkód. Do największych emitatorów zanieczyszczeń należy garbarnia w Nadarzynie oraz zakład produkcyjny szkła w Kajetanach, stanowiące zarazem poważne źródło uciążliwości akustycznych. Zagrożenie dla jakości powietrza stanowią ponadto kotłownie i domowe piece grzewcze, opalane węglem kamiennym i drewnem oraz niekontrolowana, zwykle bezprawna, działalność człowieka związana ze spalaniem odpadów. Problem emisji zanieczyszczeń pochodzących z ogrzewania budynków nasila się sezonowo w okresie niskich temperatur.



II.4.7. Szata roślinna i świat zwierząt

Potencjalną roślinność naturalną Gminy Nadarzyn, określoną w Internetowym Atlasie Polski Pracowni Kartografii i GIS IGiPZ PAN, stanowią grądy subkontynentalne odmiany środkowopolskiej, bory sosnowo dębowe oraz łągi wiązowo-dębowe. Ochrona roślinności istniejącej i wykształcenie roślinności nowej, zbliżonych składem gatunkowym do potencjalnej roślinności naturalnej jest korzystna ze względu na dopasowanie jej składu gatunkowego do siedliska, jej odporność na degradację i dużą zdolność do regeneracji.

Rzeczywistą szatę roślinną, składającą się ze zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych oraz zbiorowisk synantropijnych, stanowią lasy, zadrzewienia typu parkowego: parki historyczne i zadrzewienia pofolwarczne, parki wiejskie, skwery, zieleńce, cenne aleje drzew, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne oraz zieleń towarzysząca poszczególnym nieruchomościom. Ta najbardziej wartościowa dla lokalnego krajobrazu to szata roślinna występująca w zbiorowiskach o charakterze naturalnym i historycznym, a ta najbardziej „obca” dla lokalnego krajobrazu to najczęściej szata roślinna towarzysząca procesom urbanizacji, często charakteryzująca się strukturą i składem gatunkowym roślinności wynikającym z indywidualnych upodobań człowieka i o bardzo dużym udziale roślin obcych lokalnej florze.

Obszar Gminy Nadarzyn należy do terenów niskiej lesistości, z przewagą typów siedliskowych: boru świeżego i boru suchego (około 80% powierzchni leśnej) oraz olsu i grądu (około 10% powierzchni leśnej). Największym kompleksem są Lasy Młochowskie, porośnięte starodrzewem, wśród którego występują szczególnie cenne zbiorowiska leśne – grądowe z przewagą grabu, z domieszką lipy i dębu oraz łągowe. Drzewostany grabowe zachowały się tylko częściowo, w rezerwacie dominuje sosna z domieszką dębu, a podszyt stanowi jarzębina, kruszyna i młode dęby. W zbiorowiskach łągowych przeważa olcha i jesion z domieszką brzozy, kruszyny i bzu. Zbiorowiska te położone są na terenach okresowo zalewanych, z wysokim poziomem wód gruntowych, wzdłuż cieków wodnych.

Świat zwierząt obszaru Gminy Nadarzyn stanowią pospolite gatunki Mazowsza i terenu kraju. Ich bezpieczną egzystencję zapewniają kompleksy leśne, w tym rezerваты przyrody, parki i większe skupiska zieleni, a także naturalne doliny cieków wodnych, tereny otwarte: rolne, łąki i pastwiska. Do najliczniejszej grupy ssaków należy zaliczyć: dziki, sarny, lisy, daniele, wiewiórki i jeże. Niezwykle liczne grono stanowią ptaki, zarówno te popularnie występujące, jak i okazy rzadkie. Do ich grona należy: drozd śpiewak, kwiczoł, kos, sikora bogatka i modra, kowalik, krzyżówka, czernica, dzięcioł duży, kawka, sroka, sójka, wrona siwa, bocian biały, sowa uszata, puszczyk, myszołów, kobuz, mazurek, bażant, kokoszka, gołąb siniak, grzywacz, sierpówka, turkawka, kukułka, skowronek, dymówka, oknówka, pliszka siwa, rudzik, słowik szary, kopciuszek, pleszka, piecuszek, mysikrólik, muchołówka szara, pełzacz ogrodowy, wilga, szpak, wróbel, zięba, szczygieł, gil i trznadel.

Ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa dla egzystencji zwierząt niezwykle ważny jest aspekt dbałości o naturalne środowisko, ochrona cennych kompleksów i mniejszych enklaw przyrodniczych, poprzez zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych różnej rangi na tle gminy i regionu.

Świat roślin i zwierząt w Gminie Nadarzyn podlega zagrożeniom wynikającym ze zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów otwartych, głównie rolniczych, na tereny pod zabudowę i komunikację. Dla zwierząt tworzy to zagrożenia w postaci zmniejszającej się liczby obszarów odpowiednich dla ich bezpiecznej egzystencji oraz migracji, co w konsekwencji prowadzi do zanikania populacji. Dla roślin tworzy to zagrożenia w postaci zmniejszającej się liczby obszarów powierzchni biologicznie czynnych oraz eliminowania gatunków rodzimych poprzez rośliny obce sztucznie wprowadzane przez człowieka. Najbezpieczniejsze i najtrwalsze dla świata roślin i zwierząt są obszary największych kompleksów przyrodniczych, w tym tereny leśne i ważniejsze cieków wodne, objęte ochroną prawną.



II.4.8. Wody powierzchniowe

Cały obszar gminy znajduje się w obrębie zlewni rzeki Bzury. Największym ciekim jest rzeka Utrata. Ponadto przez teren gminy przepływa rzeka Zimna Woda, do której uchodzi ciek wodny Mrówka, będąc lewym dopływem Utraty. Poza ciekami wodnymi, istotnym elementem hydrograficznym są stawy rybne i inne niewielkie zbiorniki, w tym pełniące funkcje małej retencji. Do najważniejszych należą zalew (zbiornik ppoż.) na Utracie w Krakowianach oraz stawy hodowlane w Walendowie i w Ruścu. Ponadto na terenie gminy występuje bogata sieć rowów melioracyjnych, która powstała w celu polepszenia warunków gruntowo-wodnych dla rolnictwa.

Rzeka Utrata o całkowitej długości 76,5 km jest największym ciekim wodnym w gminie, płynącym w układzie równoleżnikowym przez południową część jej obszaru: poprzez Las Młochowski, Krakowiany, Wolę Krakowiańską i Parole oraz w układzie południkowym: poprzez Szamoty, Walendów i Wolicę. Rzeka Zimna Woda o całkowitej długości 22,5 km przepływa wzdłuż południowej strony Trasy Katowickiej przez Kostowiec, Urzut, Rusiec, Młochów i Kajetany, a w północnej części gminy zmienia swój kierunek na układ południkowy i przepływa przez Nadarzyn i Strzeniówkę. Do rzeki Zimnej Wody jako lewy dopływ uchodzi istotny rów melioracyjny Mrówka o całkowitej długości 7,8 km, przepływający przez wsie położone w północnej części gminy: Urzut, Starą Wieś, Nadarzyn i Strzeniówkę. Doliny rzeki Utraty i Zimnej Wody budują korytarze ekologiczne o skali ponadlokalnej i zostały objęte są w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast rowy melioracyjne utworzone w celu polepszenia warunków gruntowo-wodnych dla gospodarki rolnej, stworzyły powiązania przyrodnicze o znaczeniu lokalnym.

Do wód powierzchniowych w gminie należy dołączyć istotniejsze sztucznie stworzone zbiorniki wodne: zalew na Utracie w Krakowianach oraz stawy w Walendowie i w Ruścu, których łączna powierzchnia wynosi 45,8 ha.

Na terenie gminy występują ponadto tereny źródliskowe i podmokłe o walorach hydrologicznych i przyrodniczych związane z ciekami wodnymi.

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych na terenie Gminy Nadarzyn związane jest z działalnością rolniczą oraz działalnością człowieka wynikającą z zamieszkiwania i prowadzenia rozmaitych działalności gospodarczych. W przypadku rolnictwa zanieczyszczenia są generowane przez spływ powierzchniowy z terenów upraw chemizowanych i nawożonych. Zanieczyszczenia generowane przez człowieka mają głównie związek z gospodarką ściekową. Pomimo sieci kanalizacyjnej i lokalnych oczyszczalni ścieków wiele gospodarstw korzysta z przydomowych zbiorników na nieczystości, których szczelność jest wątpliwa i w efekcie prowadzi do przedostawania się ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych i gleb. Kolejnym źródłem zagrożeń dla czystości wód są ścieki deszczowe, które często w postaci niekontrolowanej, jako nieczyszczone wody opadowe pochodzące z terenów komunikacji, parkingów i działalności gospodarczej, zanieczyszczają docelowo główny odbiornik wód opadowych gminy jakim jest rzeka Utrata.

II.4.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

II.4.9.1. Charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gmina Nadarzyn stanowi obszar podlegający licznym i częstym zmianom w zagospodarowaniu, szczególnie dotyczącym przekształcaniu dotychczasowych obszarów rolniczych na tereny inwestycyjne. Pomimo zachodzących zmian, nadal przeważającym sposobem użytkowania obszaru gminy jest zagospodarowanie związane z działalnością rolniczą.

Gmina Nadarzyn charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem gruntów rolnych i niekorzystną strukturą agrarną. W strukturze gospodarstw przeważają gospodarstwa rodzinne, w przewadze



małoobszarowe. Gospodarstwa o powierzchni do 0,5 ha stanowią 0,8 %, gospodarstwa o powierzchni 0,5 - 3,0 ha stanowią 75,4 % wszystkich gospodarstw. Jeżeli w gospodarstwach utrzymywana jest produkcja rolnicza to przeważnie tylko na użytek własny.

W obrębie gminy duże gospodarstwa powyżej 10 ha występują sporadycznie (0,5 % wszystkich gospodarstw) i pojedynczo w obrębach. Blisko połowa z tych gospodarstw należy do firm, w gminie występują pojedyncze (2 szt.) gospodarstwa powyżej 100 ha.

Gmina Nadarzyn jest jedną z gmin województwa mazowieckiego, w których odnotowano największy spadek liczby gospodarstw rolnych w okresie od 2002 r. do 2017 r.

II.4.9.2. Ocena uwarunkowań rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Z uwarunkowań rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynikają następujące wnioski:

- niższa jakość i produkcja rolnicza od średniej w województwie mazowieckim;
- słabe warunki naturalne dla produkcji rolniczej;
- brak zorganizowanych grup producenckich;
- brak zorganizowanych grup odbiorczych;
- brak zakładów przetwórstwa rolnego;
- dominujący charakter produkcji prowadzonej na własne potrzeby;
- niski stopień mechanizacji i specjalizacji;
- niekorzystna struktura gospodarstw, będąca wynikiem małych powierzchni gospodarstw indywidualnych i wielokierunkowym charakterem prowadzonych działalności;
- presja przekształcania gruntów rolnych na tereny budowlane, spowodowana spadkiem opłacalności produkcji rolniczej w stosunku do możliwych zysków płynących z zainwestowania;
- malejące zainteresowanie gospodarką rolniczą.

II.4.10. Leśna przestrzeń produkcyjna

II.4.10.1. Charakterystyka leśnej przestrzeni produkcyjnej

Tereny leśne w Gminie Nadarzyn zajmują ok. 1328 ha (stan na 2018 rok), co przekłada się na lesistość 18,1 %. Stopień lesistości należy określić jako niski, wobec średniej krajowej, jednak od roku 2008 wielkość terenów leśnych wzrosła (w roku 2008 pow. terenów leśnych wynosiła 1262 ha a lesistość 16,8 %).

Największym kompleksem leśnym gminy są Lasy Młochowskie, położone w części południowo-zachodniej, w obrębie których utworzono dwa rezerваты przyrody: Młochowski Łęg (12 ha) i Młochowski Grąd (27 ha). Do cennych obszarów leśnych w gminie należą niewielkie lasy położone na wydmach w okolicach Wolicy, których wartość należy ocenić w odniesieniu do sąsiedztwa i powiązań z przylegającymi kompleksami – od strony północnej – z Uroczyskiem Chlebów w Gminie Michałowice i od strony południowej – z Lasami Sękocińskimi w Gminie Raszyn. Mniejsze enklawy leśne oraz tereny o leśnym charakterze występują w miejscowościach Nadarzyn, Strzeniówka i Stara Wieś – przede wszystkim w sąsiedztwie granic gminy z lasami Podkowy Leśnej (Uroczyska Zaborów). Wyodrębnione mniejsze, lecz istotne enklawy leśne obecne są ponadto we wsi Walendów, Kajetany i Rusiec.

Większymi kompleksami leśnymi administruje Nadleśnictwo Młochów i Nadleśnictwo Chojnów, a rozproszone mniejsze enklawy położone są zwykle na gruntach Skarbu Państwa i gruntach prywatnych.



II.4.10.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

II.4.10.2.1. Rezerwy przyrody

Rezerwat „Młochowski Grąd”.

Rezerwat położony jest w obszarze gminy na terenie Lasów Młochowskich. Został on utworzony na mocy zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 24.11.1983 r., w celu ochrony naturalnych zbiorowisk leśnych z zespołem grądu wysokiego i fragmentem boru mieszanego, kontynentalnego. Drzewostany dębowo - sosnowe i dębowe liczą ponad 180 lat. Nazwa rezerwatu pochodzi od nazwy zbiorowisk grądowych występujących w jego obszarze - od nazwy uroczyska leśnego „Młochów”, zwanego potocznie Lasami Młochowskimi. Powierzchnia rezerwatu wynosi 27 ha.

Rezerwat „Młochowski Łęg”.

Rezerwat położony jest w obszarze gminy na terenie Lasów Młochowskich. Został on utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 4.08.1984 r. w celu ochrony lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentu lasu grądowego w dolinie rzeki Utraty. Jego nazwa pochodzi od nazwy uroczyska Młochów. Powierzchnia rezerwatu wynosi 12,04 ha. Jest to obszar cenny ze względu na zachowanie lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentów lasu grądowego w dolinie rzeki Utraty. Dolinę rzeki Utraty porasta drzewostan olszowy ze sporadycznie występującymi jesionami i świerkami.

II.4.10.2.2. Obszary chronionego krajobrazu

Część terenu stanowiąca niemalże 1/3 powierzchni Gminy Nadarzyn objęta jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 27.09.1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego późniejszymi zmianami (obecna podstawa prawna to rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu). WOChK obejmuje swoim zasięgiem wszystkie gminne wsie lub ich fragmenty, w tym tereny chronione tj. parki zabytkowe, zabytkowe aleje oraz pomniki przyrody, połączone elementami cennymi ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, walory turystyczno-wypoczynkowe i funkcję korytarzy ekologicznych. Całość stanowi zwarty przestrzennie i funkcjonalnie układ przyrodniczy, którego zachowanie jest niezbędne dla utrzymania równowagi ekologicznej regionu. Ochroną w ramach WOChK objęto głównie Lasy Młochowskie i lasy Wolicy, dolinę rzeki Utraty ze stawami w Walendowie, dolinę rzeki Zimnej Wody i rowu Mrówka, wieś Strzeniówkę oraz tereny otwarte wsi Krakowiany i Woli Krakowiańskiej. W obrębie WOChK wyznaczono trzy rodzaje stref: zwykłą, szczególnej ochrony ekologicznej i ochrony urbanistycznej w zależności od specyfiki występujących walorów przyrodniczych.

II.4.10.2.3. Pomniki przyrody

Na terenie gminy ochroną prawną objęto wiele pomników przyrody zlokalizowanych na terenie Lasów Młochowskich, na terenie wsi Młochów, w tym na terenie zabytkowego parku, na terenie wsi Rozalin, Rusiec i Nadarzyn oraz w obszarze dawnego parku w Paszkowie i w parku podworskim w Bielinach. Ponadto wiele drzew posiada walory drzew pomnikowych z powodu m. in. wieku i lokalizacji w zespołach tworzących cenne aleje i grupy drzew, częstokroć zlokalizowanych w towarzystwie drzew uznanych za pomniki przyrody.



Wykaz pomników przyrody – drzew w Gminie Nadarzyn.

(źródło: Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Nadarzyn – Aktualizacja 2012 r.)

| Lp | Nazwa pomnika przyrody | Obowiązująca podstawa prawna i miejsce ogłoszenia aktu prawnego | Obręb – nr działki ewid. | Opis pomnika i jego lokalizacji |
|----|------------------------|---|--------------------------|--|
| 1 | modrzew polski | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 9 z dn. 21.05.1984 r., poz. 37 | 6-274 | Las Młochowski, Uroczysko Młochów oddz.428f - grupa 32 modrzewi |
| 2 | modrzew polski | | 6-273 | Las Młochowski, Uroczysko Młochów oddz.429a - grupa 14 modrzewi |
| 4 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 20 z dn. 01.12.1983 r., poz.77 | 6-246 | Las Młochowski oddz. 407d |
| 5 | modrzew europejski | | 6-253 | Las Młochowski oddz. 414d |
| 6 | lipa drobnolistna | Rozp. Woj. Maz. Nr 259 z dn. 01.09.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 212 z dn. 08.09.2001 r.), zał. do rozp. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 231 z dn. 30.09.2001 r.) | 6-260 | Las Młochowski oddz.419a, 15m od linii oddz. |
| 7 | wiąz szypułkowy | Orzeczenie Nr 582 z dn. 06.12.1974 r. Woj. Warszawskiego (Dz. Urz. W. R. N. w W-wie Nr 23 z dn. 28.12.1974 r.) | 6-213 | Młochów - pojedyncze drzewa w zabytkowym parku, park zabytkowy |
| 8 | platan klonolistny | | | |
| 9 | buk pospolity | | | |
| 10 | buk pospolity | | | |
| 11 | jesion wyniosły | | | |
| 12 | lipa drobnolistna | | | |
| 13 | wiąz szypułkowy | | | |
| 14 | lipa drobnolistna | | | |
| 15 | platan klonolistny | Rozp. Woj. Maz. Nr 20 z dn. 18.04.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 115 z 2003 r., poz. 2796) | 6-214 | Młochów - park zabytkowy w pobliżu pałacu |
| 16 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. Woj. St. Warsz. Nr 5 z dnia 28.02.1986 r., poz. 55 | 6-208 | Młochów - ul. Źródłana 3, w narożu ogródka przedszkolnego |
| 17 | jesion wyniosły | Dz. Urz. Woj. St. Warsz. Nr 5 z dnia 28.02.1986 r., poz. 55 | 6-206/1 | Młochów ul. Źródłana - grupa 10 jesionów |
| 18 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 26 z dnia 01.12.1983 r., poz. 77 | 6-209 | Młochów - teren przed ośrodkiem zdrowia, drzewo o koronie zredukowanej, posusz |
| 19 | lipa drobnolistna | Orzeczenie Nr 615 Prezydenta M. St. W-wy z dn. 10.04.1980 r. (Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 11 z dn. 31.07.1980 r., poz. | 6-255; 6-256 | Młochów-Aleja Lipowa na granicy lasu (216 lip wzdłuż drogi gruntowej) |



| | | | | |
|----|-------------------|---|-----------|--|
| | | 41) | | |
| 20 | lipa drobnolistna | Orzeczenie Nr 614 Prezydenta M. St. W-wy z dn. 10.04.1980 r. (Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 11 z dnia 31.07.1980 r., poz. 41) | 6-203/2 | Młochów - Aleja Starych Lip (droga gruntowa Olesin-Parole grupa 151 lip) |
| 21 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 11 z dnia 26.09.1978 r., poz. 63 | 6-126 | Bieliny -park podworski |
| 22 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. W. R. N. w Warszawie Nr 32 z dnia 20.02.1961 r., poz. 91 | 10-177/1 | Rozalin - park |
| 23 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. W. R. N. w Warszawie Nr 3 z dn. 20.02.1961 r., poz. 92 | 10-177/1 | Rozalin - S część parku |
| 24 | dąb szypułkowy | | 10-177/1 | Rozalin - S część parku |
| 25 | dąb szypułkowy | | 10-177/1 | Rozalin - S część parku |
| 26 | dąb szypułkowy | | 10-177/1 | Rozalin - S część parku |
| 27 | lipa drobnolistna | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 4 z dn. 20.05.1977 r., poz.34 | 10-177/1 | Rozalin - park |
| 28 | jesion wyniosły | | 10-177/1 | Rozalin - park |
| 29 | lipa drobnolistna | Dz. Urz. R. N. M. ST. Warszawy Nr 4 z dn. 20.05.1977 r., poz. 34 | 10-178 | Rozalin- Aleja Lipowa ul. Zabytkowa - droga do parku, 153 drzew |
| 30 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 15 z dn. 26.12.1978 r., poz. 81 | 11-386/36 | Rusiec, ul. Rubinowa 5 - 2 dęby zwane "bliźniakami" rosnące obok siebie |
| 31 | dąb szypułkowy | | 11-386/36 | |
| 32 | klon pospolity | Dz. Urz. R. N. M. St. Warszawy Nr 15 z dn. 26.12.1978 r., poz. 81 | 19-1001/2 | Paszków - teren dawnego parku |
| 33 | dąb szypułkowy | Dz. Urz. Woj. ST. Warsz. Nr 19 z dn. 19.12.1985 r., poz. 171 | 1-848/20 | Nadarzyn -posesja przy ul. Mszczonowskiej 52 |

II.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

II.5.1. Charakterystyka uwarunkowań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W Gminie Nadarzyn do dnia dzisiejszego zachowały się obiekty historyczne, które stanowią dziedzictwo kulturowe obszaru w skali lokalnej i ponadlokalnej. W skład tegoż dziedzictwa wchodzi pozostałości dawnych założeń dworsko-parkowych oraz sąsiadujących założeń folwarcznych, obecne zarówno w postaci układów urbanistycznych, jak i pojedynczych obiektów budowlanych. Najcenniejsze i najstarsze, zlokalizowane w Nadarzynie, Młochowie i Rozalinie, zostały objęte ochroną prawną jako zabytki wpisane do rejestru zabytków. Inne obiekty uznane za cenne w środowisku kulturowym ze względu walory historyczne, artystyczne, naukowe lub stan zachowania zostały objęte ochroną jako obiekty wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Do obiektów o dużym znaczeniu kulturowym zaliczyć należy krzyże i kapliczki przydrożne, podkreślające tożsamość religijną mieszkańców obszaru oraz pomniki i tablice pamiątkowe na rynku w Nadarzynie. Stan zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy określić jako dobry. Największym zagrożeniem związanym z potencjalnym niszczeniem,



dewastacją i przekształceniem podlegają pozostałe obiekty wchodzące w skład dziedzictwa kulturowego obszaru.

II.5.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

II.5.2.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków

| L.p. | MIEJSCOWOŚĆ | ADRES | OBIEKT | WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTKÓW |
|------|-------------|-----------------------------|--|---|
| 1. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 4 | Pałac z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r., odbud. 1938 r. | A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 2. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza | Park z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. | A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 3. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 4 | Pawilon pałacowy wsch. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. | A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 4. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 4 | Pawilon pałacowy zach. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. | A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 5. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 10 | Oranżeria (ob. kościół p.w. Michała Archanioła) z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. | A-1061/328, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 6. | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Cmentarz przy kościele p.w. św. Klemensa, 1806 r. | A-1065/329, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 7. | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Kościół p.w. św. Klemensa (wraz z wyposażeniem wnętrza), 1806 r. | A-1065/329, dec. z dn. 1962-01-07 |
| 8. | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Dzwonnica przy kościele p.w. św. Klemensa I ćw. XIX w. | A-953, dec. z dn. 2000-05-22 |
| 9. | Nadarzyn | Poniatowskiego 42 / Rynek 1 | Zajazd I ćw. XIX w. | A-1064/199, dec. z dn. 1959-11-17 |
| 10. | Rozalin | ul. Pałacowa 1 | Pałac Róży Zamoyskiej, 1847-57 r. | A-1100, dec. z dn. 1949-01-03, 2001-01-15 |
| 11. | Rozalin | ul. Pałacowa 1 | Park przy pałacu Róży Zamoyskiej poł. XIX w. | A-1100, dec. z dn. 1949-01-03, 2001-01-15 |

W obrębie granic gminy nie wyznaczono stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków.

II.5.2.2. Gminna ewidencja zabytków – zabytki budownictwa i architektury (nieruchome)

| L.p. | MIEJSCOWOŚĆ | ADRES | OBIEKT |
|-----------------|-------------|-------|---|
| 1. | Bieliny | | Park dworski, zał. pocz. XX w. |
| 2. | Bieliny | | Spichlerz, 1918 r. |
| 3. ² | Bieliny 58 | | Dwór z zespołu dworsko-parkowego, k. XIX w. |
| 4. ² | Bieliny 58 | | Budynek gosp. z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w. |



| | | | |
|------------------|------------|-----------------------------|--|
| 5. ² | Bieliny 43 | | Czworak z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w. |
| 6. ² | Bieliny | | Magazyny przydomowe z zesp. folwarcznego, 1 ćw. XX w. |
| 7. | Kajetany | ul. Brzozowa | Cmentarz żydowski, II poł. XIX w. |
| 8. | Kostowiec | | Cmentarz rzym.-kat. k. XIX w. |
| 9. ¹ | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 4 | Pałac z założenia pałacowo-parkowego, 189095 r., odbud. 1938 r. |
| 10. ¹ | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza | Park z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. |
| 11. ¹ | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 4 | Pawilon pałacowy wsch. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. |
| 12. ¹ | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 4 | Pawilon pałacowy zach. z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. |
| 13. ¹ | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza 10 | Oranżeria (ob. kościół p.w. Michała Archanioła) z założenia pałacowo-parkowego, 1890-95 r. |
| 14. | Młochów | ul. Mazowiecka 5b | Rządówka z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 15. | Młochów | ul. Źródłana 7 | Dom leśniczego z zespołu folwarcznego, 189095 r., pocz. XX w. |
| 16. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza | Dom mieszkalny - czworak z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 17. | Młochów | ul. Mazowiecka 5a | Dom mieszkalny - z zespołu folwarcznego, 189095 r., pocz. XX w. |
| 18. | Młochów | ul. Mazowiecka | Chlewnia z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 19. | Młochów | ul. Mazowiecka | Spichlerz z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 20. | Młochów | ul. Mazowiecka | Stajnia ob. obora z zespołu folwarcznego, 189095 r., pocz. XX w. |
| 21. | Młochów | ul. Mazowiecka | Ogród i sad z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 22. | Młochów | ul. Mazowiecka | Stodoła z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 23. | Młochów | ul. Mazowiecka | Stodoła II z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 24. | Młochów | ul. ks. B. Markiewicza | Ogród z zespołu folwarcznego, 1890-95 r., pocz. XX w. |
| 25. | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Cmentarz przykościelny i nieistniejący cmentarz parafialny XV w. |
| 26. | Nadarzyn | ul. Warszawska | Miejsce po cmentarzu epidemicznym 1858 r. |
| 27. ¹ | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Cmentarz przy kościele p.w. św. Klemensa, 1806 r. |
| 28. ¹ | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Kościół p.w. św. Klemensa (wraz z wyposażeniem wnętrza), 1806 r. |
| 29. ¹ | Nadarzyn | ul. Kościelna 1 | Dzwonnica przy kościele p.w. św. Klemensa I ćw. XIX w. |
| 30. ¹ | Nadarzyn | Poniatowskiego 42 / Rynek 1 | Zajazd I ćw. XIX w. |
| 31. ² | Rusiec | | Park podworski „Olesin” |
| 32. | Paszków | | Park |
| 33. ¹ | Rozalin | ul. Pałacowa 1 | Pałac Róży Zamoyskiej, 1847-57 r. |



| | | | |
|------------------|-----------|----------------|--|
| 34. ¹ | Rozalin | ul. Pałacowa 1 | Park przy pałacu Róży Zamoyskiej poł. XIX w. |
| 35. | Żabieniec | | Park |

¹ w tym zabytki wpisane do rejestru zabytków

² w tym zabytki nie wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

II.5.2.3. Gminna ewidencja zabytków – zabytki archeologiczne

| | nr obszaru / nr stanowiska na obszarze / nr stanowiska w miejscowości | Miejscowość | Określenie obiektu kultura |
|-----|---|---------------------|--|
| 1. | 60-64/53 | Kajetany | ślad osadnictwa (cmentarzysko?), (starożytność), ślad osadnictwa (epoka brązu) |
| 2. | 60-64/54 | Kajetany | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy?, epoka brązu) |
| 3. | 60-64/55 | Kajetany | ślad osadnictwa (starożytność) |
| 4. | 60-64/56 | Kajetany | ślad osadnictwa (epoka brązu) |
| 5. | 60-64/59 | Kajetany | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, okres wpływów rzymskich, starożytność) |
| 6. | 60-64/60 | Kajetany | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, epoka brązu, średniowiecze) |
| 7. | 60-64/61 | Kajetany | ślad osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu) |
| 8. | 60-64/51 | Kajetany | ślad osadnictwa (późny neolit / wczesna epoka brązu) |
| 9. | 60-64/52 | Kajetany | ślad osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu) |
| 10. | 60-64/50 | Kajetany / Nadarzyn | ślad osadnictwa (starożytność), osada (średniowiecze / okres nowożytny) |
| 11. | 61-64/31 | Krakowiany | ślad osadnictwa |
| 12. | 61-64/32 | Krakowiany | osada (wczesna epoka brązu) |
| 13. | 61-64/1 | Młochów | osada (średniowiecze XIII/XIV w.) |
| 14. | 61-64/13 | Młochów | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, epoka brązu, średniowiecze) |
| 15. | 61-64/2 | Młochów | ślad osadnictwa (epoka brązu) |
| 16. | 61-64/3 | Młochów | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze), osada (starożytność) |
| 17. | 61-64/8 | Młochów | ślad osadnictwa (wczesna epoka brązu) |
| 18. | 61-64/9 | Młochów | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność) |
| 19. | 59-64/8 | Nadarzyn | ślady osadnictwa (neolit) |
| 20. | 60-64/48 | Parole | ślad osadnictwa (epoka brązu) |
| 21. | 60-64/49 | Parole | ślady osadnictwa (neolit, epoka brązu - wczesne fazy, starożytność / epoka brązu) |
| 22. | 61-64/10 | Parole | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność, wczesne średniowiecze) |
| 23. | 61-64/11 | Parole | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, epoka brązu) |



| | | | |
|-----|----------|------------|---|
| 24. | 61-64/12 | Parole | śląd osadnictwa |
| 25. | 61-64/26 | Parole | osada (okres wpływów rzymskich), śląd osadnictwa (wczesna epoka brązu) |
| 26. | 61-64/4 | Parole | osada (epoka brązu), ślady osadnictwa |
| 27. | 61-64/5 | Parole | śląd osadnictwa (starożytność) |
| 28. | 61-64/6 | Parole | ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze) |
| 29. | 60-64/26 | Rusiec | śląd osadnictwa (starożytność) |
| 30. | 60-64/34 | Rusiec | śląd osadnictwa (okres halsztacki), osada (okres wpływów rzymskich środkowy/późny), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński - okres wpływów rzymskich), osadnictwo (starożytność), osada (średniowiecze, nowożytność XIX- XVII w.) |
| 31. | 60-64/35 | Rusiec | osada (późna epoka brązu, okres halsztacki / okres lateński) |
| 32. | 60-64/39 | Rusiec | ślady osadnictwa (epoka brązu / okres halsztacki, średniowiecze XIIIw.), osada (okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński 0 okres wpływów rzymskich), cmentarzysko (starożytność) |
| 33. | 60-64/41 | Rusiec | ślady osadnictwa (mezolit, epoka brązu - wczesne fazy, epoka brązu) |
| 34. | 60-64/42 | Rusiec | ślady osadnictwa (epoka brązu,okres wpływów rzymskich) |
| 35. | 60-64/43 | Rusiec | osada (okres halsztacki / okres lateński) |
| 36. | 60-64/44 | Rusiec | miejsce produkcji żelaza (późnyokres lateński - okres wpływów rzymskich) |
| 37. | 60-64/45 | Rusiec | ślady osadnictwa (epoka brązu - w tym wczesna, okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich) |
| 38. | 60-64/46 | Rusiec | ślady osadnictwa (starożytność, epoka brązu) |
| 39. | 60-64/57 | Rusiec | śląd osadnictwa (późny neolit / wczesna epoka brązu) |
| 40. | 60-64/58 | Rusiec | śląd osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy) |
| 41. | 60-64/10 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność) |
| 42. | 60-64/11 | Stara Wieś | osada? cmentarzysko? (starożytność), osada? cmentarzysko? (okres halsztacki) |
| 43. | 60-64/15 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność), osada (średniowiecze / nowożytność XIV-XVI w.) |
| 44. | 60-64/16 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, starożytność) |
| 45. | 60-64/17 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (starożytność,epoka brązu, IV okres epoki brązu) |
| 46. | 60-64/18 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność) |
| 47. | 60-64/19 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu) |
| 48. | 60-64/2 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (neolit), osada (późny neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu / okres halsztacki) |



| | | | |
|-----|----------|-------------|--|
| 49. | 60-64/20 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu) |
| 50. | 60-64/21 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze) |
| 51. | 60-64/22 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, starożytność) |
| 52. | 60-64/23 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu) |
| 53. | 60-64/24 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, późny okres lateński - okres wpływów rzymskich), osada (starożytność) |
| 54. | 60-64/25 | Stara Wieś | cmentarzysko (okres halsztacki / okres lateński), skarb monet |
| 55. | 60-64/27 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich), osadnictwo (starożytność / późna epoka brązu / okres halsztacki / okres lateński) |
| 56. | 60-64/28 | Stara Wieś | osada (starożytność), osadnictwo (średniowiecze XIII-XV w.) |
| 57. | 60-64/29 | Stara Wieś | osada (V okres epoki brązu / okres halsztacki), osadnictwo (średniowiecze) |
| 58. | 60-64/3 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy) |
| 59. | 60-64/33 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (starożytność, epoka brązu) |
| 60. | 60-64/36 | Stara Wieś | cmentarzysko |
| 61. | 60-64/38 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy), osada (okres halsztacki / okres lateński) |
| 62. | 60-64/4 | Stara Wieś | osada (epoka brązu) |
| 63. | 60-64/5 | Stara Wieś | śląd osadnictwa (epoka brązu) |
| 64. | 60-64/6 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (neolit, starożytność, epoka brązu) |
| 65. | 60-64/7 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (starożytność) |
| 66. | 60-64/8 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu) |
| 67. | 60-64/9 | Stara Wieś | ślady osadnictwa (starożytność) |
| 68. | 59-64/11 | Strzeniówka | osada (średniowiecze - nowożytność) |
| 69. | 59-64/12 | Strzeniówka | osada (średniowiecze) |
| 70. | 60-65/5 | Szamoty | śląd osadnictwa (epoka brązu) |
| 71. | 60-65/6 | Szamoty | śląd osadnictwa (starożytność / epoka brązu) |
| 72. | 60-65/7 | Szamoty | ślady osadnictwa (epoka brązu, wczesne średniowiecze XIII w.) |
| 73. | 60-64/30 | Urzut | osada (neolit / wczesna epoka brązu), osada i cmentarzysko (starożytność), miejsce produkcji żelaza (okres wpływów rzymskich) |
| 74. | 60-64/31 | Urzut | śląd osadnictwa (starożytność) |
| 75. | 60-64/32 | Urzut | ślady osadnictwa (neolit, starożytność, średniowiecze) |
| 76. | 60-65/10 | Walendów | śląd osadnictwa (starożytność) |
| 77. | 60-65/2 | Walendów | śląd osadnictwa (wczesne średniowiecze) |
| 78. | 60-65/3 | Walendów | śląd osadnictwa (epoka brązu) |
| 79. | 60-65/4 | Walendów | ślady osadnictwa (epoka brązu - wczesne fazy, epoka brązu, wczesne średniowiecze, średniowiecze) |



| | | | |
|-----|----------|-------------------|---|
| 80. | 60-65/9 | Walendów | osada (epoka brązu), cmentarzysko (okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze, średniowiecze) |
| 81. | 61-64/14 | Wola Krakowiańska | osada (okres halsztacki), ślad osadnictwa (epoka brązu) |
| 82. | 61-64/15 | Wola Krakowiańska | osada (epoka brązu/okres halsztacki), ślady osadnictwa (starożytność, wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze) |
| 83. | 61-64/16 | Wola Krakowiańska | osada (epoka brązu/okres halsztacki) |
| 84. | 61-64/17 | Wola Krakowiańska | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność) |
| 85. | 61-64/18 | Wola Krakowiańska | ślady osadnictwa (okres halsztacki/okres lateński, średniowiecze) |
| 86. | 61-64/19 | Wola Krakowiańska | ślady osadnictwa (starożytność, wczesne średniowiecze / średniowiecze) |
| 87. | 61-64/20 | Wola Krakowiańska | ślad osadnictwa, cmentarzysko (okres wpływów rzymskich) |
| 88. | 61-64/21 | Wola Krakowiańska | cmentarzysko (okres halsztacki), ślad osadnictwa (średniowiecze) |
| 89. | 61-64/22 | Wola Krakowiańska | osada (okres wpływów rzymskich), ślady osadnictwa (starożytność, wczesne średniowiecze XI/XII w.) |
| 90. | 61-64/23 | Wola Krakowiańska | osada (średniowiecze), ślady osadnictwa (okres halsztacki, starożytność) |
| 91. | 61-64/24 | Wola Krakowiańska | cmentarzysko (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich) |
| 92. | 61-64/27 | Wola Krakowiańska | ślad osadnictwa (epoka kamienia) |
| 93. | 61-64/28 | Wola Krakowiańska | cmentarzysko (okres halsztacki / okres lateński), ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, średniowiecze) |
| 94. | 61-64/7 | Wola Krakowiańska | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu, starożytność) |
| 95. | 59-65/10 | Wolica | cmentarzysko / grób (okres halsztacki, okres lateński) |
| 96. | 59-65/3 | Wolica | osada (okres wczesnośredniowieczny) |
| 97. | 60-64/40 | Młochów | osada (epoka brązu), ślad osadnictwa (średniowiecze) |
| 98. | 60-64/47 | Żabieniec | miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński / okres wpływów rzymskich) |

Położenie i granice wymienionych powyżej stanowisk archeologicznych na rysunku studium oznaczono w sposób przybliżony, wymagający na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania weryfikacji w zakresie zgodności z oznaczeniami na kartach ewidencyjnych zabytków archeologicznych oraz w zakresie dostosowania do szczegółowości i skali opracowania dokumentu.

Ponadto ochronie podlegają relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem historycznego miasta Nadarzyn, w szczególności obszar Rynku w Nadarzynie.



II.6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Gmina Nadarzyn jest największą gminą Powiatu Pruszkowskiego, stanowiącą ok. 30 % jego powierzchni, jednocześnie przy najniższej gęstości zaludnienia na km² w powiecie (zamieszkuje ją ok. 8 % ludności powiatu).

Ludność chętnie napływa do gminy Nadarzyn. Czynnikiem, który powoduje taki układ migracji jest położenie gminy w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Dobry dojazd do głównego w Polsce ośrodka pracy, w połączeniu z korzystnymi cenami gruntów i mieszkań powoduje napływ ludności w wieku produkcyjnym. Jest to zjawisko korzystne dla gospodarki i sytuacji demograficznej gminy, do której przybywają głównie ludzie młodzi, którzy znajdują pracę w Nadarzynie lub w Warszawie i jej okolicach. Istotnym czynnikiem przyciągającym nowych mieszkańców jest dynamicznie rozwijające się budownictwo mieszkaniowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo Warszawy, które gwarantuje bliskość i dostępność obiektów infrastruktury, w tym dużych centrów handlowych.

W obszarze Gminy Nadarzyn dominującą formą zamieszkiwania jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna indywidualna oraz typowa dla obszarów wiejskich – zabudowa zagrodowa. W niewielkim stopniu występują formy bardziej intensywne w postaci domów bliźniaczych, szeregowych i zespołów zorganizowanych, szczególnie obecne w ośrodkach intensywniej zabudowanych. Sporadycznie warunki mieszkaniowe zorganizowane są w postaci zabudowy wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego.

Gmina Nadarzyn stanowi obszar wysokiej aktywności gospodarczej. W miarę upływu czasu dynamicznie zmienia się jej rolniczy charakter na rzecz rozwoju działalności handlowej, produkcyjnej, logistycznej, usługowej i rzemiosła. W obszarze gminy zlokalizowane są siedziby zarówno mniejszych i lokalnych podmiotów gospodarczych, jak i znanych polskich i zagranicznych firm. Na atrakcyjność dla lokalizacji działalności gospodarczej wpływa położenie w obszarze aglomeracji warszawskiej, dogodne połączenia drogowe z Warszawą i innymi regionami kraju, bliskość lotniska międzynarodowego, korzystne ceny gruntu w stosunku do Warszawy oraz przyjazna polityka gminy dla nowych inwestorów.

Korzystne warunki i wysoka jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia jest zapewniona dzięki funkcjonowaniu:

- ośrodków oświaty - w gminie funkcjonuje 1 publiczne Liceum Ogólnokształcące, 6 szkół podstawowych (5 publicznych i 1 niepubliczna), 11 placówek przedszkolnych (3 publiczne i 8 niepublicznych), oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych oraz jeden żłobek publiczny,
- ośrodków kultury - w gminie działają następujące organizacje kulturalne: Nadarzyński Ośrodek Kultury, biblioteka publiczna w Nadarzynie i w Młochowie oraz Strażacka Orkiestra Dęta OSP w Nadarzynie,
- ośrodków sportu, rekreacji i turystyki - w obszarze gminy zlokalizowane są następujące obiekty sportowe: stadion piłkarski wraz z bocznym boiskiem treningowym w Nadarzynie, hala widowiskowo-sportowa przy gimnazjum w Nadarzynie, hala widowiskowo-sportowa przy przedszkolu publicznym w Nadarzynie, hala sportowa z boiskami i kortem tenisowym przy publicznej szkole podstawowej w Nadarzynie oraz tereny rekreacyjne w Walendowie, Wolicy, Nadarzynie, Starej Wsi i w Strzeniówce,
- terenów pełniących funkcje wypoczynkowe o atrakcyjnych walorach przyrodniczych, rekreacyjnych i turystycznych w ujęciu lokalnym i ponad gminnym:
 - w południowej części obszaru gminy kompleks leśny „Lasy Młochowskie” – Rozalinie i Krakowianach;
 - w północnej części obszaru gminy związane z występowaniem lasów stanowiących kontynuację i powiązania z Lasami Sękocińskimi i Lasami Podkowy Leśnej – w Strzeniówce i w Wolicy;



- w Szamotach w dolinie rzeki Utraty;
 - we wschodniej części obszaru gminy na obszarze działek letniskowych - w dolinie rzeki Utraty w Kajetanach i Walendowie;
 - w północno – środkowej części obszaru gminy na obszarze działek letniskowych - w dolinie rowu Mrówka w Nadarzynie i w Starej Wsi;
 - na obszarze ogrodów działkowych;
 - na obszarze gospodarstw agroturystycznych – w Młochowie, Ruścu i Rozalinie,
 - szlaki turystyczne biegnące przez lasy, w tym rezerваты przyrody, a także obszary stawów hodowlanych w Walendowie i w Ruścu,
 - miejsca i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe obszaru - szczególnie historyczne i zabytkowe parki i folwarki, pałace, kościoły i cmentarze położone w Młochowie, Rozalinie, Nadarzynie i Kajetanach.
- ośrodków ochrony zdrowia – w obszarze gminy funkcjonuje publiczna opieka zdrowotna z ośrodkami zdrowia w Nadarzynie i w Młochowie, niepubliczne gabinety lekarzy specjalistów i gabinety stomatologiczne oraz wyspecjalizowany ośrodek medyczny w Kajetanach – Światowe Centrum Słuchu i Mowy Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu,
 - ośrodków opieki społecznej - na terenie gminy działają: Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Zespół Interdyscyplinarny ds. przeciwdziałania przemocy w rodzinie oraz organizacje wyznaniowe, posiadające następujące ośrodki: Dom Pomocy Społecznej dla osób w podeszłym wieku Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Kostowcu oraz Dom Miłosierdzia i niepubliczne przedszkole „Nadzieja” przy Zgromadzeniu Sióstr w Walendowie.

II.7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Do lokalnych jednostek służących potrzebom zapewnienia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w Gminie Nadarzyn zalicza się: Komisariat Policji w Nadarzynie; Straż Gminną; jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Nadarzynie i w Młochowie.

II.8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniać należy wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany



rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; **przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające m.in. z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a od 2015 roku uszczegółowiono zasady kształtowania struktur przestrzennych rozszerzając je o konieczność przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej. Na potrzeby studium sporządza się obecnie również bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wszystkie te działania mają na celu dostosowanie planowanej polityki przestrzennej gminy, a w szczególności ilości i rozmieszczenia terenów budowlanych do faktycznego zapotrzebowania.

Zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy została opracowana w celu:

- zbadania istniejącego stanu ekonomicznego, środowiskowego, społecznego, demograficznego oraz stanu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- oszacowania prognozowanych zmian w strukturze demograficznej gminy i wynikających z nich ewentualnych potrzeb dla lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- oszacowania chłonności wytypowanych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- oszacowania chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- określenia ewentualnego zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę lub uzyskania informacji o tym, czy dotychczas przeznaczone pod zabudowę obszary są wystarczające lub przewyższające potrzeby gminy,
- określenia możliwości i potrzeb finansowych gminy uwzględniających w szczególności realizację sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Przedstawiono wieloaspektowe analizy, mające na celu oszacowanie przyszłego zapotrzebowania na grunty inwestycyjne i określenie możliwości zaspokojenia tego zapotrzebowania, w pierwszej kolejności przez zagospodarowanie terenów położonych w granicach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub już przeznaczonych na cele zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie przez ewentualne zagospodarowanie terenów o największych predyspozycjach do lokalizowania nowej zabudowy. Analizie poddano również obecny stan wyposażenia terenów gminy w infrastrukturę społeczną i techniczną, a także budżetową zdolność gminy do ich rozwoju dostosowanego do potencjalnego zwiększenia zasięgu terenów zabudowanych, czyli do zapewnienia odpowiedniej jakości życia jej przyszłych mieszkańców i właściwej obsługi terenów inwestycyjnych.

II.8.1. Analizy stanu istniejącego i prognozy demograficzne

W przyjętej przez gminę Nadarzyn „Strategii zrównoważonego rozwoju” jako misję rozwoju wskazano rozwój funkcji osiedleńczych, gospodarczych i rekreacyjnych, przy



jednoczesnym zapewnieniu zintegrowanej ochrony wartości przyrodniczo-kulturowych i krajobrazu oraz ładu przestrzennego¹. Nadrzędne cele stanowią, m.in. stała poprawa warunków życia mieszkańców, ochrona i rewaloryzacja środowiska oraz rozwój lokalnej gospodarki, dzięki którym możliwa będzie poprawa zamożności, atrakcyjności oraz nowoczesności gminy. Spełnienie tych celów wymaga zapewnienia planowego rozwoju terenów zabudowanych i odpowiadającego mu rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej.

Potrzeba przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wynika ze wzrostu liczby mieszkańców gminy, natomiast zapotrzebowanie na tereny produkcyjno-usługowe może rosnąć ze względu na charakterystykę i położenie gminy lub wraz ze zmianami demograficznymi, technologicznymi czy w związku ze zmianą tendencji gospodarczych. Wzrost powierzchni terenów zabudowanych i wyposażenie poszczególnych obszarów gminy w usługi społeczne i sieci uzbrojenia terenu oddziałują na siebie wzajemnie – z jednej strony odpowiednie warunki inwestycyjne sprzyjają powstawaniu nowych budynków i uzupełnianiu zabudowy na terenach zurbanizowanych, z drugiej rozwój przestrzenny zabudowy wymusza zwiększanie zasięgu sieci wodociągowej, uzupełnianie układu drogowego i inne inwestycje publiczne. Przedstawione poniżej analizy stanu istniejącego i prognozy demograficzne mają na celu sformułowanie maksymalnego, w skali gminy Nadarzyn, zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wskazanie obszarów, które w najwyższym stopniu przydatne są do planowania i lokalizowania nowej zabudowy oraz rejonów, na których należy ograniczyć rozwój zabudowy.

II.8.1.1. Analiza zagospodarowania terenu i zabudowy **Obszary zabudowane**

Zabudowa w gminie tworzy w miarę zwarte kompleksy, rozwijające się przede wszystkim w rejonie Nadarzyna, ale również w miejscowościach Strzeniówka, Stara Wieś, Wolica, Kajetany, Rusiec, Młochów i Rozalin. W południowej części gminy w miejscowościach Parole, Krakowiany i Wola Krakowiańska zabudowa jest bardziej rozproszona. Charakter zabudowy różni się w zależności od jej funkcji, lokalizacji i czasu jej powstania.

Zabudowa mieszkaniowa to przede wszystkim zabudowa jednorodzinna. Najstarsze obiekty powstały w ramach zabudowy zagrodowej, w wielu gospodarstwach stopniowo tracącej swój rolniczy charakter. Najnowsze budynki coraz częściej wznoszone są w ramach zorganizowanych osiedli, zarówno domów szeregowych, jak i wolnostojących. Osiedla te często są grodzone, z własnym wewnętrznym układem komunikacyjnym. Duża część powstała w oderwaniu od istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości, a niektóre w ogóle w oddaleniu od terenów zurbanizowanych, w otoczeniu pól uprawnych.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje rzadko, można jednak zauważyć jej stopniowy rozwój na terenach przeznaczonych na cele takiej zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część istniejących budynków wielorodzinnych stanowi pozostałość po dawnych gospodarstwach PGR.

¹ Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 r., załącznik do uchwały Nr XXIII/178/Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 r.



Miejscowość Wolica



Miejscowość Nadarzyn ul. Poświętna



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa w Ruścu



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w Ruścu



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Starej Wsi



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w Rozalinie



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w Nadarzynie



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w Walendowie



Miejscowość Rozalin



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Rozalinie



Zabudowa zagrodowa w Krakowianach



Zabudowa zagrodowa w Woli Krakowiańskiej



Zabudowa usługowa w Nadarzynie



Zabudowa magazynowa w Ruścu



Zabudowa usługowa w Wolicy

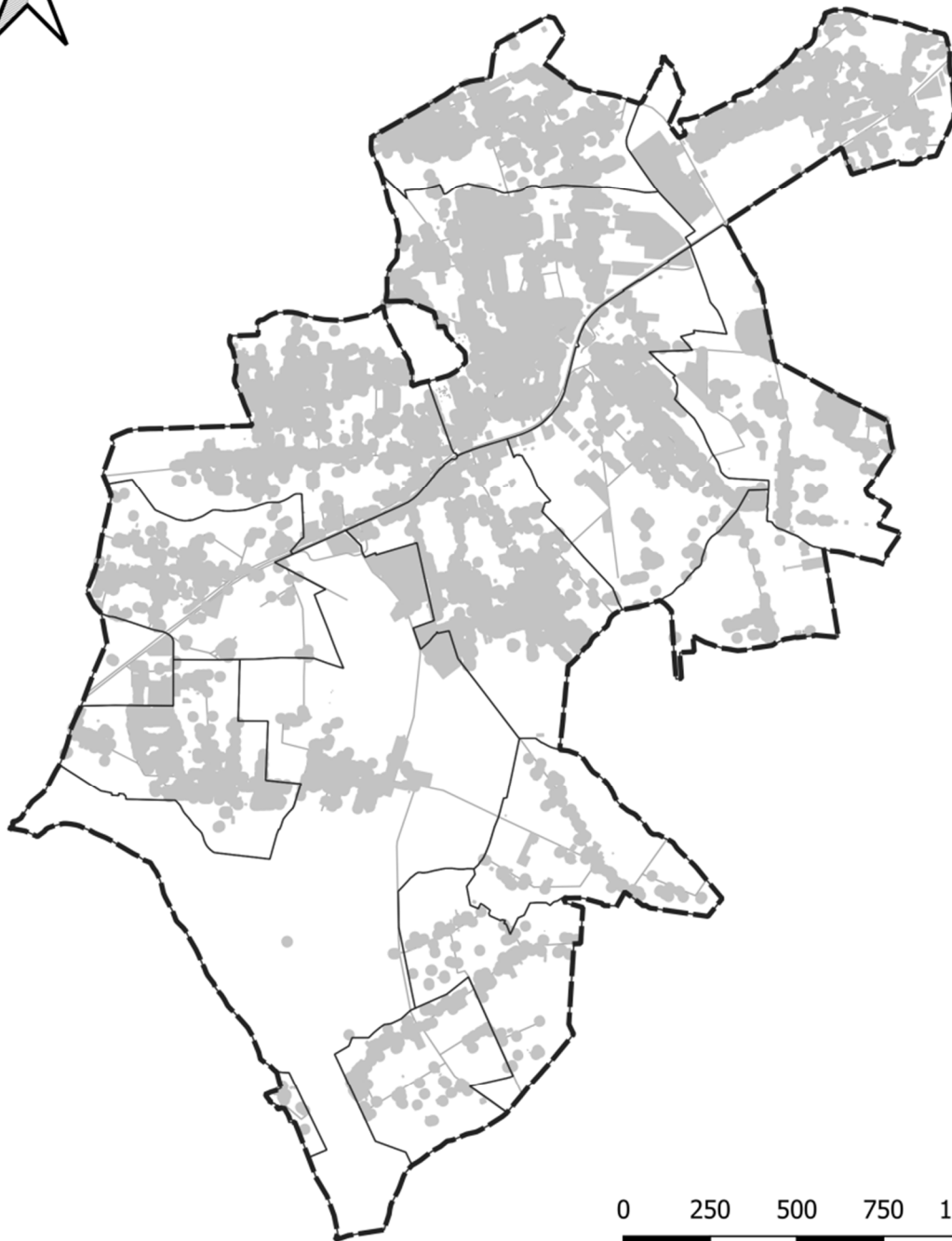


Zabudowa usługowa w Wolicy

Na potrzeby analizy określono zasięg tzw. „obszarów zabudowanych” w gminie Nadarzyn. Wyznaczając je przyjęto, że obszary te:



- obejmują tereny pod budynkami,
- obejmują tereny otaczające istniejące budynki wyznaczone przez obwiednię poprowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi budynków,
- obejmują tereny oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako różnego rodzaju grunty zabudowane, w tym użytki oznaczone symbolami B, Ba, Bi, Bp, Bz, B-R, B-Ł, B-Ps,
- nie obejmują obszarów zajętych przez takie obiekty jak: cmentarze.



■ obszary zabudowane

Obszary zabudowane w gminie Nadarzyn



Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Na podstawie uproszczonej inwentaryzacji wydzielono z obszarów zabudowanych rejonów, które określić można jako: „obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”, których kształt i lokalizację obrazuje poniższy rysunek. Przyjęto, że są to „obszary o skupionej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej mające dostęp do dróg publicznych i wyposażone w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (drogi, wodociąg, kanalizację), wraz z terenami tej infrastruktury oraz z terenami infrastruktury społecznej i innych usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeniami publicznymi, a także z terenami o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - z zastrzeżeniem, że wszystkie te tereny są położone w obrębie (wewnątrz) takiego obszaru, bądź bezpośrednio sąsiadują z terenami zabudowanymi wchodzącymi w jego skład. W obrębie tych obszarów mogą występować obiekty i tereny objęte ochroną lub wskazane do ochrony jako cenne zasoby dziedzictwa kulturowego i historycznego, a także tereny zdegradowane wymagające przekształceń. Obszary te mogą obejmować niewielkie luki w zabudowie, jeśli mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej”². Są to jednocześnie rejonów wyraźnie odczytywalne w układzie przestrzennym gminy z ukształtowanym układem ulic, miejscami wyznaczających kwartały zabudowy oraz, w centralnej części Nadarzyna, z pierzejami ulicznymi.

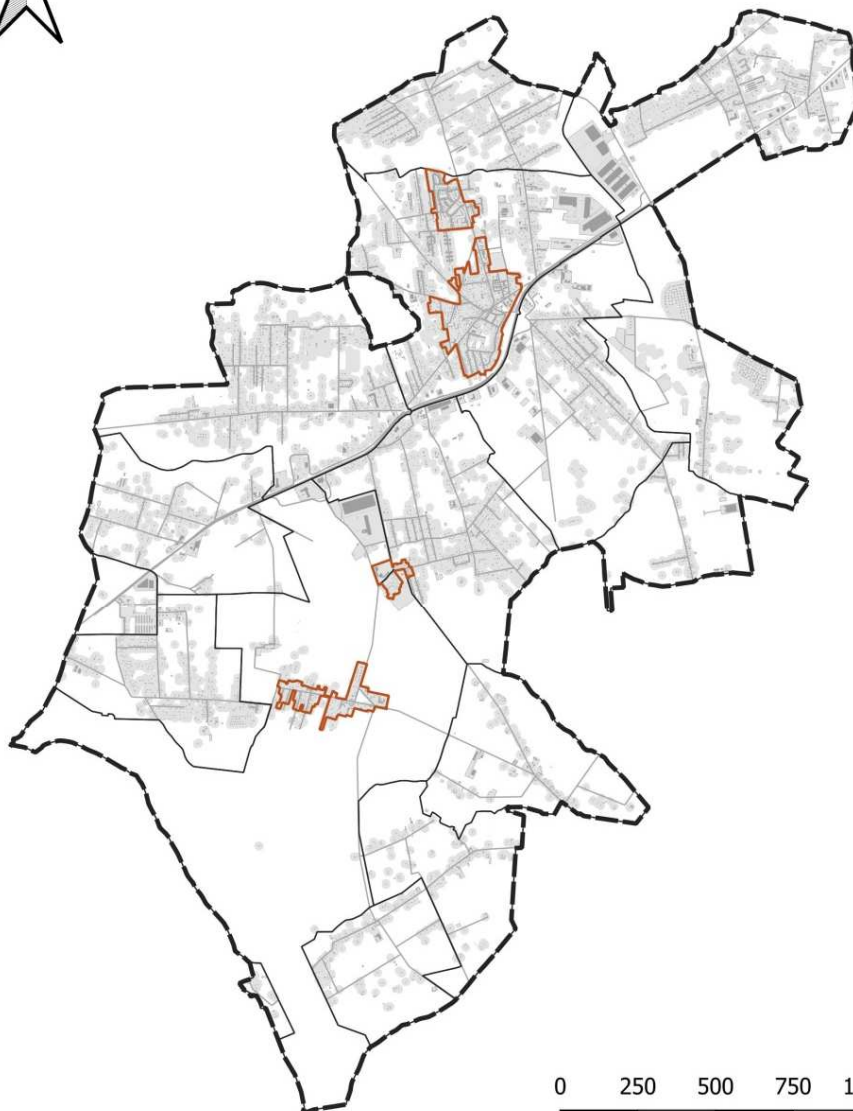


Zabudowa przy rynku w Nadarzynie



Zabudowa przy ul. Błońskiej w Nadarzynie

² „Niskoemisyjność i prognozowanie zapotrzebowania na tereny w planowaniu przestrzennym - szkolenia dla gminnych służb planistycznych” - materiały szkoleniowe dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa.



-  obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
 obszary zabudowane

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Nadarzyn to:

- centrum Nadarzyna (okolice rynku oraz odchodzących od niego ulic, a także tereny mieszkaniowo-usługowe położone wzdłuż ulic Warszawskiej, Pruszkowskiej, Błońskiej, Żółwińskiej i Mszczonowskiej;
- rejon osiedla Nadarzyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi mu usługami;
- centralna część Młochowa – ulica Mazowiecka i fragment Alei Kasztanowej wraz z towarzyszącymi im terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej;



- rejon nowej szkoły w Ruścu wraz z sąsiadującym osiedlem – tereny położone przy skrzyżowaniu Alei Kasztanowej i ulicy Osiedlowej.

Obszary te w całości objęte są zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Centralna część Młochowa



Centralna część Nadarzyna

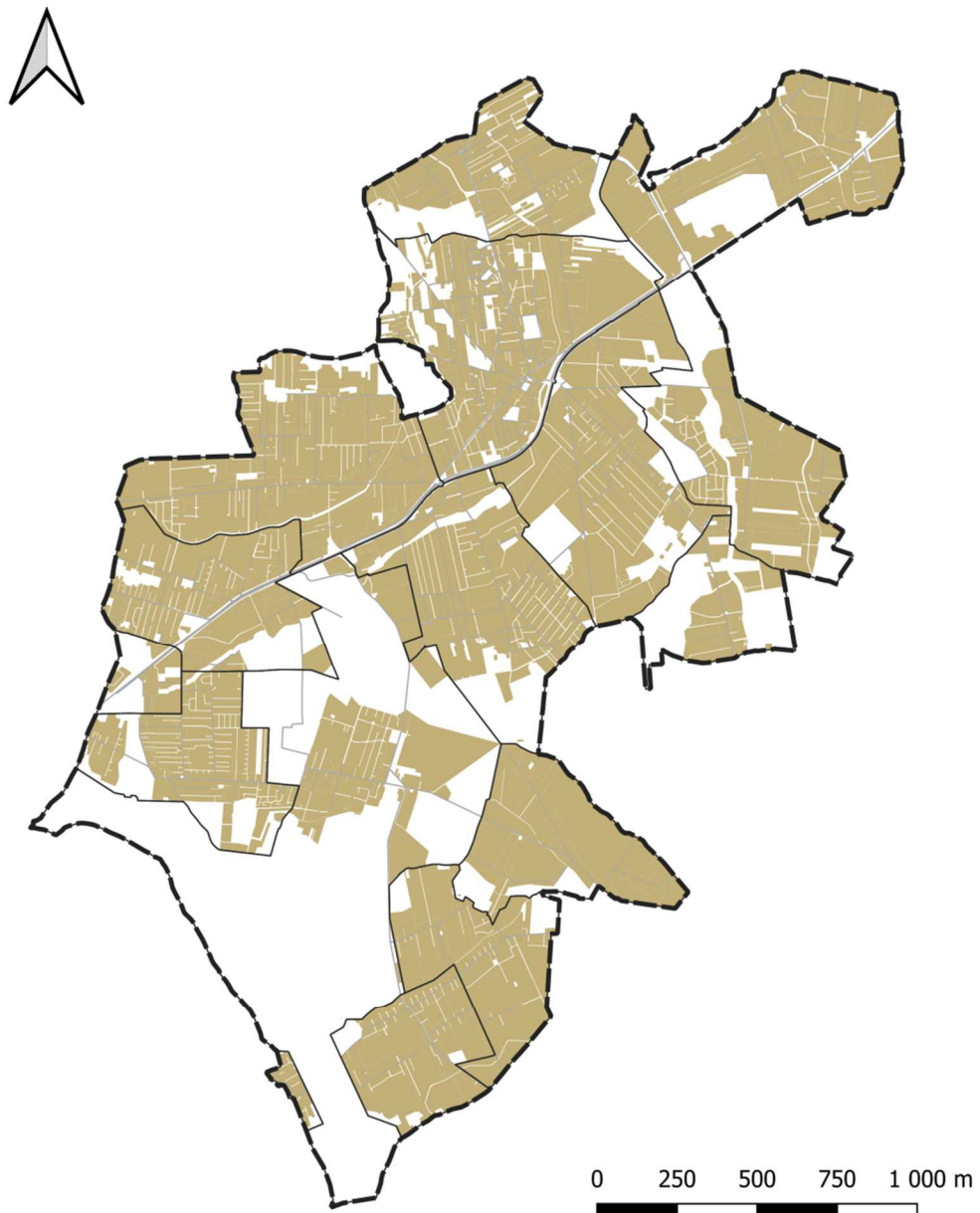
II.8.1.2. Analiza stanu planistycznego

Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W gminie Nadarzyn obowiązuje ponad 120 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających większość obszaru gminy. Największy obszar nieobjęty postanowieniami planów miejscowych stanowi rozległy Las Młochowski.

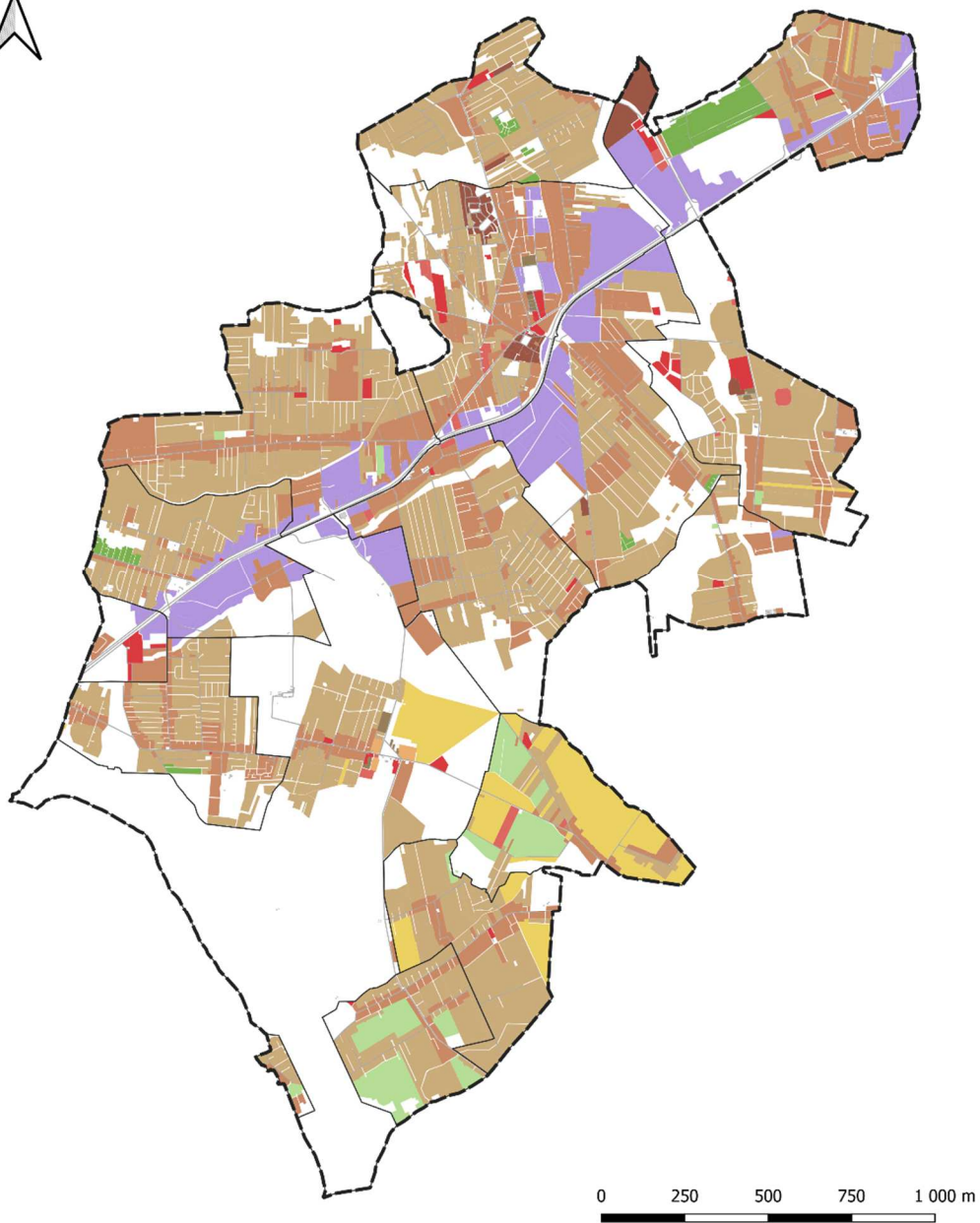
Obowiązujące plany miejscowe były uchwalane od 2001 r. Najstarsze z nich sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawierają więc wszystkich wymaganych obecnie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu i nie są w pełni dostosowane do obecnych standardów sporządzania dokumentów planistycznych. Ich rozstrzygnięcia często są niejednoznaczne, przede wszystkim w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i ich zasięgów. Wątpliwości interpretacyjne budzi m.in. przebieg dróg publicznych, w wielu miejscach niewyznaczony dokładnie, a jedynie zaznaczony symboliczną formą strzałki. Dokumenty te cechuje także dość elastyczny sposób określenia przeznaczenia terenu. Często w przeznaczeniu określono kilka odmiennych form zagospodarowania, dopuszczając ich wymienną realizację, przez co w granicach jednego terenu funkcjonalnego pojawiać się mogła np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, czy zabudowa letniskowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na cele przeprowadzenia analiz chłonności niezbędne było uproszczenie i ujednoczenie ustaleń planów miejscowych dla poszczególnych terenów, zarówno w zakresie przeznaczenia terenów, jak i wskaźników ich zagospodarowania. Właściwa analiza ustaleń planów miejscowych wymagała interpretacji zapisów planów, którą przeprowadzono z uwzględnieniem obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów oraz istniejących tendencji urbanistycznych. W przypadku, gdy plan miejscowy umożliwia realizację różnych, trudnych do pogodzenia funkcji na jednym obszarze, terenowi przypisywano przeznaczenie już zrealizowane w jego granicach lub – w przypadku niewielkich, niezainwestowanych obszarów, funkcję dominującą na terenach sąsiednich. Przy ujednoczaniu ustaleń planów pod uwagę wzięto również istniejące podziały ewidencyjne.

Obszary przeznaczone pod zabudowę w tych planach miejscowych oraz interpretację ich zapisów w zakresie przeznaczenia terenu prezentują poniższe grafiki.



■ tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych

Tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
- zabudowa usługowa
- zabudowa usług publicznych
- zabudowa produkcyjno-usługowa
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
- zabudowa letniskowa

Tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w podziale na przeznaczenie terenów – interpretacja zapisów planów miejscowych

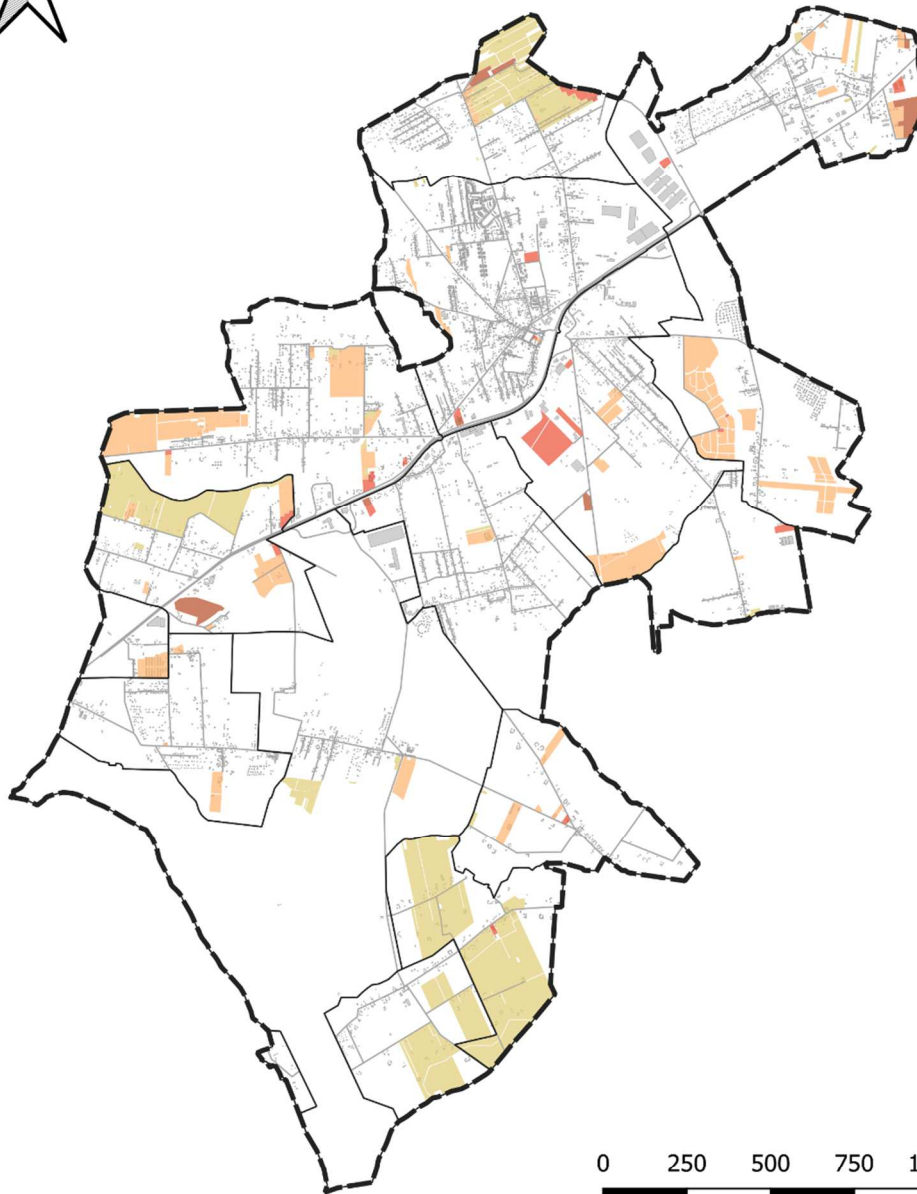


Większa część gminy przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w sąsiedztwie głównych dróg w poszczególnych miejscowościach również z funkcją usługową. Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną to osiedle Nadarzyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, rejon rynku w Nadarzynie oraz inne tereny przeznaczone pod osiedla, jak np. w Walendowie czy w Wolicy. Tereny produkcyjno-usługowe koncentrują się głównie w sąsiedztwie trasy S8, a w szczególności w rejonach węzłów. Tereny zabudowy związane z funkcją rolniczą przeważają w południowej części gminy. Obszary zabudowy lotniskowej występują nielicznie. Większość terenów, dla których w planach miejscowych ustalono taką funkcję, to obszary, na których wymiennie można wprowadzać także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny, na których została zrealizowana funkcja lotniskowa i można spodziewać się dalszego rozwoju zabudowy o podobnym przeznaczeniu zlokalizowane są głównie w Strzeniówce.

Jak już wspomniano, trudności w interpretacji, a więc i we właściwym wdrażaniu ustaleń planów miejscowych, wynikają m.in. z ich długoletniego funkcjonowania w prawodawstwie lokalnym. Najdłużej obowiązujące plany miejscowe powstały na podstawie już nieobowiązującej ustawy, w związku z czym brakuje w nich obecnie obligatoryjnych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy. Ponadto wielokrotnie wartości poszczególnych wskaźników są niejednoznaczne, różnią się w ramach jednego terenu funkcjonalnego w zależności od typu zabudowy, która powstanie na danej działce budowlanej.





W celu umożliwienia graficznego zaprezentowania danych i ich analizy, zawarte w planach miejscowych ustalenia możliwie ujednolicono. W przypadku określenia wskaźnika na różnym poziomie w zależności od zagospodarowania realizowanego na danej działce, do obliczeń i schematów przyjęto wskaźniki zgodne ze zwizualizowanym na powyższym rysunku przeznaczeniem terenu.

Dla większości terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele zabudowy nie ustalono wskaźnika intensywności zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy. Dla dużej części terenów nie określono również wysokości zabudowy w metrach, zamiast tego wskaźnika stosowano jednak zazwyczaj maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych. Dla większości terenów wyznaczono natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i dla większości obszarów jest to jedyny powierzchniowy wskaźnik, regulujący sposób zagospodarowania terenu.

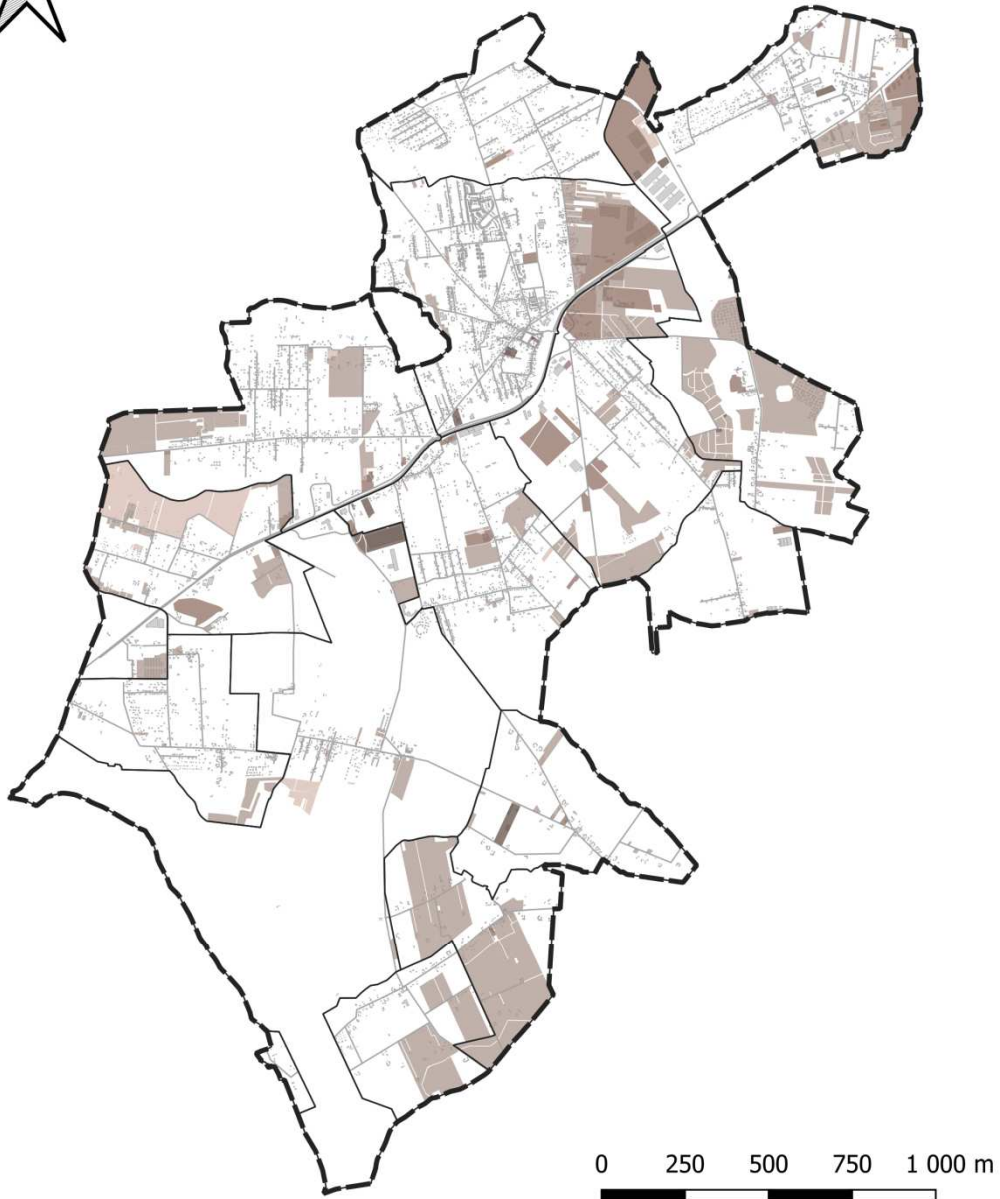


0 250 500 750 1 000 m





Tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP- intensywność zabudowy

-  0,4-1,0
-  1,0-2,0
-  2,0-3,0
-  3,0-4,8

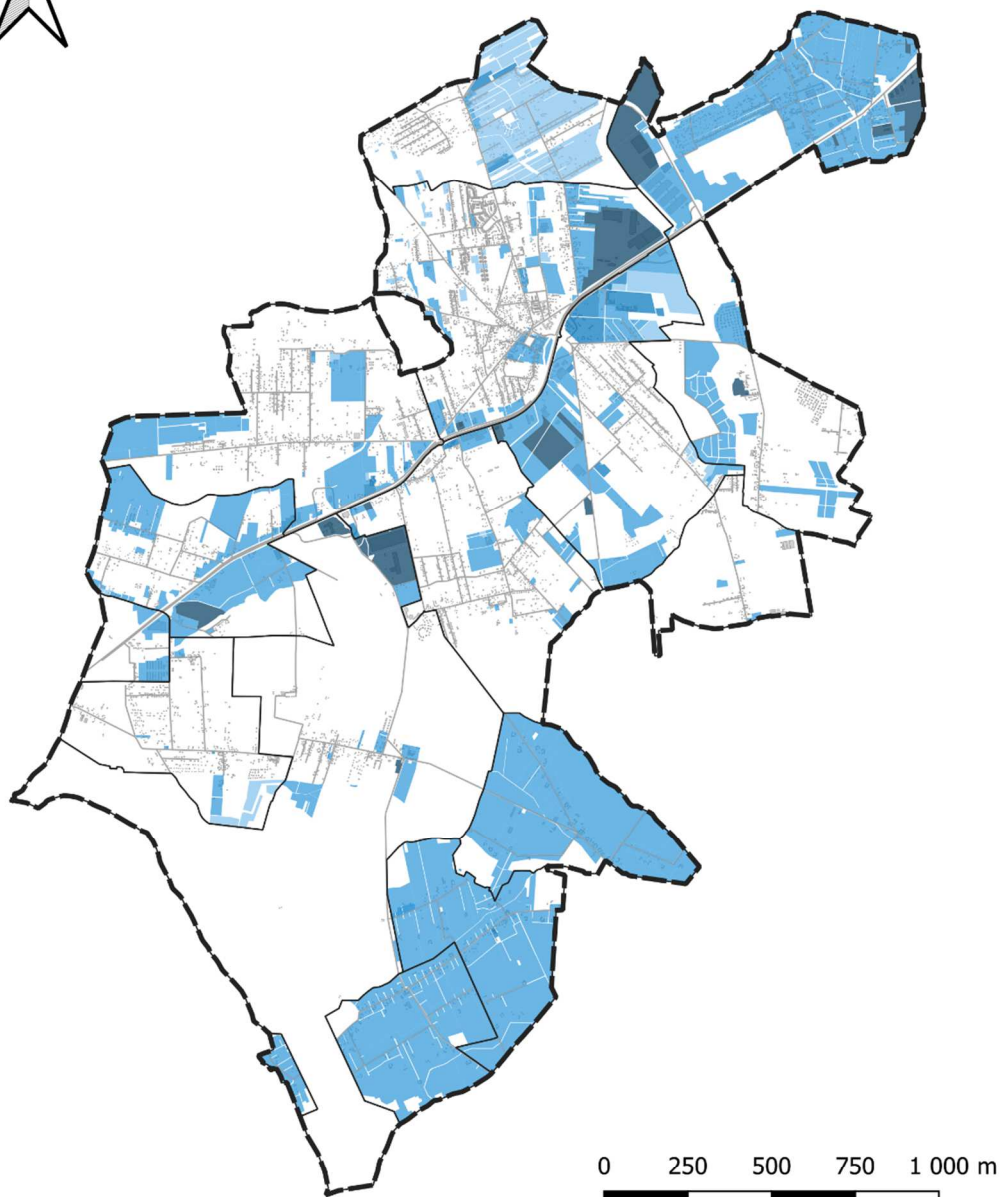
Wskaźnik intensywności zabudowy na terenach zabudowy wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego







Tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP- powierzchnia zabudowy

-  0,2-0,25
-  0,3-0,5
-  0,5-0,75
-  0,75-0,9

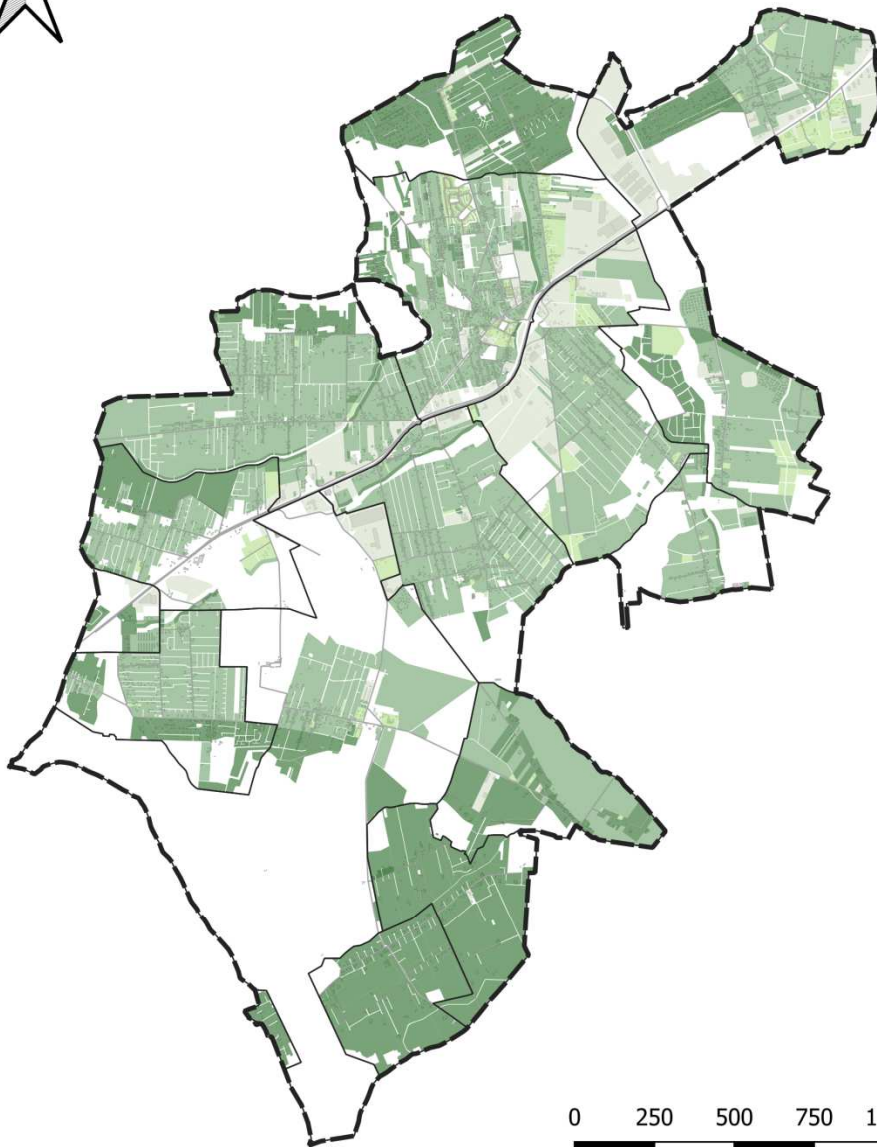
Wskaznik powierzchni zabudowy na terenach zabudowy wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



Tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP- wysokość zabudowy [m]

-  8,0-10,0
-  10,0-12,5
-  12,5-16,0
-  16,0-20,0

Wysokość zabudowy na terenach zabudowy wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



Tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP- udział powierzchni biologicznie czynnej

0,1-0,3

0,3-0,5

0,5-0,6

0,7-0,8

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



Ze względu na małą liczbę terenów, dla których ustalono intensywność zabudowy, określenie możliwości lokalizowania nowych budynków na terenach przeznaczonych na cele zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymagało wyliczenia tego wskaźnika na podstawie innych ustaleń planów miejscowych.

Wyliczenia przeprowadzono w dwóch etapach, najpierw określając maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenów, dla których nie ustalono tego wskaźnika. Obliczeń dokonano na podstawie określonego w planach minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i szacowanego udziału powierzchni utwardzonych w zagospodarowaniu terenu:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalną powierzchnię zabudowy określono jako całkowitą powierzchnię terenu (1) pomniejszoną o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (od 0,2 do 0,7) i o powierzchnie utwardzone, w założeniu zajmujące ok. 10 % powierzchni działki (0,1);
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej maksymalną powierzchnię zabudowy określono jako całkowitą powierzchnię terenu (1) pomniejszoną o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (od 0,2 do 0,8) i o powierzchnie utwardzone, w założeniu zajmujące ok. 10 % powierzchni działki (0,1);
- dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej maksymalną powierzchnię zabudowy określono jako całkowitą powierzchnię terenu (1) pomniejszoną o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (od 0,1 do 0,8) i o powierzchnie utwardzone, w założeniu zajmujące ok. 20 % powierzchni działki (0,2).

Intensywność zabudowy wyliczono przez pomnożenie powierzchni zabudowy i ustalonej w planie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych. Uzyskane średnie wartości intensywności zabudowy wynoszą:

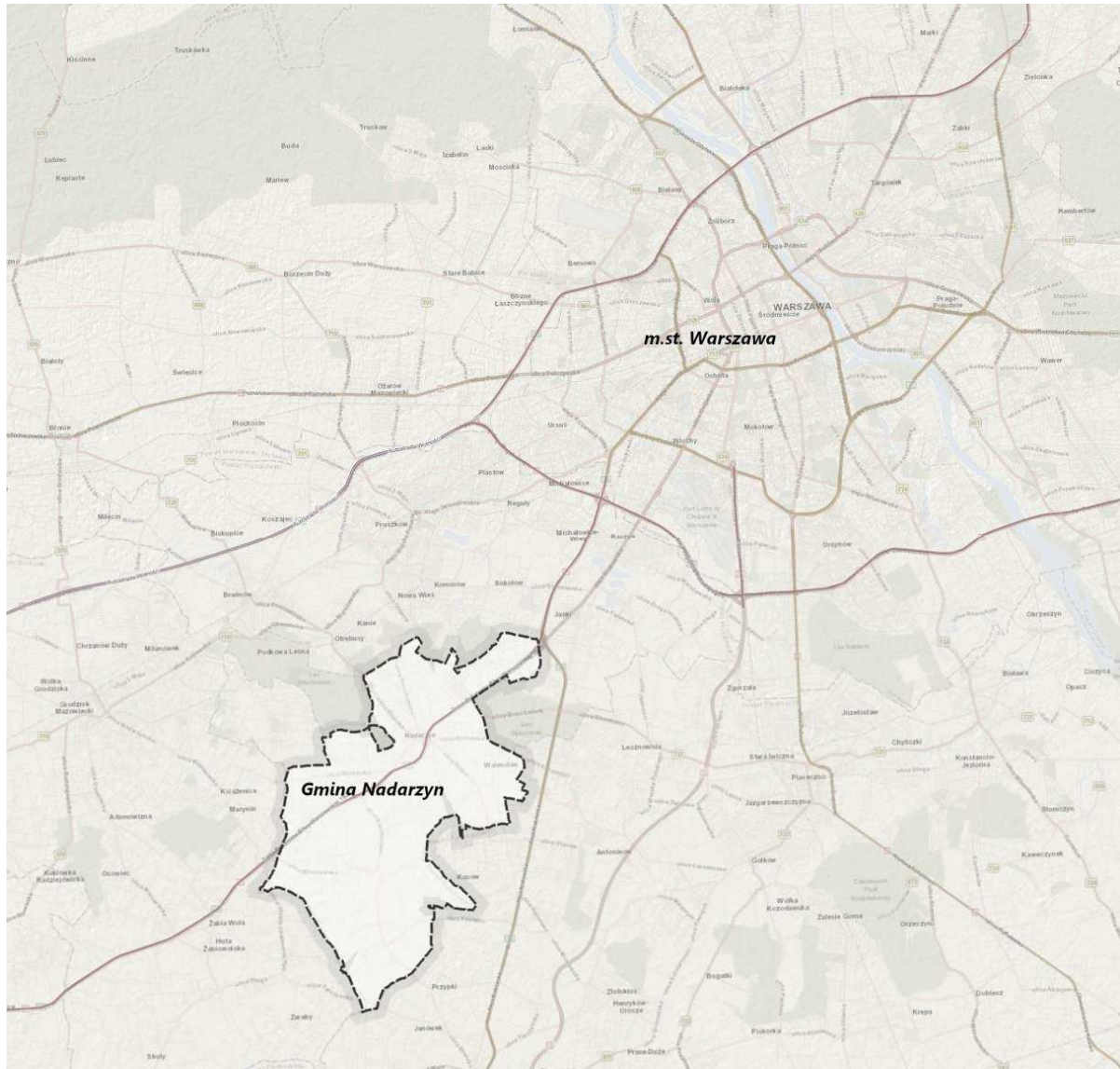
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1,0**,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **1,5**,
- dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej: **2,0**.



II.8.1.3. Analizy uzbrojenia terenów (dotyczące wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną)

Komunikacja

Gmina Nadarzyn posiada dobre połączenia drogowe z ważnymi ośrodkami takimi jak: Warszawa, czy Łódź, ale również z innymi większymi miastami w Polsce jak Poznań, Wrocław, Częstochowa, Katowice, Kraków czy Białystok. Przez teren gminy przebiegają ważne w skali kraju szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 8, droga wojewódzka nr 720, droga wojewódzka nr 721. W bliskim sąsiedztwie położone są również autostrada A1 i trasa ekspresowa S7.



Lokalizacja gminy Nadarzyn na tle układu drogowego

Opracowanie własne na podstawie <https://www.geoportal.gov.pl> oraz <https://www.openstreetmap.org>

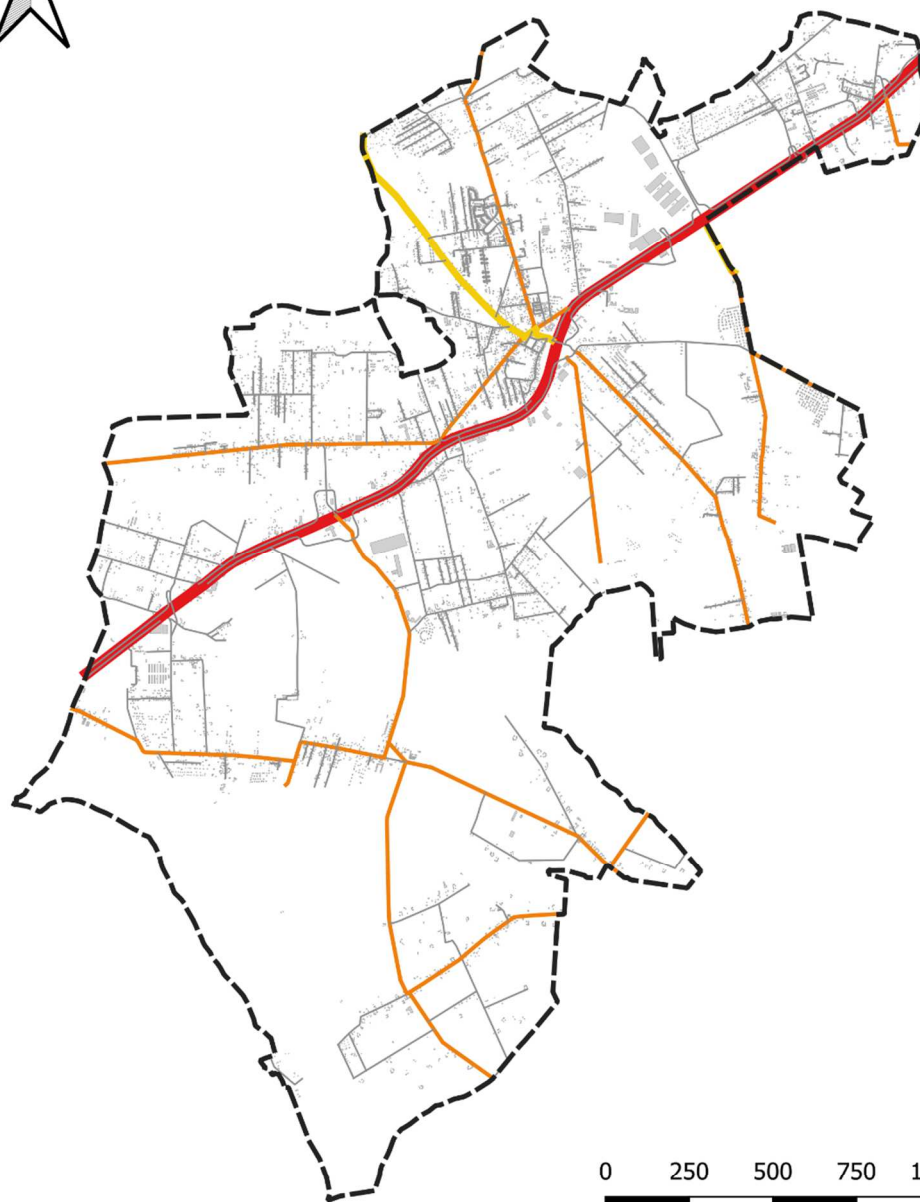


Droga krajowa nr 8



Droga wojewódzka nr 720

Ponadto na terenie gminy zlokalizowanych jest 43 km dróg powiatowych i 161 km dróg gminnych.

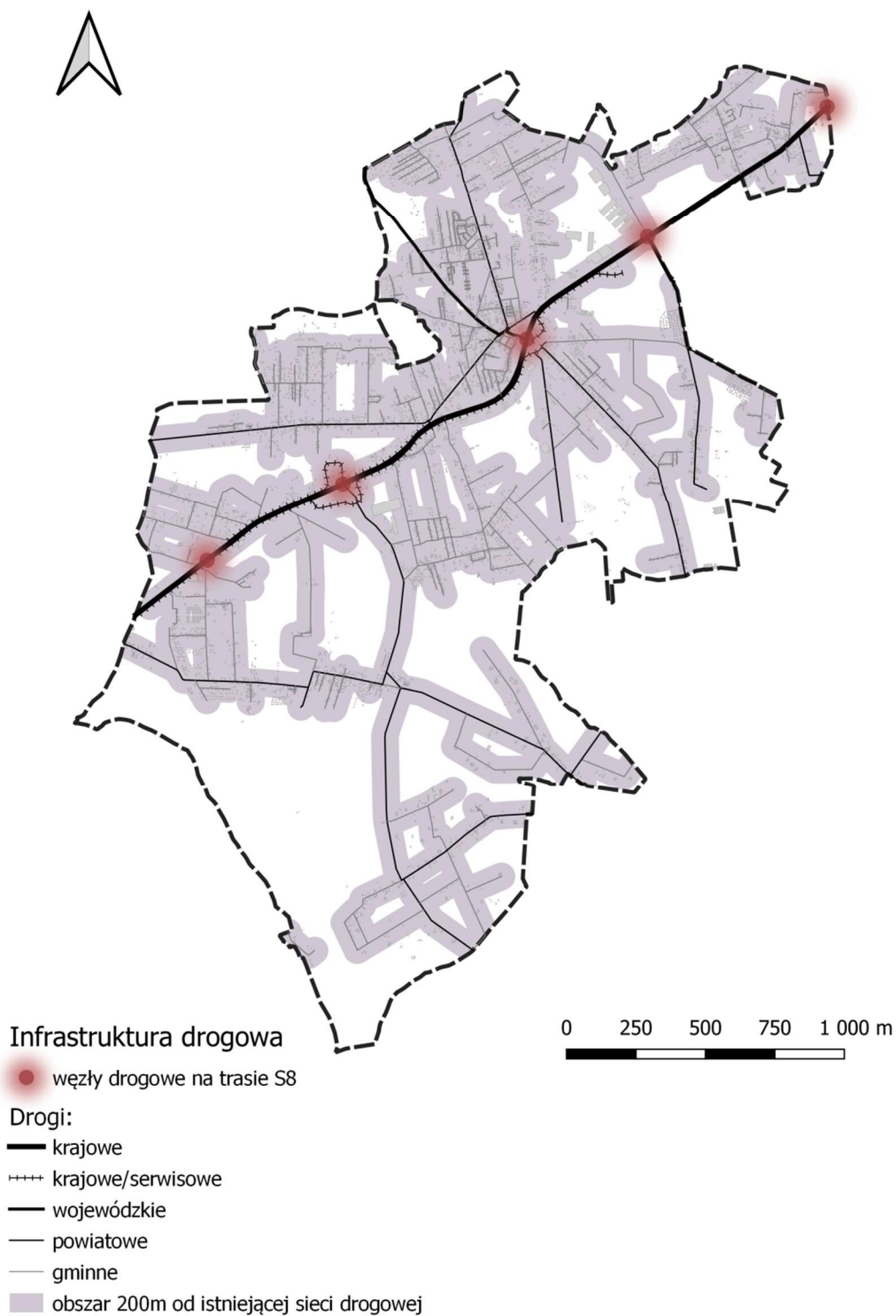


Drogi:

-  krajowa
-  wojewódzka
-  powiatowa
-  pozostałe drogi

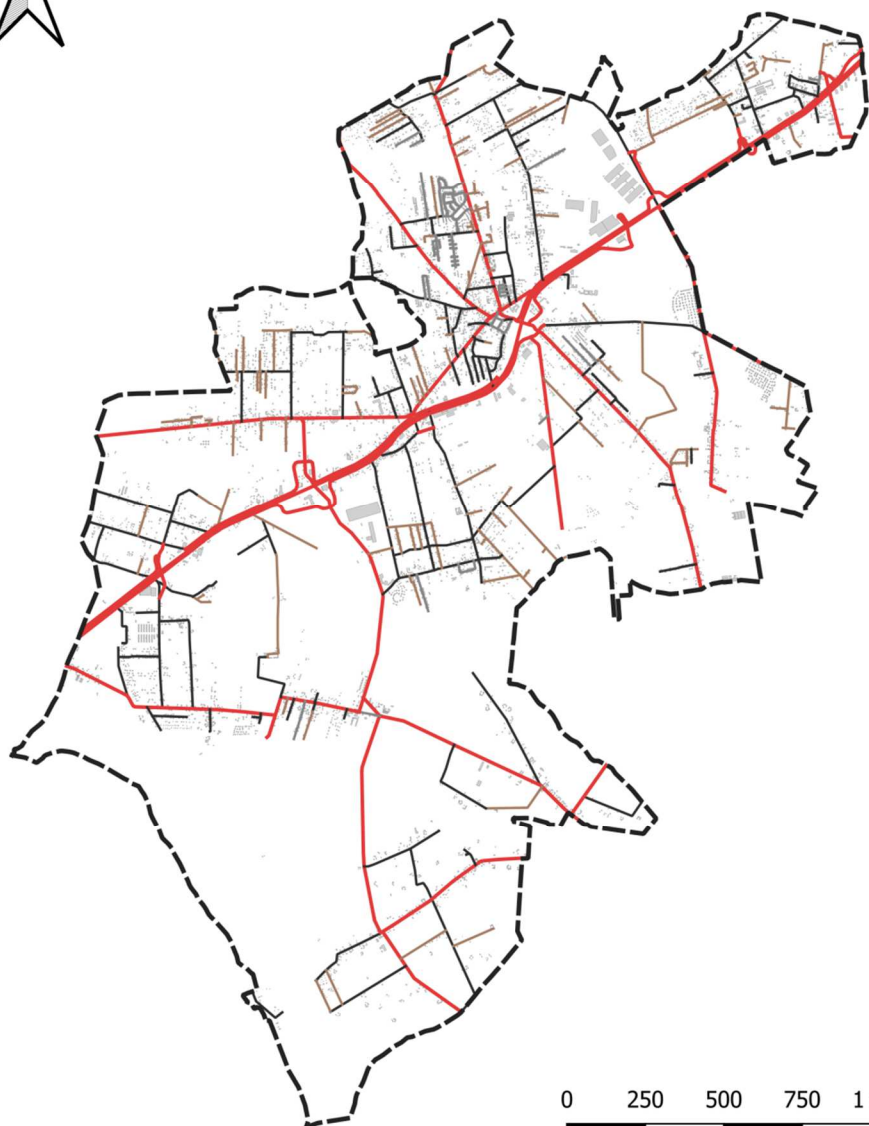
Rozmieszczenie infrastruktury drogowej na terenie gminy Nadarzyn

Sieć dróg gminnych i powiatowych na terenie gminy jest dobrze rozwinięta. Poniżej przedstawiono tereny obsługiwane przez komunikację. Na potrzeby niniejszej analizy uznano, że są to obszary położone w odległości do 200 m od istniejącej sieci dróg gminnych i powiatowych, a także dróg serwisowych drogi krajowej nr 8. Jak widać na poniższej grafice większość miejscowości jest prawidłowo obsługiwana w zakresie komunikacji.



Rozmieszczenie infrastruktury drogowej oraz obszarów przez nią obsługiwanych w gminie Nadarzyn

Drogi krajowa (w tym drogi serwisowe), wojewódzkie i powiatowe są drogami o nawierzchni bitumicznej i dobrym stanie technicznym. Dodatkowo w widoczny sposób z roku na rok poprawia się również stan dróg gminnych.



Nawierzchnie dróg gminnych

— bitumiczna

— destrukt

— kostka betonowa

Inne drogi utwardzone

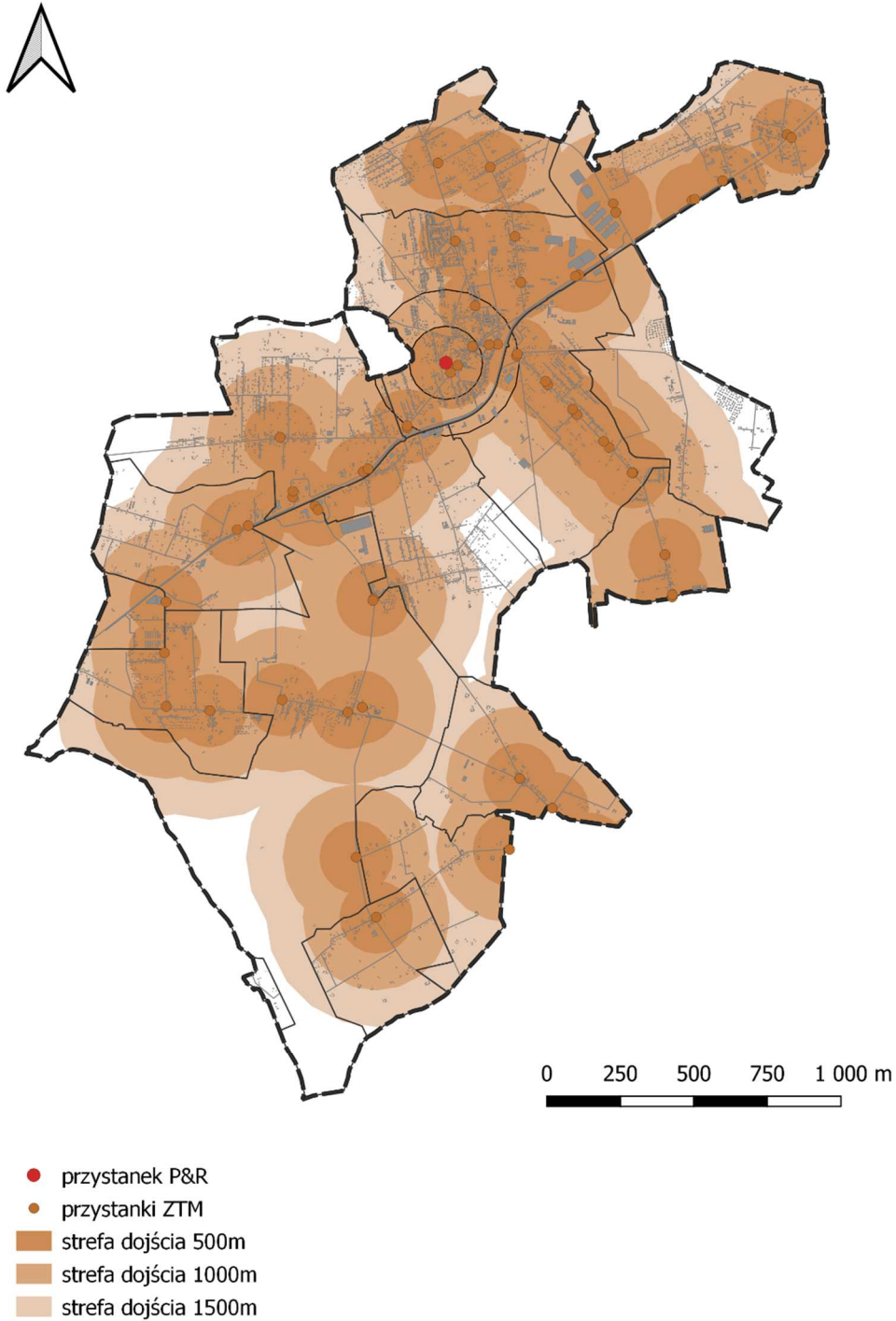
— krajowe, wojewódzkie, gminne

Rodzaj nawierzchni dróg gminnych

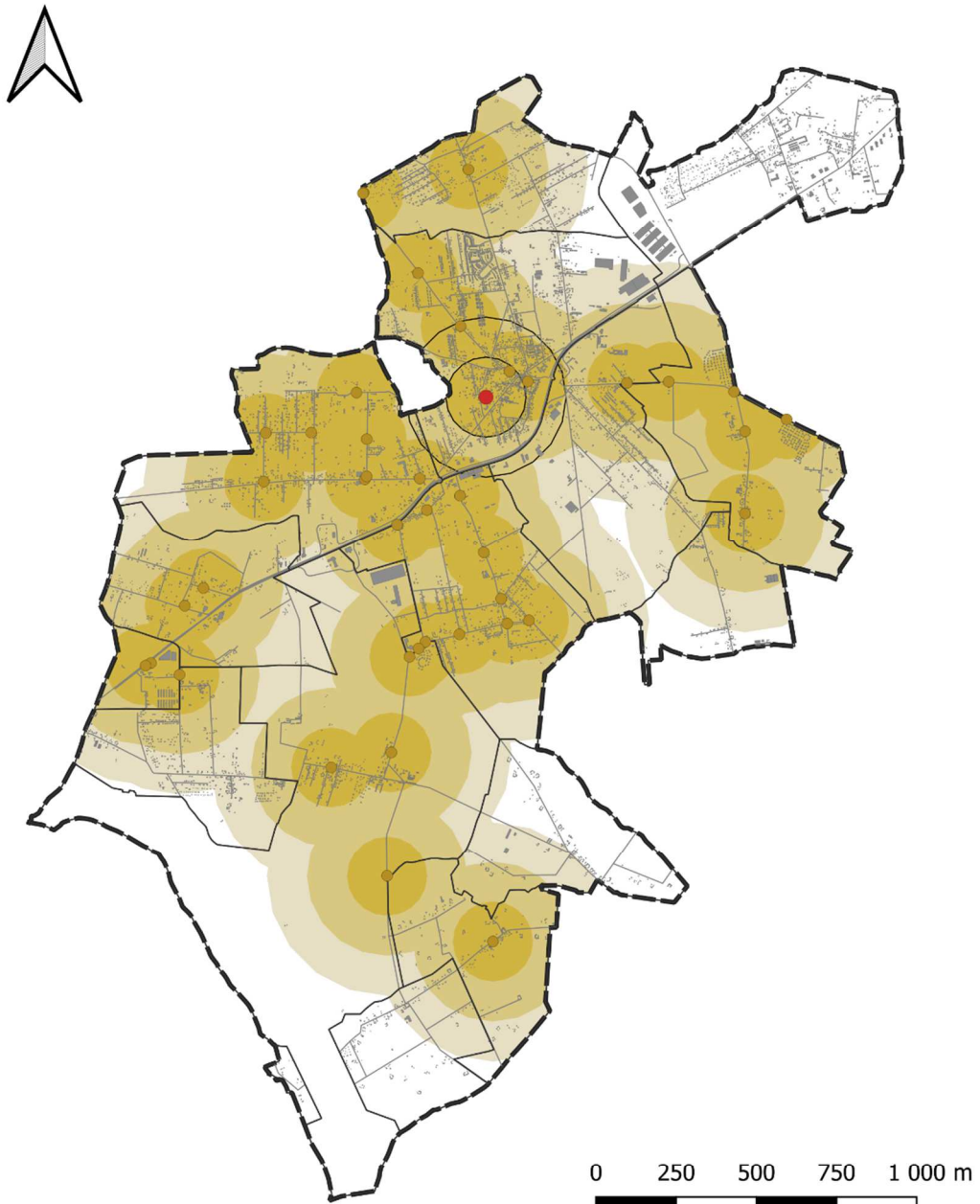
W gminie Nadarzyn sprawnie funkcjonuje komunikacja zbiorowa, działają liczne połączenia autobusowe: trzy linie obsługiwane przez ZTM w Warszawie (703, 711 i 733) oraz linie łączące parking P&R w Nadarzynie i: Starą Wieś, Rusiec, Parole, Urzut oraz Walendów, a



także połączenie Pruszków – Walendów. Linie ZTM realizują od 13 do 15 kursów na dobę, natomiast pozostałe linie od 2 do 6 kursów.



Rozmieszczenie przystanków autobusowych ZTM wraz z orientacyjnymi strefami dojazdu



- przystanek P&R
- pozostałe przystanki
- strefa dojazdu 500m
- strefa dojazdu 1000m
- strefa dojazdu 1500m

Rozmieszczenie pozostałych przystanków autobusowych wraz z orientacyjnymi strefami dojazdu



Park&Ride w Nadarzynie



Przystanek autobusowy w Parolach



Przystanek autobusowy w Urzucie

Infrastruktura techniczna

Pod względem infrastruktury technicznej najlepiej rozwinięta jest sieć wodociągowa, z której korzysta większość mieszkańców (ponad 13,5 tys. osób). Dostęp do sieci gazowej posiada ponad 12 tys. mieszkańców. Najgorzej przedstawia się zaopatrzenie w sieć kanalizacyjną, z którego korzysta niewiele ponad 9 tys. mieszkańców gminy. Należy jednak zaznaczyć, że od 2010 roku następuje ciągle wzrost dostępności do wszystkich tych sieci.

| ROK | SIEĆ WODOCIĄGOWA [km] | SIEĆ KANALIZACYJNA [km] | SIEĆ GAZOWA [km] | OSOBY KORZYSTAJĄCE Z INSTALACJI | | |
|------|-----------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|-------------|
| | | | | SIEĆ WODOCIĄGOWA | SIEĆ KANALIZACYJNA | SIEĆ GAZOWA |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 2010 | 129 | 82,2 | 149 | 10 701 | 5 353 | 9 338 |
| 2011 | 130 | 96,3 | 158 | 10 975 | 6 028 | 9 620 |
| 2012 | 150,9 | 109,1 | 168,6 | 11 289 | 6 209 | 9 515 |
| 2013 | 153,4 | 153,4 | 179,2 | 11 517 | 6 574 | 9 952 |
| 2014 | 154,1 | 127,6 | 184,2 | 12 127 | 7 041 | 10 201 |
| 2015 | 155 | 127,6 | 187 | 12 322 | 7 573 | 10 211 |
| 2016 | 157 | 132 | 198,6 | 12 561 | 8 017 | 10 707 |
| 2017 | 158,5 | 135,5 | 202 | 12 819 | 8 397 | 10 845 |
| 2018 | 162 | 145 | 212 | 13 114 | 8 829 | 10 887 |
| 2019 | 164,5 | 149,8 | 219,2 | 13 510 | 9 127 | 12 069 |



| | | | | | | |
|------|-----|-------|-------|--------|-------|--------|
| 2020 | 168 | 152,3 | 228,2 | 13 839 | 9 490 | 12 950 |
|------|-----|-------|-------|--------|-------|--------|

Długość sieci infrastruktury technicznej i liczba osób korzystających z niej
Opracowanie własne na podst. danych BDL GUS

Do sieci wodociągowej podłączone jest 97,5 % ogółu budynków mieszkalnych, natomiast 60,8 % do sieci kanalizacyjnej, ponadto 96,4 % ogółu ludności korzysta z instalacji wodociągowej, 66,1 % z instalacji kanalizacyjnej, a 90,2 z instalacji gazowej.

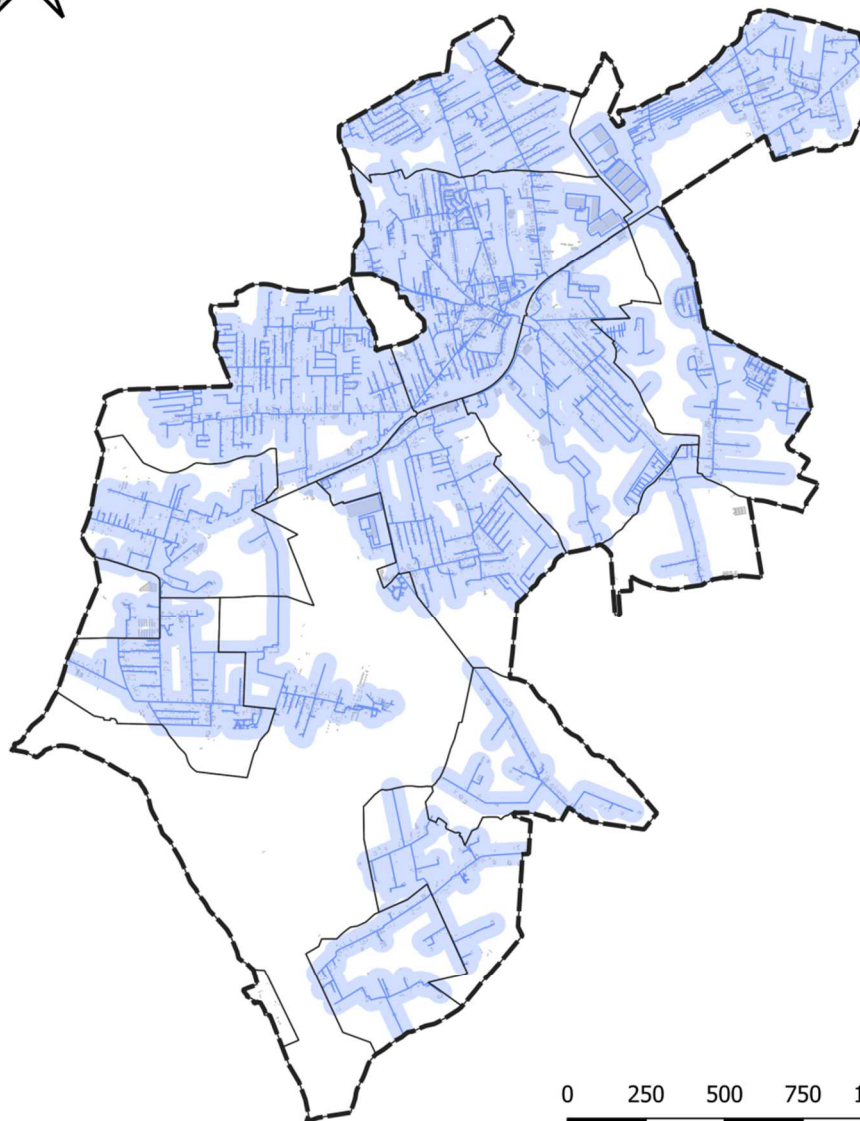


Ujęcie wody w Walendowie



Ujęcie wody w Bielinach

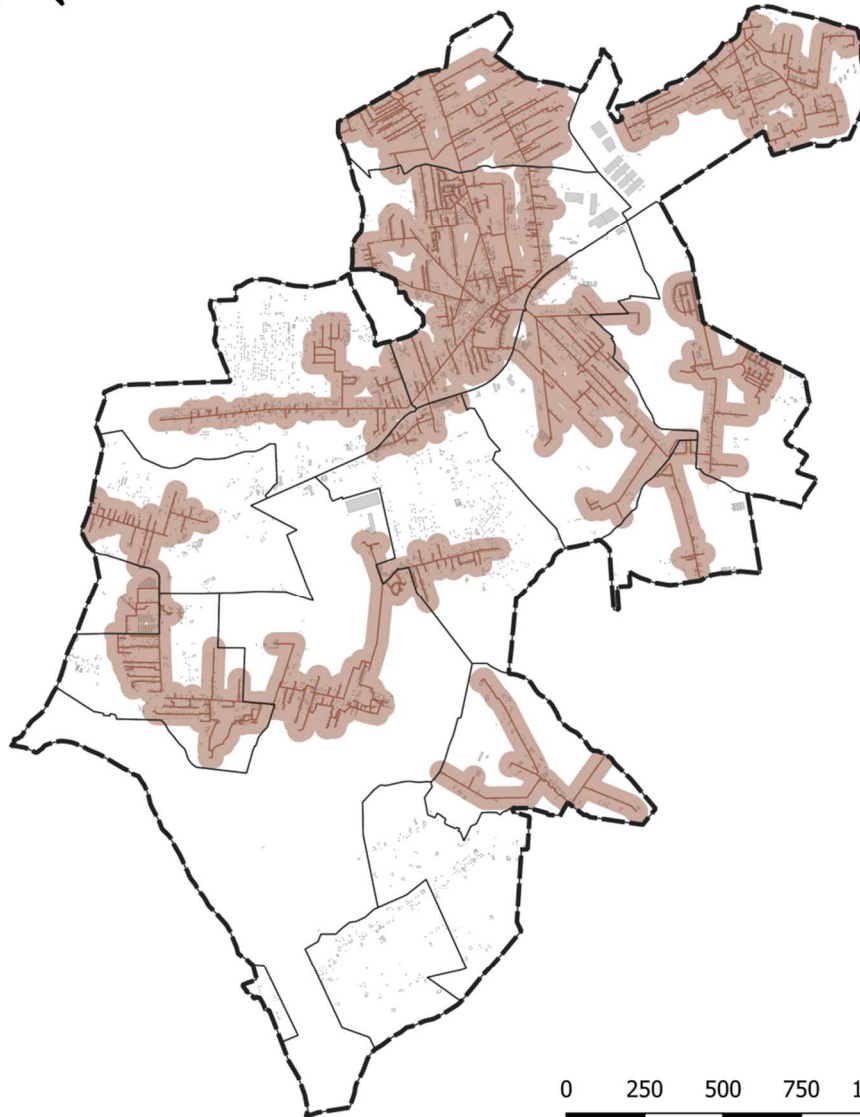
Z powyższych danych wynika, że na terenie gminy Nadarzyn sieć wodociągowa jest dobrze rozwinięta. Poniżej przedstawiono uproszczoną analizę dotyczącą dostępności do sieci wodociągowej. Założono, że tereny położone w odległości do 150 m od istniejącej sieci wodociągowej są przez nią bezpośrednio obsługiwane. Jak widać na poniższej grafice większość miejscowości jest prawidłowo obsługiwana w zakresie dostępności do wodociągu.



Infrastruktura wodociągowa
— Sieć wodociągowa
■ Obszar 150m od istniejącej sieci wodociągowej

Rozmieszczenie infrastruktury wodociągowej oraz obszarów przez nią obsługiwanych w gminie Nadarzyn

Nieco gorzej przedstawia się sytuacja dostępności do sieci kanalizacyjnej. Założono, że tereny położone w odległości do 150 m od istniejącej sieci kanalizacyjnej są przez nią bezpośrednio obsługiwane. Jak widać na poniższej grafice na terenie gminy wciąż występują miejscowości, w których nie ma dostępu sieci kanalizacyjnej. Są to przede wszystkim: Krakowiany i Wola Krakowiańska (na południu gminy), ale również intensywnie rozwijające się fragmenty miejscowości Stara Wieś i Rusiec. Od kilku lat trwają prace przygotowawcze przed budową nowych i rozbudową istniejących oczyszczalni ścieków tak, aby możliwe było obsłużenie wszystkich miejscowości.



Infrastruktura kanalizacyjna

— Sieć kanalizacyjna

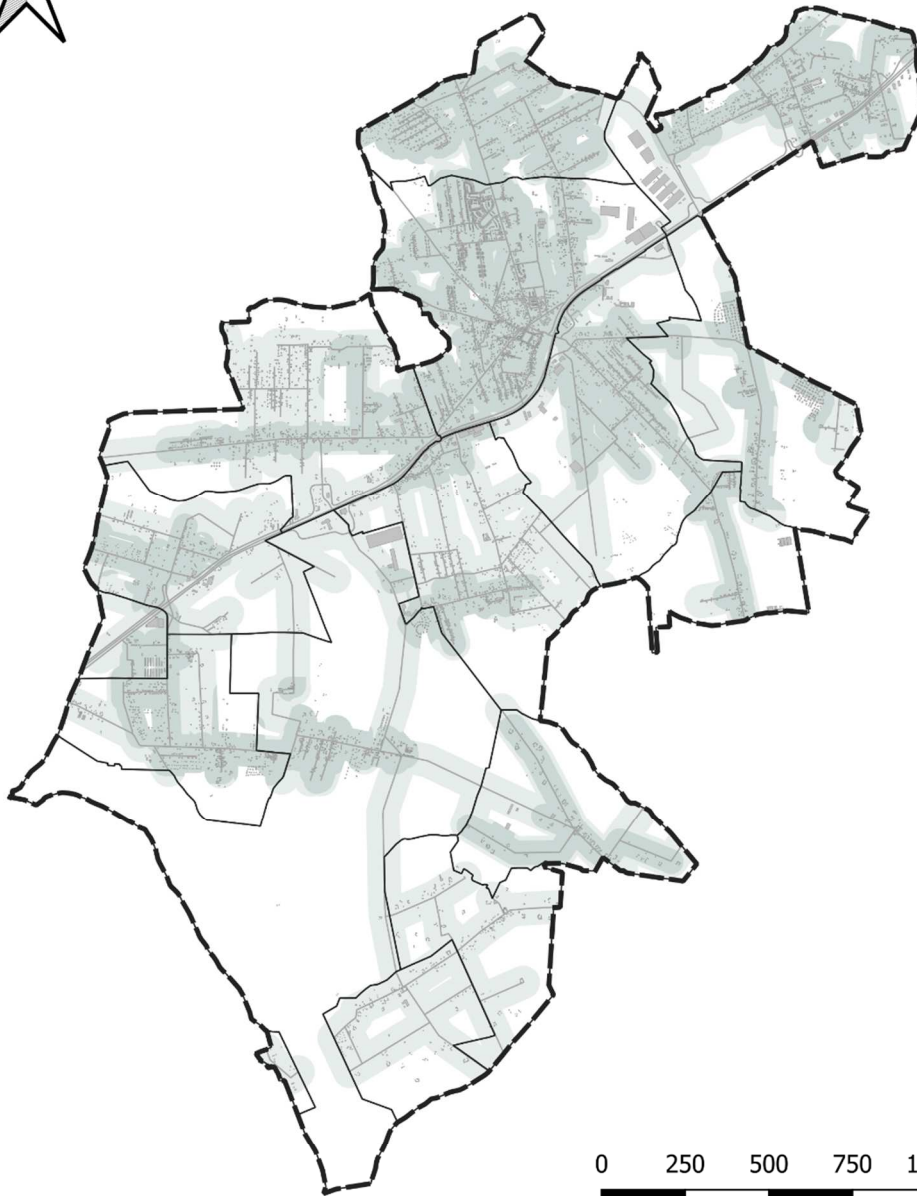
■ Obszar 150m od istniejącej sieci kanalizacyjnej

Rozmieszczenie infrastruktury kanalizacyjnej oraz obszarów przez nią obsługiwanych w gminie Nadarzyn



Oczyszczalnia ścieków w Wolicy

Do terenów najlepiej wyposażonych zarówno w dostęp do gminnych dróg jak i sieci infrastruktury technicznej (wodociągu i kanalizacji) należą takie rejony jak Nadarzyn, Strzeniówka, Kajetany, Młochów, Walendów i Wolica oraz części Starej Wsi, Rozalina. W gminie należy dołożyć wszelkich starań, aby wyposażyć w kanalizację kolejne miejscowości. Istotny jest również fakt, że znaczna część gminy objęta jest planami miejscowymi, w których przewiduje się rozwój zabudowy na kolejnych obszarach. Budowa infrastruktury technicznej (w tym oczyszczalni ścieków) powinna uwzględniać zwiększające się zapotrzebowanie na chęć przyłączenia kolejnych terenów zabudowy.



- obszary obsługiwane przez pełną gminną infrastrukturę techniczną i drogi
- obszary obsługiwane tylko przez drogi

Obszary obsługiwane przez pełną gminną infrastrukturę techniczną (zarówno sieć wodociągową, jak i kanalizację) oraz drogową



II.8.1.4. Analizy środowiskowe i kulturowe

Gmina Nadarzyn posiada cenne obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody i objęte formami ochrony zabytków, a także rozległe tereny leśne oraz grunty klas bonitacyjnych I-III.

Pośród prawnych form ochrony przyrody na terenie gminy występują: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwaty (Młochowski Grąd i Młochowski Łęg), pomniki przyrody, w tym aleje i drzewa parkowe stanowiące pozostałości po dawnych założeniach krajobrazowych. Z występowaniem prawnych form ochrony przyrody wiążą się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zarówno nałożone na mocy przepisów odrębnych lub rozporządzeń ustanawiających objęcie obiektów i obszarów tymi formami, jak i dodatkowo ustalone w planach miejscowych.



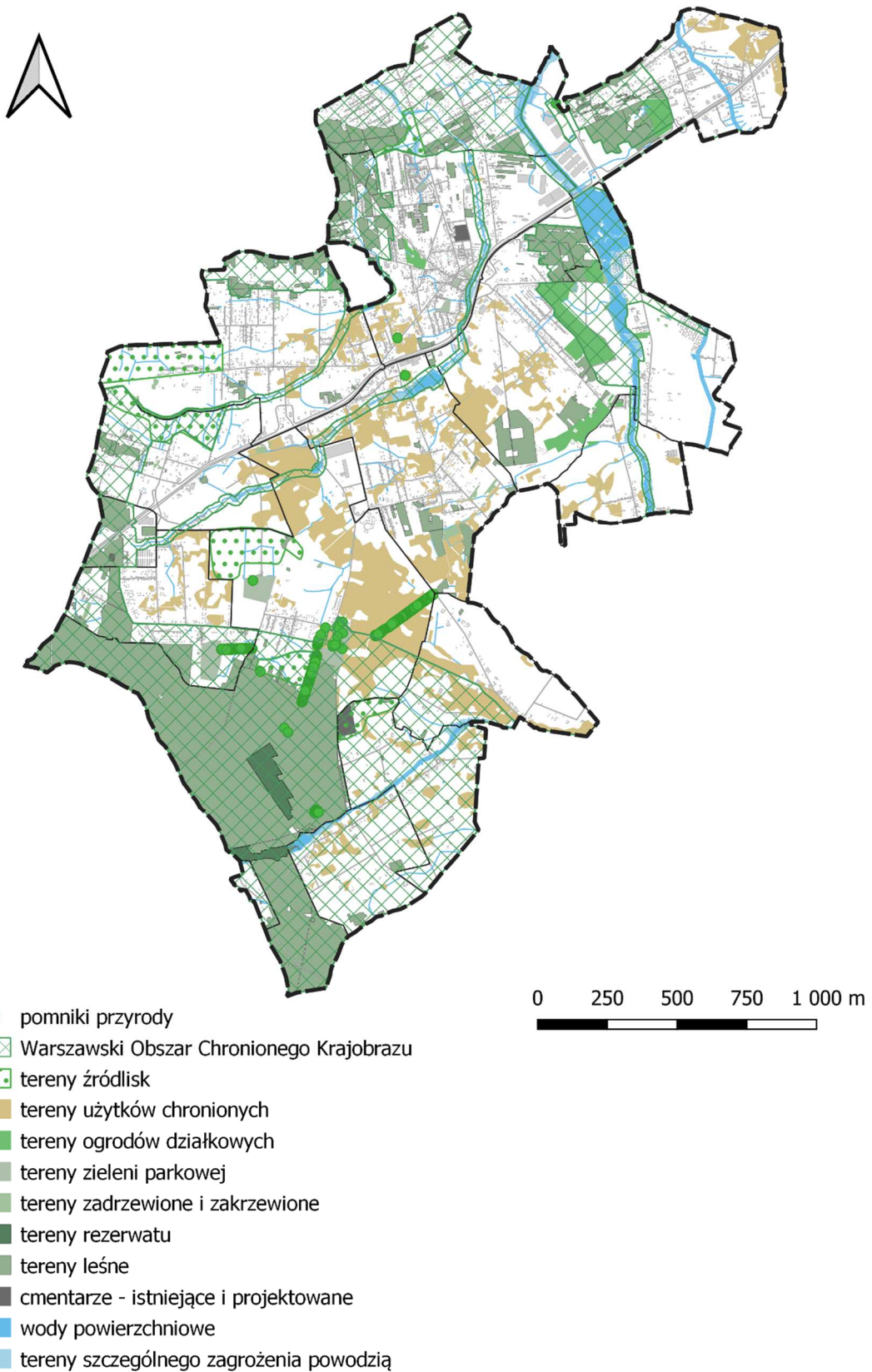
Tereny rolnicze w okolicach miejscowości Wola Krakowiańska



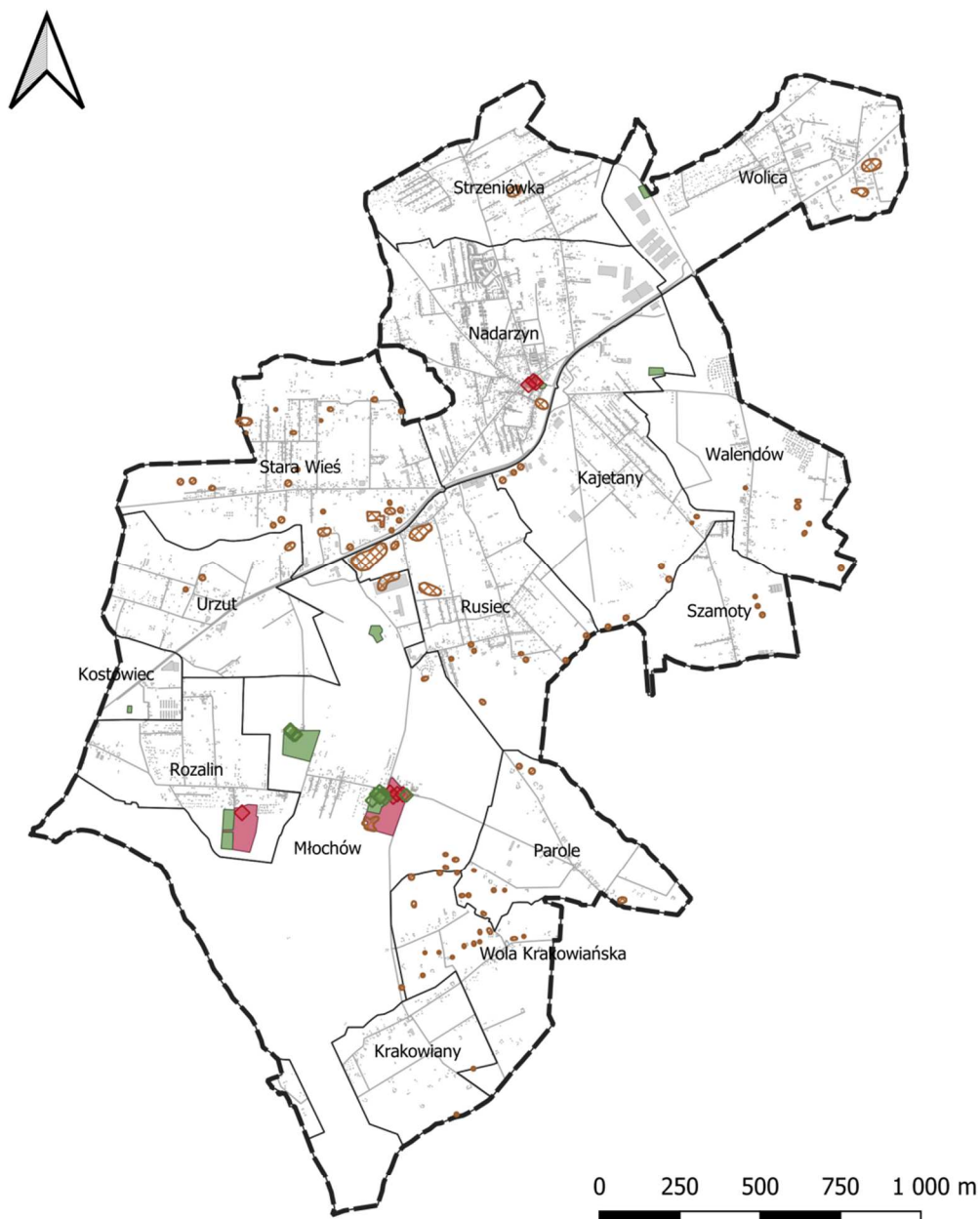
Cmentarz w Nadarzynie



Rzeka Utrata w okolicach miejscowości Parole



Analiza środowiska przyrodniczego i form ochrony przyrody



- ◆ obiekty wpisane do rejestru zabytków
- ◇ obiekty w GEZ
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszary w GEZ
- ▨ stanowiska archeologiczne

Rozmieszczenie obszarów i obiektów zabytkowych

W Gminie Nadarzyn do dnia dzisiejszego zdołały zachować się obiekty historyczne, które stanowią dziedzictwo kulturowe obszaru w skali lokalnej i ponadlokalnej. Do wspomnianego wcześniej dziedzictwa należą, m.in. pozostałości dawnych założeń dworsko-parkowych oraz sąsiadujących założeń folwarcznych, obecne zarówno w postaci układów urbanistycznych, jak i pojedynczych obiektów budowlanych. Najcenniejsze i najstarsze, zlokalizowane w Nadarzynie,



Młochowie i Rozalinie, zostały objęte ochroną prawną jako zabytki wpisane do rejestru zabytków. Inne obiekty uznane za cenne w środowisku kulturowym ze względu na walory historyczne, artystyczne, naukowe lub stan zachowania zostały objęte ochroną jako obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Do obiektów o dużym znaczeniu kulturowym zaliczyć należy krzyże i kapliczki przydrożne, podkreślające tożsamość religijną mieszkańców obszaru oraz pomniki i tablice pamiątkowe na rynku w Nadarzynie.



Pałac w Młochowie

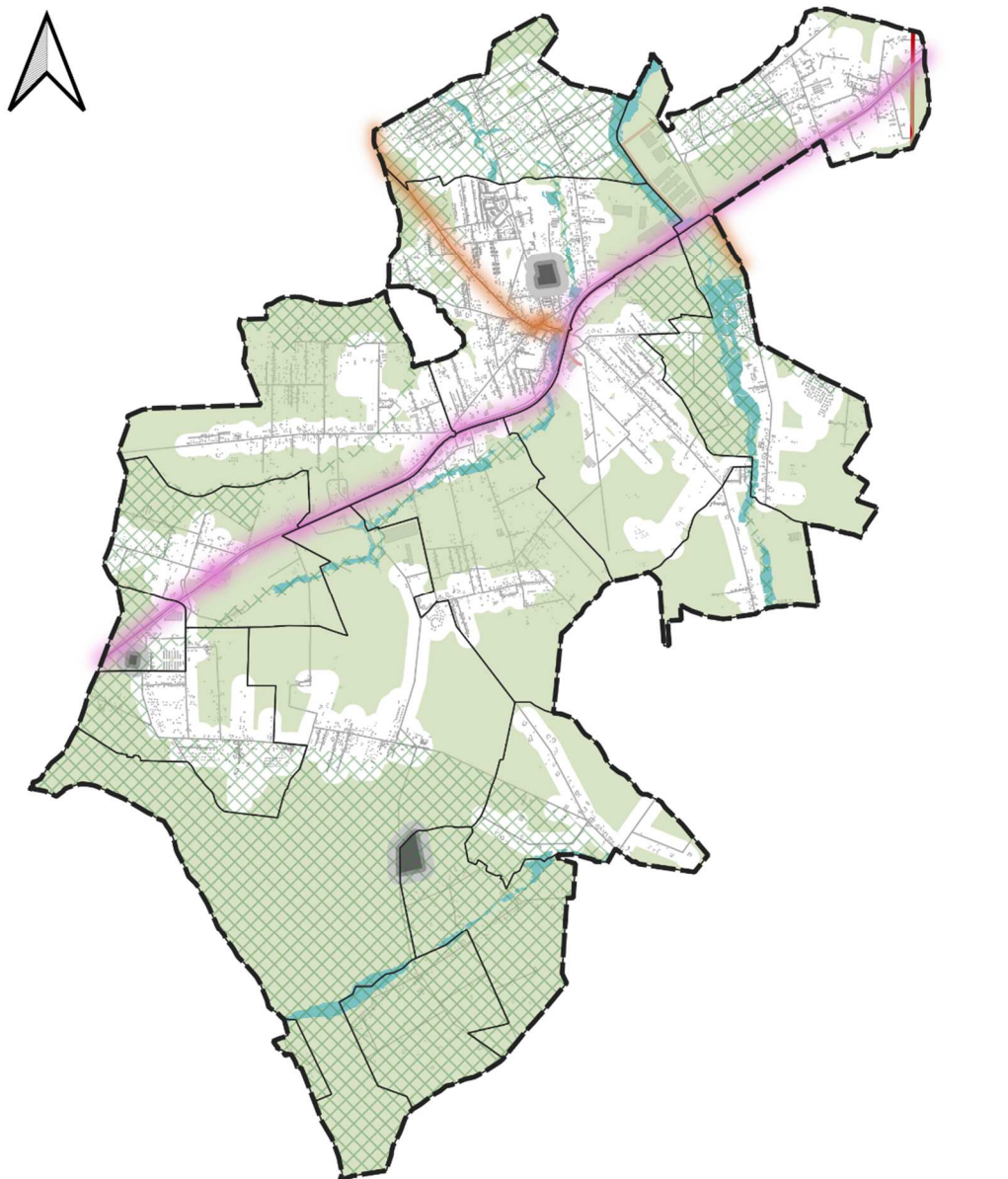












Kapliczka w miejscowości Wola Krakowiańska

Z analiz środowiskowych wynika, że ograniczenia w realizacji zabudowy dotyczą przede wszystkim: obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (na mocy Prawa wodnego), terenów zabytkowych, w tym stanowisk archeologicznych (na mocy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), gruntów klas bonitacyjnych I-III i terenów lasów (na mocy Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), a także terenów cmentarzy i ich stref sanitarnych.


Z punktu widzenia ochrony środowiska ważne jest również, że na terenie gminy występują tereny, na których występują zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców są to m.in. tereny położone w sąsiedztwie; intensywnie uczęszczanych dróg - głównie trasy S8, linii elektroenergetycznych wysokich (110 kV) i najwyższych napięć (220 kV).

Istotny jest również fakt, że część obszarów gminy, w tym wybrane rejony, na których rozwija się zabudowa nie są wyposażone w infrastrukturę techniczną. Są to obszary, na których występuje wyższe ryzyko przedostawania się zanieczyszczeń do gleby i wód gruntowych.



-  strefa 100 m od drogi krajowej
-  strefa 50 m od drogi wojewódzkiej
-  Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
-  cmentarze - istniejące i projektowane
-  strefy 50 m od cmentarzy
-  strefy 150 m od cmentarzy
-  strefa 19 m od linii 110kV
-  strefa 25 m od linii 220kV
-  obszary szczególnego zagrożenia powodzią
-  obszary bez dostępu do sieci kanalizacyjnej

0 250 500 750 1 000 m



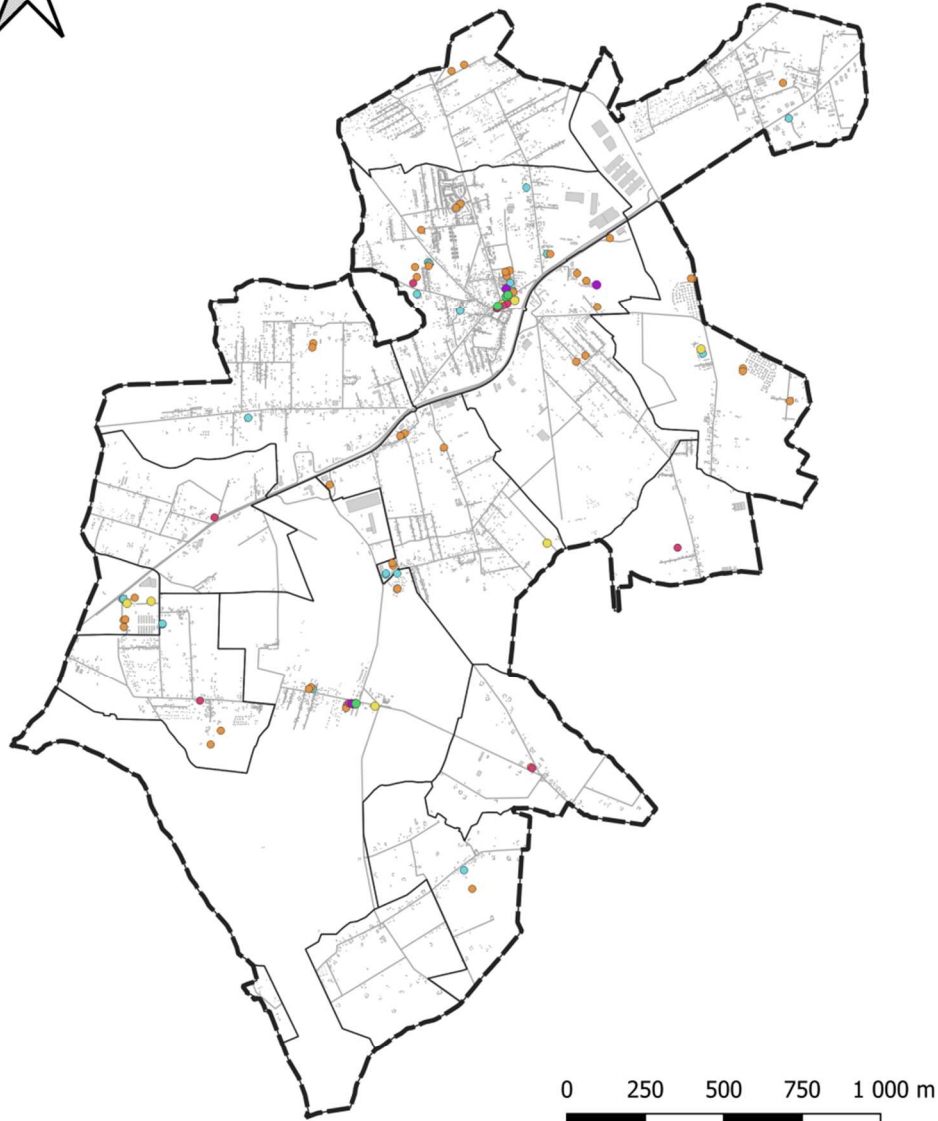
Obszary występowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów



II.8.1.5. Analizy społeczne

W ramach analizy społecznej zbadano informacje dotyczące dostępu do podstawowych usług publicznych takich jak: oświata, zdrowie, opieka społeczna, usługi kultury, a także sportu i rekreacji oraz tereny zieleni.

Usługi publiczne



- Obiekty usług społecznych
- instytucje bezpieczeństwa publicznego
 - usługi kultu religijnego
 - usługi kultury
 - usługi oświaty
 - usługi sportu i rekreacji
 - usługi zdrowia

Lokalizacja obiektów usług społecznych



Gmina Nadarzyn dysponuje szeregiem obiektów realizujących usługi społeczne - instytucje bezpieczeństwa publicznego, kultu religijnego, kultury, oświaty, sportu i rekreacji oraz zdrowia. Największa liczba takich obiektów skumulowana jest w Nadarzynie oraz jego bliskim sąsiedztwie. Znaczna część obiektów usług społecznych położona jest również w bliskim otoczeniu dróg.



Urząd pocztowy i ośrodek zdrowia w Młochowie



Kościół w Kostowcu

Usługi oświaty

W roku szkolnym 2019/2020 w gminie Nadarzyn zarejestrowanych było 15 placówek wychowania przedszkolnego. 4 przedszkola publiczne znajdują się w Nadarzynie, Młochowie, Wolicy i w Ruścu (w ramach zespołu szkolno-przedszkolnego). W gminie znajdują się także przedszkola niepubliczne, m.in. w Nadarzynie, Starej Wsi, Walendowie, Rozalinie i Kostowcu. W Ruścu zlokalizowany jest publiczny żłobek. Niepubliczne żłobki prowadzone są natomiast w Rozalinie i Starej Wsi.



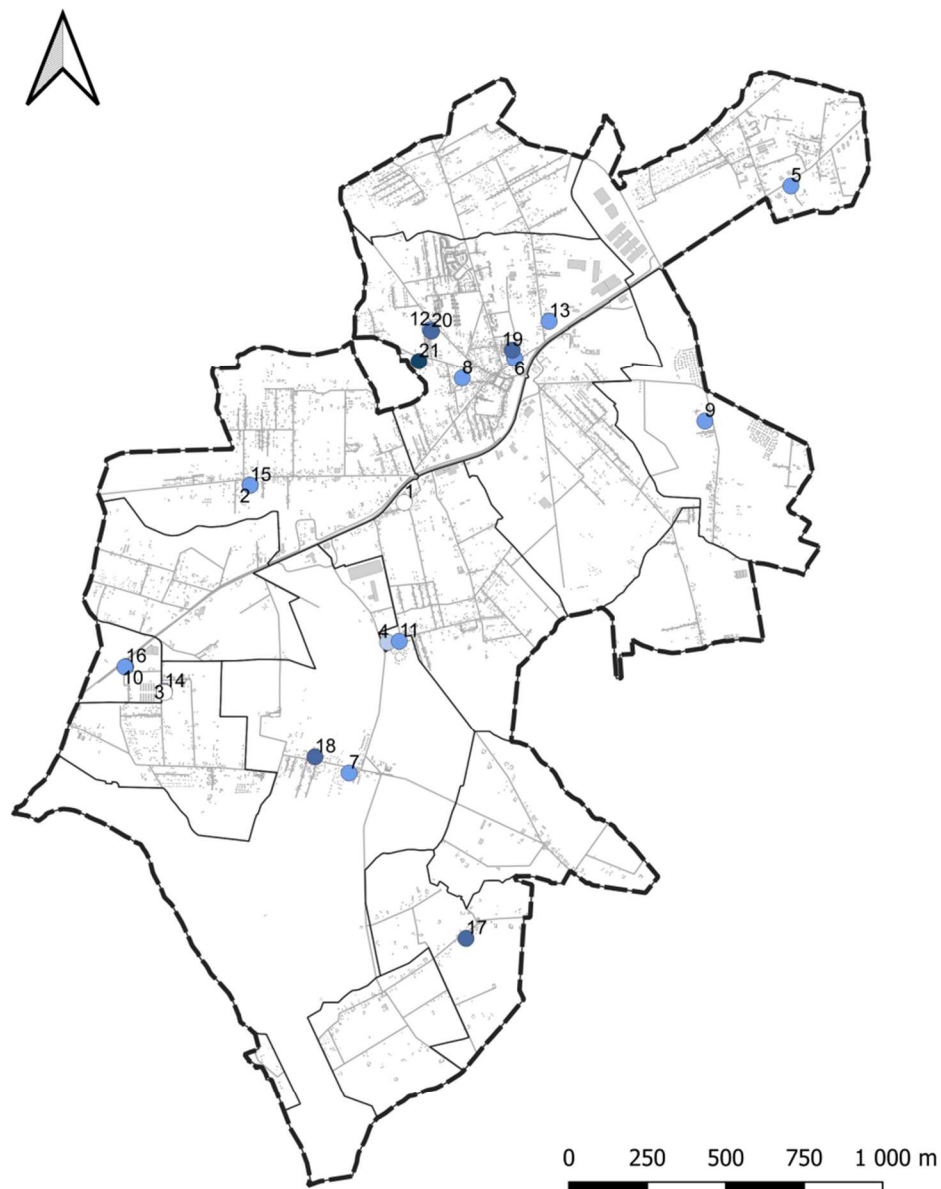
Przedszkole w Wolicy



Szkoła podstawowa w Nadarzynie

Aktualnie w gminie znajduje się 5 publicznych szkół podstawowych, które zlokalizowane są w miejscowościach: Nadarzyn, Rusiec, Młochów, Kostowiec i Wola Krakowiańska. W szkole w Ruścu znajdują się również oddziały przedszkolne. Ponadto w Nadarzynie przy ul. Wiśniowej znajduje się niepubliczna szkoła podstawowa „Pitagoras”.

Przy ul. Żołwińskiej w Nadarzynie mieści jedyna ponadpodstawowa szkoła publiczna – liceum ogólnokształcące im. Jana Pawła II. W budynku liceum siedzibę ma również prywatna szkoła muzyczna. Znaczna część młodzieży z tereny gminy Nadarzyn uczęszcza jednak do szkół ponadpodstawowych położonych poza granicami gminy, w szczególności na terenie Warszawy i Pruszkowa.



- Obiekty oświatowe
- liceum ogólnokształcące
 - szkoła podstawowa
 - przedszkole
 - zespół szkolno-przedszkolny
 - żłobek

Lokalizacja placówek oświatowych w gminie Nadarzyn

Gminne placówki oświatowe zapewniają bieżące potrzeby realizacji obowiązku szkolnego dla dzieci, przedszkola publiczne - uzupełnione siecią przedszkoli niepublicznych - zapewniają miejsca dla wszystkich dzieci z terenu gminy Nadarzyn³.

³ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



W 2020 r. do szkół na terenie gminy uczęszczało łącznie 1974 dzieci, z czego 1894 do szkół publicznych. Do żłobków oraz przedszkoli – 961 wychowanków, przy czym do oddziały przy publicznych szkołach podstawowych – 54, publiczne przedszkola – 393, żłobek publiczny – 88. W publicznych placówkach oświatowych w 2020 r. zatrudnionych było ogółem 342 nauczycieli, w tym 150 - dyplomowani, 80 – mianowanych, 100 kontraktowych oraz 12 – stażystów⁴.

| LP. | NAZWA | LICZBA UCZNIÓW OGÓŁEM W ROKU SZKOLNYM 2019/2020 |
|--------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| ŻŁOBKI | | |
| 1 | Gminny Żłobek Nr 1 Zaczarowany Ogród w Ruścu ul. Szkolna 20 | 88 |
| 2 | Niepubliczny Żłobek Bajkowy Lasek w Starej Wsi | 6 |
| 3 | Niepubliczny Żłobek Alicja w Rozalinie | 15 |
| PRZEDSZKOLA | | |
| 4 | Zespół Szkolno-Przedszkolny im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu | 525* |
| 5 | Publiczne Przedszkole w Wolicy | 50 |
| 6 | Publiczne Przedszkole w Nadarzynie | 122 |
| 7 | Publiczne Przedszkole w Młochowie | 75 |
| 8 | Przedszkole Niepubliczne Smyk w Nadarzynie | 57 |
| 9 | Przedszkole Niepubliczne Nadzieja w Walendowie | 8 |
| 10 | Przedszkole Niepubliczne Sióstr Rodziny Maryi w Kostowcu | 43 |
| 11 | Przedszkole Niepubliczne 7 Krasnoludków w Młochowie | 20 |
| 12 | Przedszkole Niepubliczne Jupik w Nadarzynie | 71 |
| 13 | Przedszkole Niepubliczne Maluch w Nadarzynie | 88 |
| 14 | Niepubliczne Przedszkole Kubuś w Rozalinie | 49 |
| 15 | Niepubliczne Przedszkole Bajkowy Lasek w Starej Wsi | 6 |
| SZKOŁY PODSTAWOWE | | |
| 16 | Zespół Szkolno-Przedszkolny im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu | 525* |
| 17 | Szkoła Podstawowa im. św. Stanisława Kostki w Kostowcu | 172 |
| 18 | Szkoła Podstawowa im. bł. ks. B. Markiewicza w Woli Krakowiańskiej | 118 |
| 19 | Szkoła Podstawowa w Młochowie | 178 |
| 20 | Szkoła Podstawowa im. Witolda Doroszewskiego w Nadarzynie | 685 |
| 21 | Niepubliczna Szkoła Podstawowa Pitagoras w Nadarzynie | 81 |

⁴ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



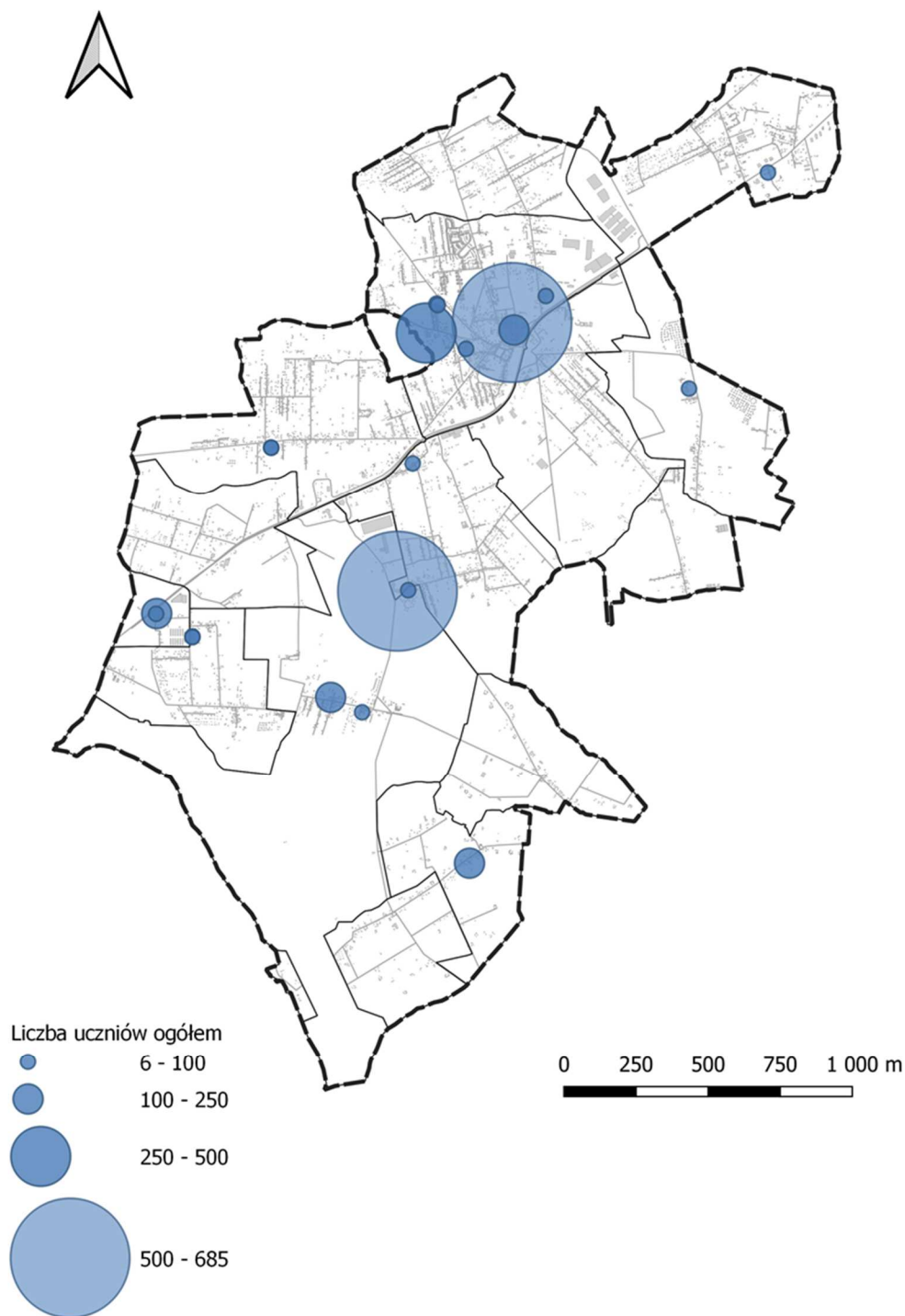
| SZKOŁY PONADPODSTAWOWE | | |
|------------------------|--|-----|
| 22 | Liceum Ogólnokształcące im. Jana Pawła II w Nadarzynie | 279 |

**liczba dzieci została podana łącznie dla oddziału przedszkolnego oraz szkoły podstawowej*

Placówki oświatowe w gminie Nadarzyn

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Spośród obiektów oświatowych wyróżniają się największe: Szkoła Podstawowa w Nadarzynie, do której w roku szkolnym 2019/2020 uczęszczało 685 dzieci oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu – 525. Liceum w Nadarzynie liczy natomiast 279 uczniów.



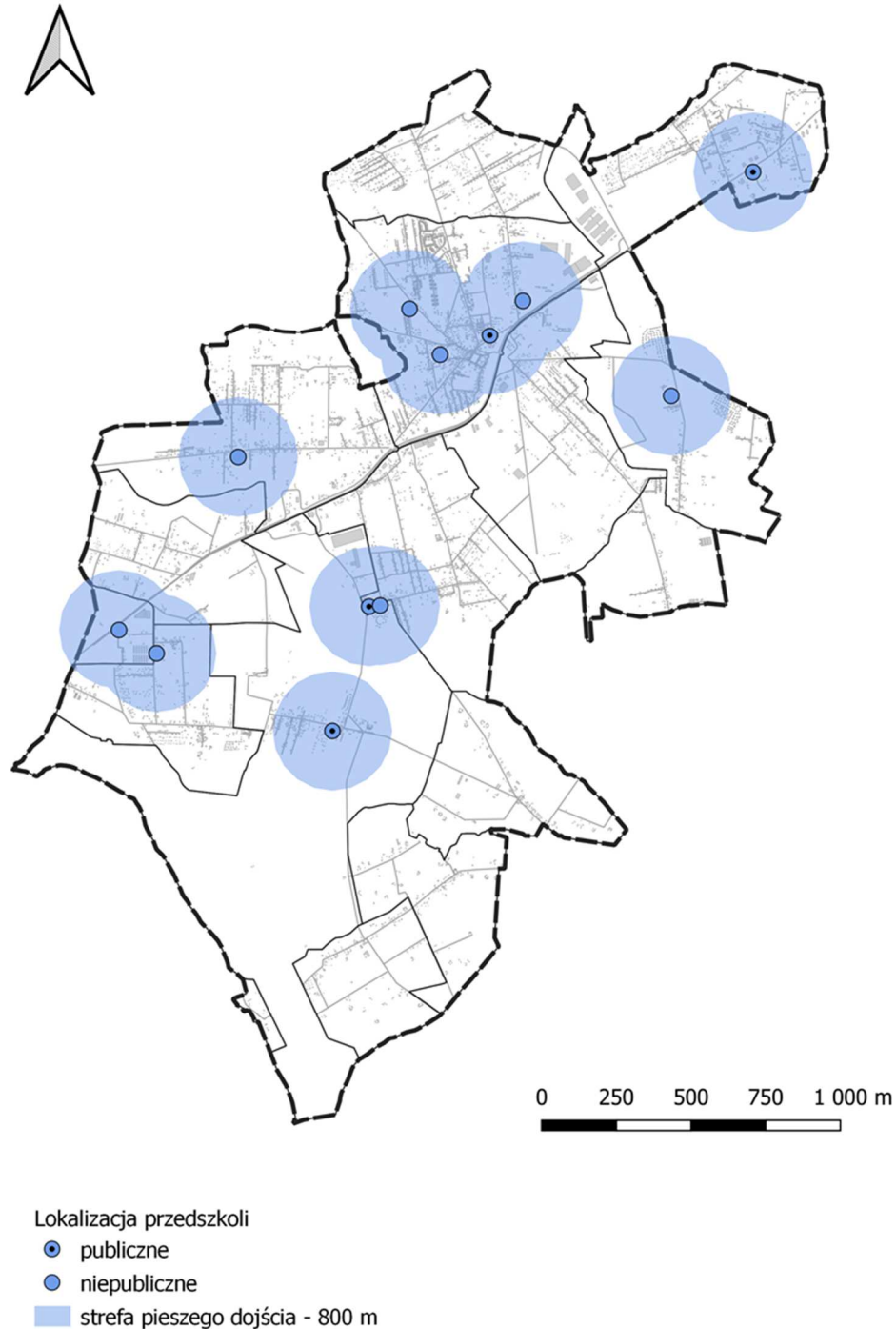
Liczba uczniów ogółem w placówkach oświatowych w gminie Nadarzyn

Środki niezbędne na realizację zadań oświatowych, w tym na kształcenie, wychowanie, opiekę oraz bieżące utrzymanie szkół i placówek oświatowych pokrywane są z dochodów gminy. W 2020 r. szeroko rozumiane wydatki na oświatę - w tym również gminny żłobek i Ognisko „Tęcza” - wyniosły 41 344 645,55 zł (co stanowiło 35,7% wydatków bieżących gminnego budżetu). W 2020 r. subwencja oświatowa dla gminy Nadarzyn wyniosła 19 537 865,00 zł, co oznacza, że zabezpieczyła wydatki oświatowe tylko w ok. 49 %. Do wydatków bieżących na



szeroko rozumianą oświatę należy doliczyć także wydatki majątkowe – w 2020 r. była to kwota ponad 721 tys. zł⁵.

Analizując dostępność usług oświaty zastosowano uproszczoną analizę opierającą się na tzw. strefach dojazdu. Dla przedszkoli promień w jakim dana placówka dostępna jest bez konieczności dojazdu (samochodem, czy transportem publicznym) wynosi 800 m. Najlepiej wyposażony w usługi tego typu jest Nadarzyn.



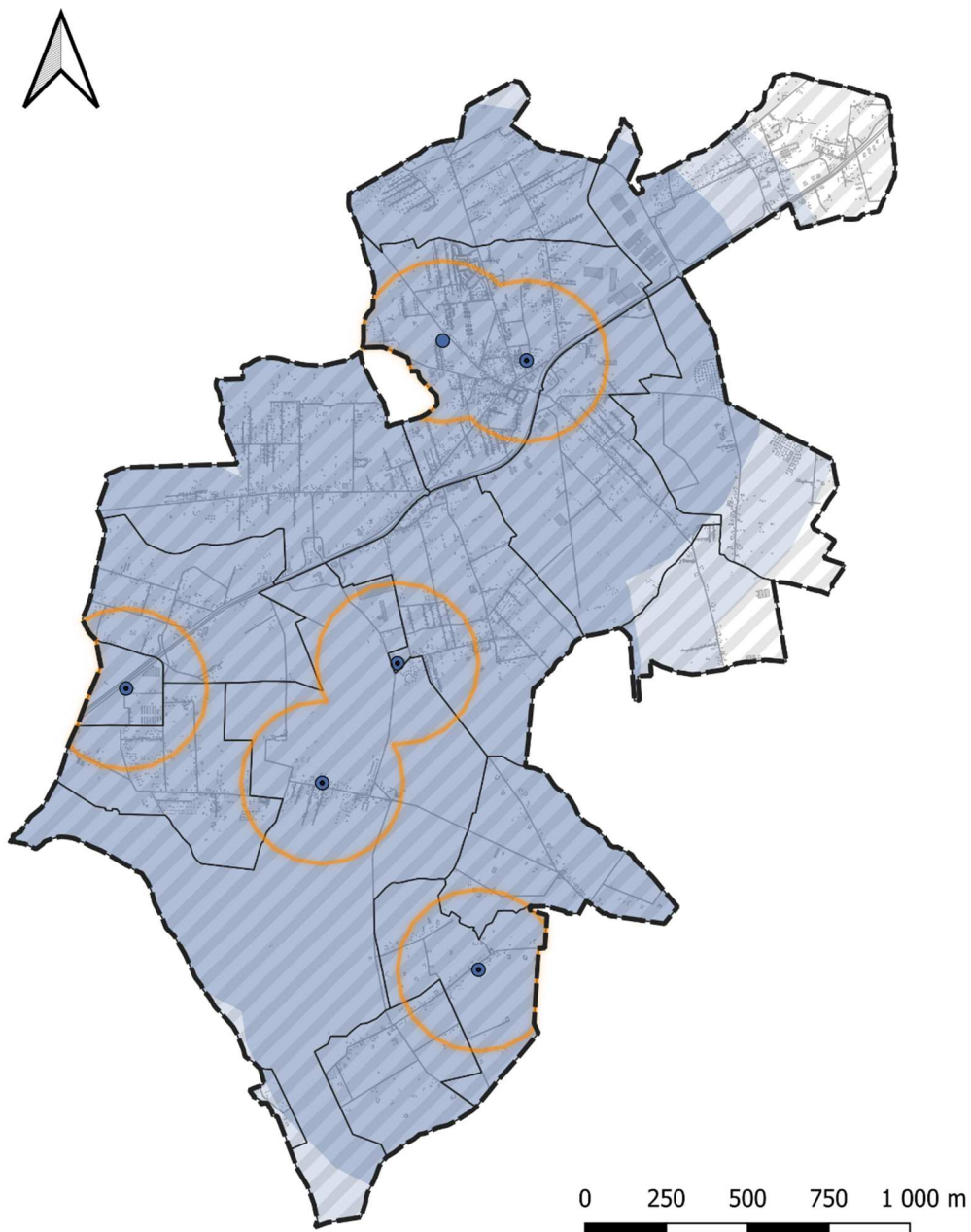
Lokalizacja przedszkoli publicznych i niepublicznych w gminie Nadarzyn

Z dobrych praktyk wynika, że dojazd do szkoły podstawowej nie powinno być dłuższe niż odległość ok. 1 km. Natomiast zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe

⁵ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



droga dziecka sześciolatniego, spełniającego zapewniony przez gminę obowiązek rocznego przygotowania przedszkolnego, nie powinna przekraczać 3 km. Droga uczniów szkół podstawowych nie powinna przekraczać 3 km – w przypadku uczniów klas I-IV, albo 4 km – w przypadku uczniów klas V-VIII. Natomiast jeśli droga ta przekracza wymagane odległości, gmina ma obowiązek zapewnić bezpłatny transport i opiekę w czasie przewozu dziecka albo zwrot kosztów przejazdu dziecka i opiekuna środkami komunikacji publicznej. W Nadarzynie odległość ta często jest większa i w związku z powyższym na terenie gminy zapewniony jest dowóz dzieci do szkół z wybranych miejscowości.



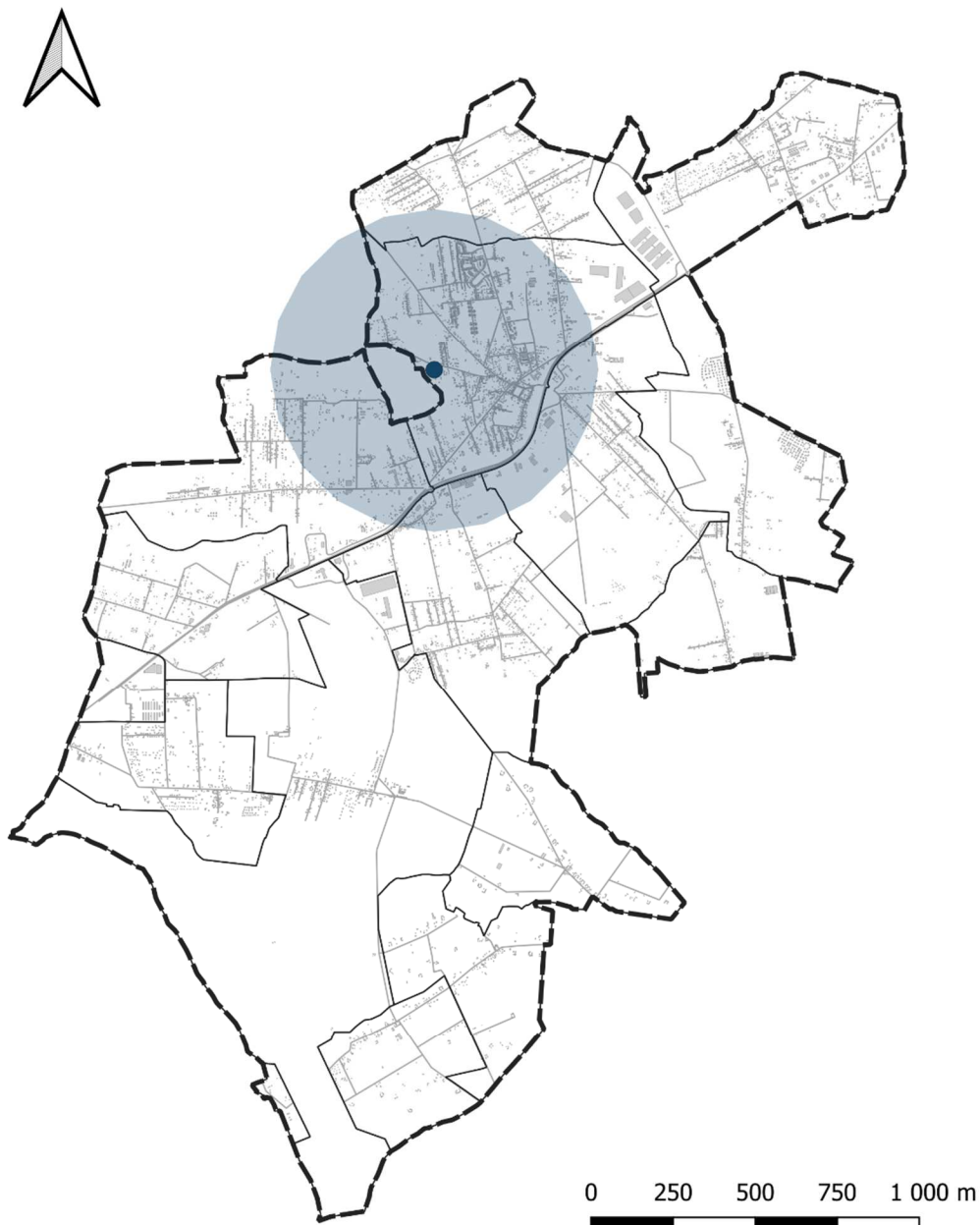
Lokalizacja szkół podstawowych

- publiczne
- niepubliczne
- strefa pieszego dojścia 1000 m
- strefa dostępności do 3000 m
- strefa dostępności do 4000 m
- ▨ strefa dostępu do komunikacji autobusowej zapewniającej dowóz do szkół

Lokalizacja szkół podstawowych publicznych i niepublicznych w gminie Nadarzyn



Liceum ogólnokształcące położone jest w Nadarzynie i dzięki temu dostępne jest pieszo z najliczniej zamieszkałych rejonów gminy. Dodatkowo do Nadarzyna z innych rejonów gminy dojeżdżają autobusy komunikacji zbiorowej co sprawia, że dla znacznej części młodzieży szkoła ta jest dostępna znacznie łatwiej niż placówki położone w Pruszkowie, czy Warszawie.



- Lokalizacja publicznego liceum ogólnokształcącego
- strefa pieszego dojścia - 2000 m

Lokalizacja liceum ogólnokształcącego publicznego w gminie Nadarzyn

Ochrona zdrowia

W gminie Nadarzyn funkcjonują dwa ośrodki zdrowia Ośrodek Zdrowia w Nadarzynie oraz Ośrodek Zdrowia w Młochowie. Na terenie gminy położone jest również Światowe Centrum Słuchu Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu w Kajetanach. Ośrodek działający na terenie Kajetan



to nowoczesny kompleks diagnostyczno-leczniczo-rehabilitacyjny w dziedzinie otorynolaryngologii, audiologii i foniatrii oraz rehabilitacji- Międzynarodowe Centrum Słuchu i Mowy. Zapewnia kompleksowe leczenie, m.in. głuchoty oraz głębokiego niedosłuchu, wad wrodzonych i nabytych oraz zaburzeń głosu i mowy. W placówce wykonywanych jest od 15 tys. do ponad 21 tys. procedur chirurgicznych rocznie. Na szczególną uwagę zasługuje wszczepienie dotychczas ok. 12 000 implantów słuchowych, co sytuuje placówkę w światowej czołówce. W przychodniach otolaryngologów, audiologów, foniatrii, logopedów, surdopedagogów, psychologów, inżynierów klinicznych oraz techników udzielają i przeprowadzają rocznie ponad 200 000 konsultacji i badań⁶.

Zarówno w Ośrodku Zdrowia w Nadarzynie, jak i w Młochowie poradnie zapewniają swoim pacjentom dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej. Na zakres Podstawowej Opieki Zdrowotnej składają się świadczenia profilaktyczne, diagnostyczne, lecznicze oraz pielęgnacyjne z dziedziny chorób wewnętrznych, pediatrii, medycyny ogólnej i rodzinnej. Poradnie czynne są codziennie w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzi. 8.00-18.00⁷. Na terenie gminy działa 6 aptek oraz punkt apteczny w Młochowie. Wszystkie apteki działają w granicach Nadarzyna przy ulicy Błońskiej, Mszczonowskiej, Sitarskich, Mokrej oraz alei Katowickiej⁸.

| ROK | OŚRODEK ZDROWIA W NADARZYNIE | OŚRODEK ZDROWIA W MŁOCHOWIE |
|------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 2010 | 30 227 | 9 803 |
| 2011 | 31 002 | 10 252 |
| 2012 | 31 234 | 10 951 |
| 2013 | 32 854 | 11 013 |
| 2014 | 35 678 | 11 157 |
| 2015 | 39 214 | 13 900 |
| 2016 | 39 130 | 18 447 |
| 2017 | 41 530 | 16 095 |
| 2018 | 50 672 | 18 200 |
| 2019 | 77 352 | 21 295 |
| 2020 | 43 500 | 19 943 |

Liczba udzielonych porad medycznych w latach 2010-2020 wg lokalizacji

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Pozostałe usługi społeczne

Społeczno-kulturalną aktywność mieszkańców gminy wspiera i animuje Nadarzyński Ośrodek Kultury, przez realizację zadań w dziedzinie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury oraz komunikacji społecznej. Działalność merytoryczna NOK adresowana jest do odbiorców w różnym wieku, o różnych potrzebach i zainteresowaniach. Celem jest rozwijanie i zaspokajanie potrzeb kulturalnych mieszkańców, prowadzenie różnych form edukacji kulturalnej i wychowania poprzez sztukę oraz upowszechnianie i promocja kultury lokalnej⁹. Gminny ośrodek

⁶ Źródło: <https://whc.ifps.org.pl/> [dostęp 13.12.2021 r.]

⁷ Źródło: <https://zoznadarzyn.pl/> [dostęp 13.12.2021 r.]

⁸ Uchwała Nr XXVI.210.2020 Rady Powiatu Pruszkowskiego z dnia 8 grudnia 2020 r. w sprawie rozkładu godzin pracy aptek ogólnodostępnych na terenie Powiatu Pruszkowskiego

⁹ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



kultury mieści się w Nadarzynie jednak prowadzi również zajęcia w klubach i świetlicach rozlokowanych w innych częściach gminy. W tym samym budynku co NOK mieści się również biblioteka publiczna, która posiada również filię w Młochowie.



Urząd gminy w Nadarzynie



Nadarzyński Ośrodek Kultury i Biblioteka w Nadarzynie

W sieci nadarzyńskich bibliotek w 2020 r. aktywnie wypożyczających było 2 250 czytelników (w 2019 r. - 2 707). W ciągu roku wypożyczono 35 819 woluminów (w 2019 r. – 43 057) oraz 3 759 jednostek (w 2019 r. – 5 506) zbiorów specjalnych. W 2020 r. udostępniono 809 kodów do platformy Legimi (w 2019 r. - 474), wypożyczono 6 862 pozycje (3 973 w 219) w tym 1428 audiobooków (711 w 2019 r.). Na koniec 2020 roku zasoby Biblioteki Publicznej Gminy Nadarzyn zamknęły się liczbą 42 565 jednostek materiałów bibliotecznych (w tym 38 362 woluminy książek oraz 4 203 jednostki zbiorów specjalnych)¹⁰.

Na terenie gminy Nadarzyn znajdują się liczne tereny zieleni, w tym zabytkowe parki z alejami lipowymi w Młochowie, Rozalinie, Bielinach i Paszkowie, przy czym jedynie park w Młochowie jest obiektem dostępnym publicznie.



Park w Młochowie



Park w Młochowie

Natomiast do największych kompleksów leśnych należą Lasy Młochowskie, w których obrębie utworzono rezerwat przyrody Młochowski Łęg i Młochowski Grąd.

W 2020 roku Gminny Ośrodek Sportu w Nadarzynie realizował zadania statutowe w oparciu o bazę sportową, w skład której wchodzi: stadion sportowy i hala widowiskowo-sportowa przy ul. Żółwińskiej, obiekty sportowe przy SP Nadarzyn, kompleksy boisk „Orlik 2012” w Ruścu i Kostowcu, oraz lokal sekcji strzelecko-obronnej w Rozalinie. Oferta rekreacyjno-sportowa skierowana jest bezpośrednio lub za pośrednictwem klubów sportowych, głównie do

¹⁰ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



mieszkańców gminy, którzy w ramach stowarzyszeń, grup zorganizowanych, a także jako odbiorcy indywidualni uczestniczą w zajęciach sportowych, korzystając z gminnych obiektów. Gminny Ośrodek Sportu w Nadarzynie i finansowane za jego pośrednictwem sekcje rekreacyjno-sportowe prowadziły działalność organizacyjną i koordynacyjną przede wszystkim w zakresie: organizacji imprez rekreacyjno-sportowych i okolicznościowych; zawodów i rozgrywek szkolnych dla szkół oraz zawodów i imprez sekcji strzelecko-obronnej, a także współorganizacji zajęć treningowych i rozgrywek sekcji klubów sportowych¹¹.

Na uwagę zasługują również inne tereny sportowo-rekreacyjne jak: siłownie zewnętrzne w Młochowie, Nadarzynie, Strzeniówce, Walendowie, Szamotach, Wolicy oraz Parolach. Gmina dysponuje również zespołem basenów na terenie Strzeniówki, torem wrotkarskim i pumptrack w Starej Wsi i Ruścu oraz placami zabaw.



Plac zabaw w Starej Wsi



*Tereny sportowe przy zespole szkolno-przedszkolnym
w Ruścu*

Siedziby straży gminnej, policji i Ochotniczej Straży Pożarnej znajdują się w Nadarzynie.

Straż Gminna pełni służbę od poniedziałku do piątku w godzinach 6:30- 22:00, w dni wolne w godzinach 6:30 – 22:00, natomiast w soboty w godzinach 9:00 – 21:00. W związku z sytuacją w kraju związaną z pandemią koronawirusa, strażnicy w każdą sobotę pełnili służbę w godzinach 6:00 – 18:00. Wynikało to z konieczności objęcia nadzorem terenu targowiska w Nadarzynie pod kątem przestrzegania obostrzeń przez sprzedawców i kupujących. Ponadto stosownie do potrzeb, załogi były wystawiane do służby w dni świąteczne np. do zabezpieczenia imprez, uroczystości itp. Wzorem lat wcześniejszych, w dni powszednie jednostka straży jest otwarta do godziny 16:00, natomiast po tym czasie zgłoszenia telefoniczne przekierowane zostają na telefon komórkowy będący w dyspozycji załogi znajdującej się w terenie. W podobny sposób wygląda służba w dni wolne, gdzie w siedzibie straży nie ma dyżurnego, a zgłoszenia należy przekazywać drogą telefoniczną. Ponadto, w dalszym ciągu jedną z form komunikacji mieszkańców z jednostką Straży Gminnej jest aplikacja „Mój Nadarzyn” umożliwiająca zgłaszanie awarii lub uszkodzeń, jakie pojawiają się w gminie. Do 31.12.2020 roku przy pomocy tego narzędzia wpłynęło 218 zgłoszeń¹².

Pomoc społeczna

Gmina Nadarzyn, jako ważny element polityki zrównoważonego rozwoju, wskazuje podjęcie walki z wykluczeniem społecznym. Gmina zamierza przeciwdziałać ubóstwu poprzez

¹¹ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.

¹² Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.

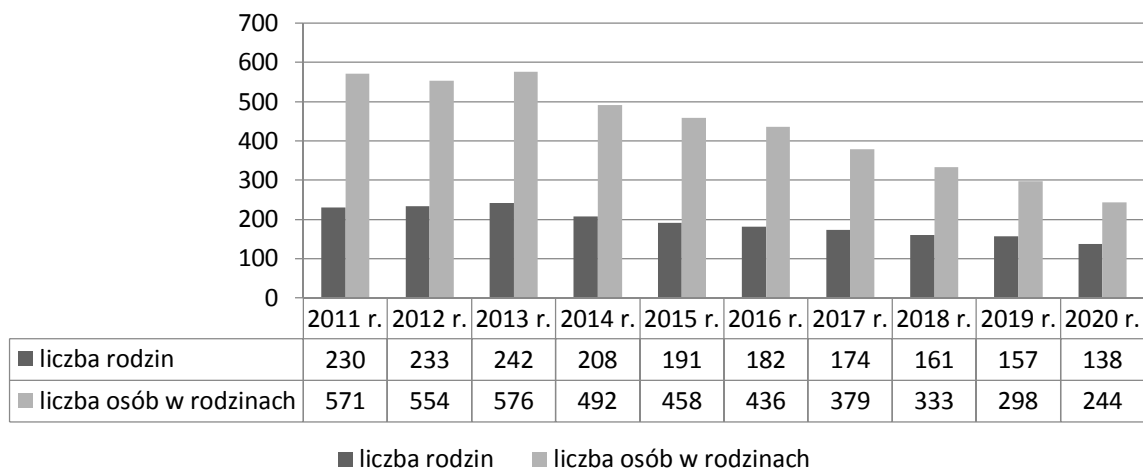


likwidowanie skutków biedy, walkę z patologiami oraz budowanie kompetencji społecznych i wspieranie osób wykluczonych w poszukiwaniu pracy. Działania zmierzające do realizacji powyższych celów skupiać się mają na rozwijaniu usług świadczonych na rzecz osób starszych oraz osób mających problemy zdrowotne wykluczające ich z czynnego udziału w życiu społecznym, wspieraniu rodzin w wychodzeniu z biedy, wspieraniu idei odpowiedzialności społecznej przedsiębiorców, instytucji oraz podmiotów publicznych, zwiększaniu dostępności do podstawowych usług z zakresu opieki socjalnej, uruchamianiu programów służących do walki z przemocą, wspieraniu rodzin wielodzietnych, a także aktywizacji mieszkańców gminy do działań społecznych w wymiarze partycypacji w podejmowaniu decyzji kluczowych z punktu widzenia funkcjonowania gminy jako wspólnoty obywatelskiej¹³.

Zadania gminy Nadarzyn z zakresu pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Ośrodek realizuje zadania własne i zlecone gminie w zakresie pomocy społecznej oraz inne zadania zlecone wynikające z odrębnych przepisów, a także zadania przekazane Ośrodkowi przez Wójta do prowadzenia postępowań w jego imieniu. Łączne wydatki Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nadarzynie w 2020 r. na realizację działań w zakresie pomocy społecznej wyniosły 28 090 976,44 zł, w tym:

- na zadania własne 2 583 883,93 zł
- na zadania zlecone 25 507 092,51 zł

W ramach realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej Ośrodek udzielał pomocy rzeczowej i finansowej na: dożywianie, zakup opału, odzieży, leków, na opłatę energii elektrycznej i czynszu. Ośrodek świadczył usługi opiekuńcze, pomagał w staraniach o dom pomocy społecznej, schronisko, opłacał składki na ubezpieczenie zdrowotne, organizował poradnictwo prawne i psychologiczne, współpracował z innymi instytucjami i organizacjami. Głównymi powodami przyznawania pomocy w 2020 r. na terenie gminy była niepełnosprawność (126 rodzin), długotrwała lub ciężka choroba (81 rodzin), bezrobocie (51 rodzin), bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego (24 rodziny), potrzeba ochrony macierzyństwa (40 rodzin) oraz ubóstwo (34 rodziny)¹⁴. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w gminie Nadarzyn maleje od 2012 r.



Liczba osób korzystająca z pomocy społecznej w latach 2010 - 2020

¹³ Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025, Załącznik do Uchwały Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.

¹⁴ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



W 2020 r. GOPS zrealizował świadczenia rodzinne i fundusz alimentacyjny w wysokości 2 967 842,93 zł ponadto zrealizował również programy, takie jak:

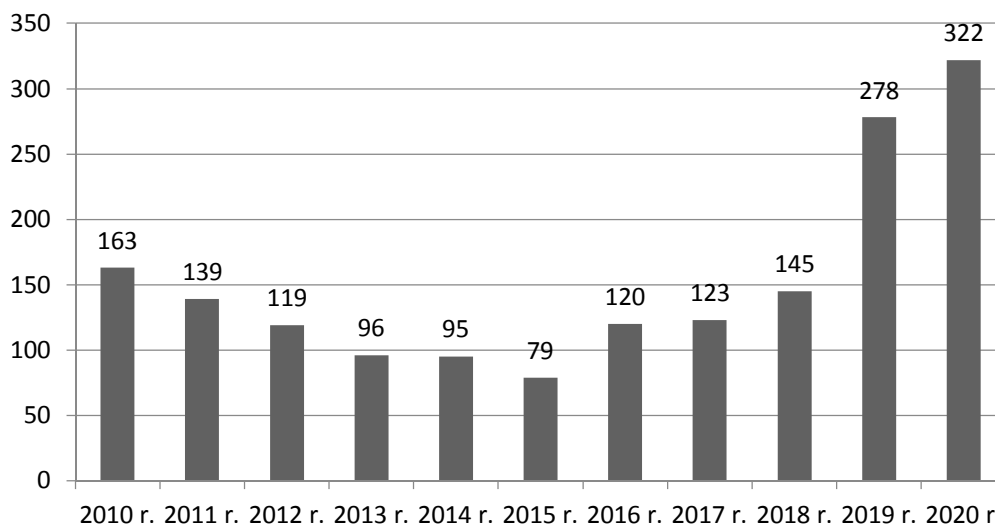
- Państwowy program „Rodzina 500+” (rodzinom wypłacono 42 705 świadczeń na łączną kwotę 21 267 319,80 zł. Liczba dzieci mających ustalone prawo do świadczenia wychowawczego na koniec grudnia wynosiła 3602. Najwyższe świadczenie wychowawcze w naszej gminie wynosi 3 000,00 zł).
- Rządowy program „Dobry start” (wypłacono 2 328 świadczeń na kwotę 697 650,00 zł). Raport o stanie Gminy Nadarzyn za 2020 r.
- Rządowy program dla rodzin wielodzietnych „Karta Dużej Rodziny” (złożono 44 wnioski o wydanie Karty Dużej Rodziny i wydano 112 kart)¹⁵.

Na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy wynika, że w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. liczba świadczeniobiorców (pobierających świadczenia z tytułu programu 500+) wynosiła 3 837 dzieci.

II.8.1.6. Analiza stanu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej

W 2020 roku w gminie Nadarzyn oddano do użytku 322 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 22,43 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Nadarzyn to 5 433 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 387 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski¹⁶.

Z oddanych w roku 2020 użytkownika mieszkań 154 mieszkania oddano jako mieszkania indywidualne na użytek własny, natomiast 168 mieszkań oddano jako mieszkania na sprzedaż lub wynajem¹⁷.



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2010 - 2020

Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

¹⁵ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.

¹⁶ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)

¹⁷ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Nadarzyn wynosi obecnie 134,7 m² (średnia dla kraju wynosiła w 2020 r. 74,5 m²) co oznacza, że na jedną osobę stanowi to 53,8 m² (średnia dla kraju wynosiła w 2020 r. 29,2 m²)¹⁸. Wskaźniki te na terenie gminy w ostatnich latach zachowują tendencje wzrostową. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Nadarzyn w 2020 wynosiła 5,02 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa mazowieckiego (3,61) oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce (3,82). Przeciętna liczba osób na mieszkanie w 2020 roku wynosiła 2,55, a na jedną izbę 0,67 i są to wartości wyższe niż wskaźniki dla województwa mazowieckiego, które w 2020 roku wynosiły odpowiednio 2,27 i 0,63¹⁹. Wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie i na izbę na terenie gminy Nadarzyn (jaki i na obszarze kraju i województwa) maleje.

| ROK | PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA 1 MIESZKANIA [M ²] | PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA NA 1 OSOBĘ [M ²] | PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB NA 1 MIESZKANIE | PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB NA 1 IZBĘ |
|------|---|--|--|----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2010 | 125,5 | 46,6 | 2,86 | 0,75 |
| 2011 | 127,1 | 47,4 | 2,84 | 0,74 |
| 2012 | 128,3 | 47,7 | 2,81 | 0,74 |
| 2013 | 129,4 | 48,0 | 2,78 | 0,73 |
| 2014 | 130,2 | 48,2 | 2,75 | 0,72 |
| 2015 | 130,9 | 48,7 | 2,72 | 0,71 |
| 2016 | 132,2 | 49,5 | 2,69 | 0,7 |
| 2017 | 133,3 | 50,1 | 2,66 | 0,7 |
| 2018 | 133,7 | 50,6 | 2,63 | 0,69 |
| 2019 | 134,2 | 52,0 | 2,59 | 0,68 |
| 2020 | 134,7 | 53,8 | 2,55 | 0,67 |

Wybrane dane dotyczące zasobów mieszkaniowych w gminie Nadarzyn

Opracowanie własne na podst. danych BDL GUS

II.8.2.7. Analizy ruchu turystycznego

Analizując ruch turystyczny w gminie można zauważyć, że liczba udzielonych noclegów utrzymuje tendencję wzrostową w ciągu ostatnich kilku lat. W 2020 roku liczba udzielonych noclegów znacznie zmalała, spowodowane było to zapewne ograniczonym ruchem turystycznym podczas pandemii wirusa Covid-19. Od 2012 roku wzrasta również liczba obiektów zakwaterowania zbiorowego oraz miejsc noclegowych, co świadczy o rozwoju turystyki w Gminie Nadarzyn.

| ROK | OBIEKTY ZBIOROWEGO ZAKWATEROWANIA | LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH |
|------|-----------------------------------|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 2012 | 6 | 236 |
| 2013 | 5 | 146 |
| 2014 | 5 | 148 |
| 2015 | 5 | 141 |
| 2016 | 5 | 149 |

¹⁸ Dane na podstawie: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL> (dane GUS)

¹⁹ Dane na podstawie: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL> (dane GUS)



| | | |
|------|----|-----|
| 2017 | 8 | 359 |
| 2018 | 11 | 573 |
| 2019 | 11 | 601 |
| 2020 | 11 | 618 |

Liczba obiektów zbiorowego zakwaterowania i miejsc noclegowych w latach 2012-2020
Opracowanie własne na podst. BDL GUS

II.8.1.8. Analizy ekonomiczne

Przeanalizowanie sytuacji ekonomicznej pozwala przedstawić stan gospodarki gminy oraz określić jej potrzeby, a także możliwości rozwojowe.

Działalność gospodarcza

W gminie Nadarzyn w roku 2020 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 999 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 2 211 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 226 nowych podmiotów, a 101 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2017 najwięcej (270) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (138) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (174) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2018 roku, najmniej (62) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku²⁰. Od roku 2010 wciąż zauważalny jest ciągły wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON.

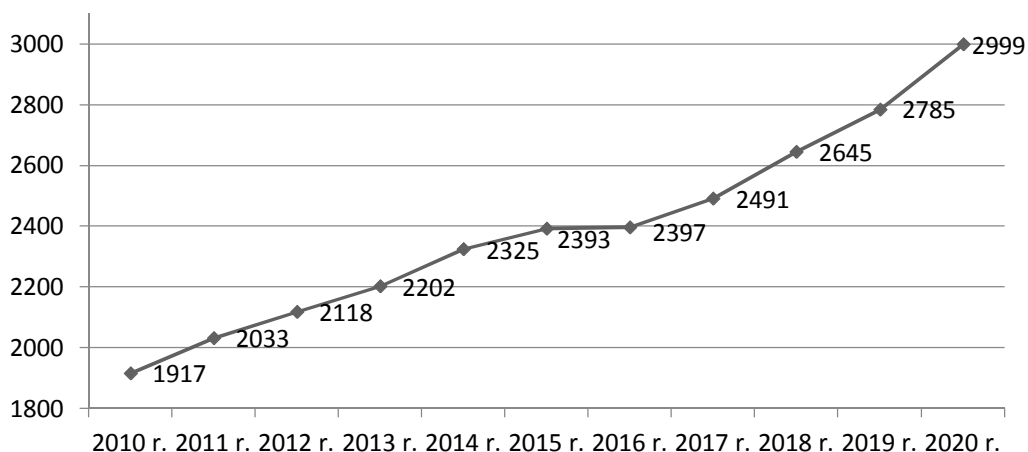
| ROK | LICZBA PODMIOTÓW |
|------|---------------------|
| 1 | 2 |
| 2010 | 1917 |
| 2011 | 2033 |
| 2012 | 2118 |
| 2013 | 2202 |
| 2014 | 2325 |
| 2015 | 2393 |
| 2016 | 2397 |
| 2017 | 2491 |
| 2018 | 2645 |
| 2019 | 2785 |
| 2020 | 2999 |

Liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON na terenie gminy Nadarzyn

w latach 2010 – 2020

Opracowanie własne na podst. danych GUS

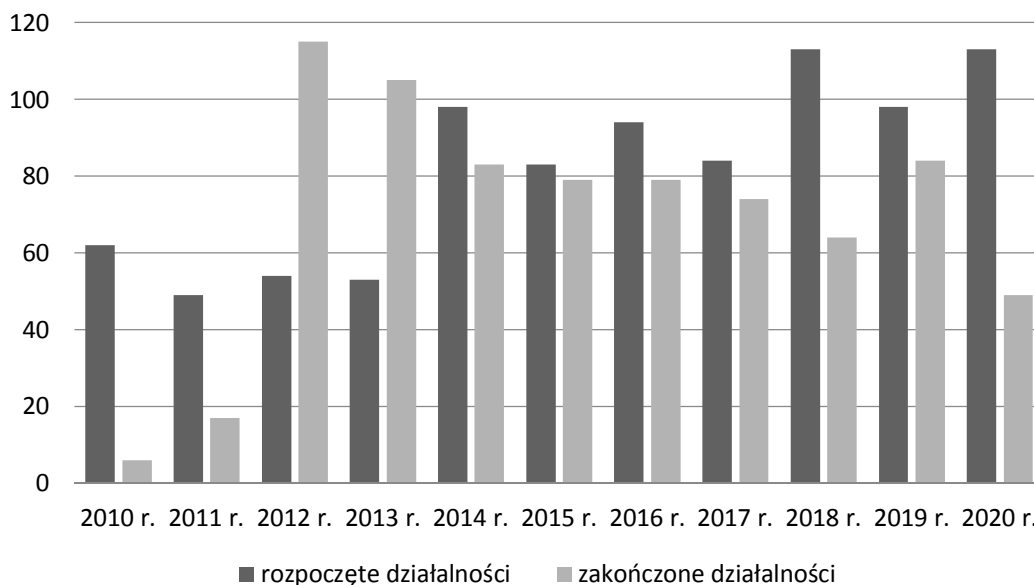
²⁰ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)



Liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON na terenie gminy Nadarzyn w latach 2010 – 2020

Opracowanie własne na podst. danych GUS

Z danych pochodzących z Urzędu Gminy Nadarzyn wynika, że liczba podmiotów gospodarczych, w tym spółek z o.o., które rozpoczęły lub zakończyły działalność na terenie gminy Nadarzyn w latach 2010 – 2020 jest zmienna, ale również wykazuje tendencję wzrostową. Wykazano że, w okresie od 01.01.2010 r. do 16.09.2021 r. suma nowo powstałych aktywnych podmiotów gospodarczych wyniosła 901.



Podmioty gospodarcze, w tym spółki z o.o., które rozpoczęły lub zakończyły działalność na terenie gminy Nadarzyn w latach 2010 – 2020

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

| ROK | ROZPOCZĘTE DZIAŁALNOŚĆ | ZAKOŃCZONE DZIAŁALNOŚCI |
|------|------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 2010 | 62 | 6 |
| 2011 | 49 | 17 |
| 2012 | 54 | 115 |



| | | |
|------|-----|-----|
| 2013 | 53 | 105 |
| 2014 | 98 | 83 |
| 2015 | 83 | 79 |
| 2016 | 94 | 79 |
| 2017 | 84 | 74 |
| 2018 | 113 | 64 |
| 2019 | 98 | 84 |
| 2020 | 113 | 49 |

Liczba podmiotów gospodarczych, w tym spółek z o.o., które rozpoczęły lub zakończyły działalność na terenie gminy Nadarzyn w latach 2010 – 2020

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Nadarzyn najwięcej (427) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (2 897) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników²¹.

Ze względu na główną funkcję gminy, jaką stanowią usługi, gospodarka domowa większości mieszkańców jest determinowana przez ten sektor.²² Część miejscowej gospodarki warunkują lokalni przedsiębiorcy. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Nadarzyn najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są: handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (24.1%) oraz działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (17.4%)²³. Inne sekcje PKD o dużym udziale w gospodarce gminnej to budownictwo, informacja i komunikacja oraz transport i gospodarka magazynowa.

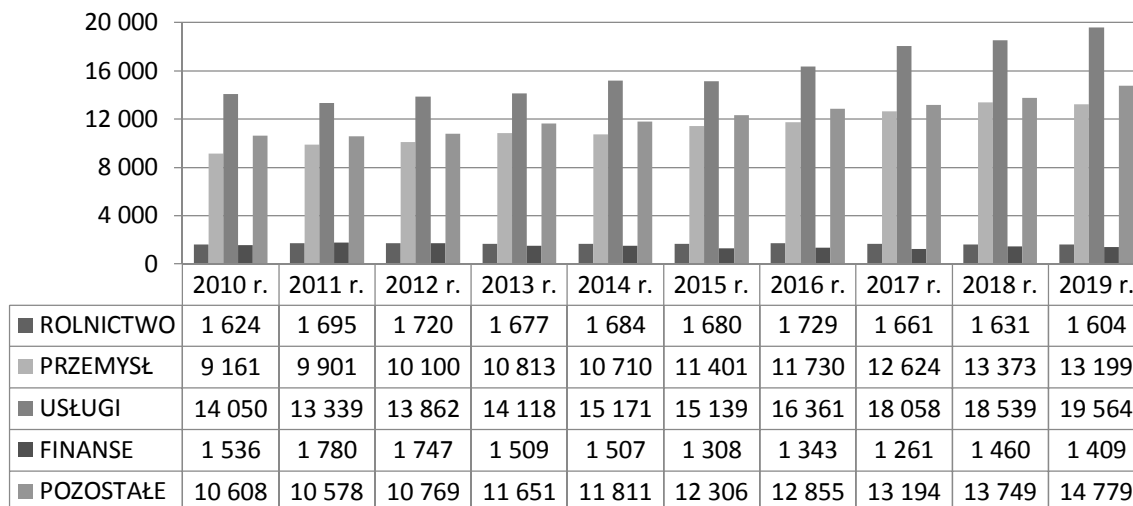
Najliczniejszą grupę zawodową stanowią osoby pracujące w sektorze usługowym, do którego zalicza się działalność związana z handlem, zakwaterowaniem, gastronomią, informacją, a także naprawą pojazdów czy transportem. Liczba ta stale rośnie od 2011 roku. Drugą najliczniejszą grupę stanowi sektor przemysłowy, do którego włącza się nie tylko produkcję, ale i budownictwo. Zatrudnienie w tym sektorze rośnie od 2014 roku. W sektorze rolniczym zatrudniane są ok. 1,6 tys. osoby rocznie. Najmniejszą grupę stanowi sektor finansowy, obejmujący działalność finansową, ubezpieczeniową i obsługę rynku nieruchomości. Sektor ten zapewnia zatrudnienie ok. 1,5 tys. osobom. Ponad 14 tys. osób zatrudnionych jest w pozostałych dziedzinach ²⁴.

²¹ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)

²² Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 r., załącznik do uchwały Nr XXIII/178/Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 r.

²³ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)

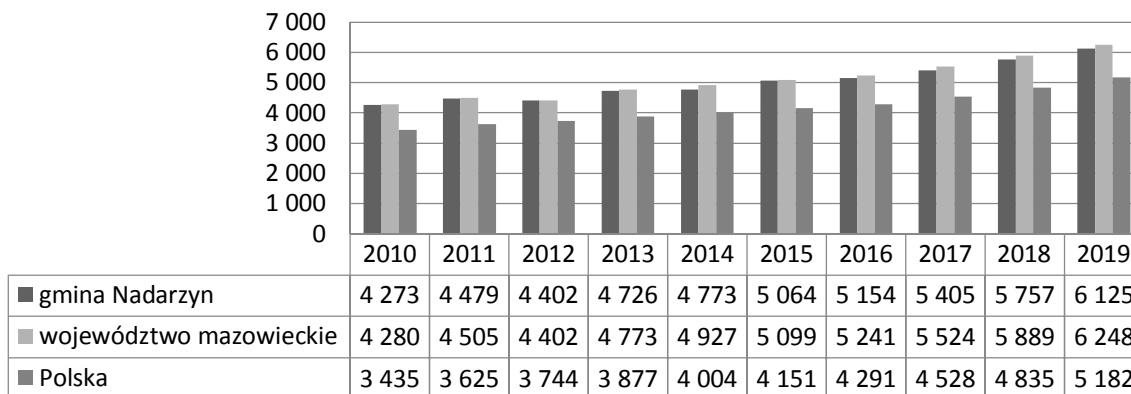
²⁴ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)



Aktywne podmioty gospodarcze działające w latach 2010 – 2019
Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

Rynek pracy

W 2019 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Nadarzyn wynosiło 6 124,57 PLN, co odpowiada 118,20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce²⁵. Notuje się systematyczny wzrost wysokości wynagrodzeń. Sytuacja materialna mieszkańców gminy ulega ciągłej poprawie.



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2010 - 2019

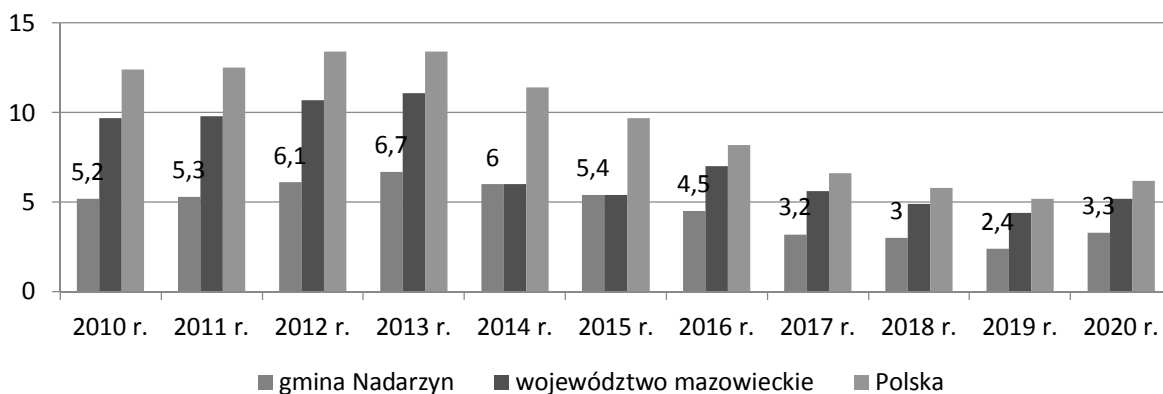
Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Nadarzyn 956 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 1 327 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 371²⁶.

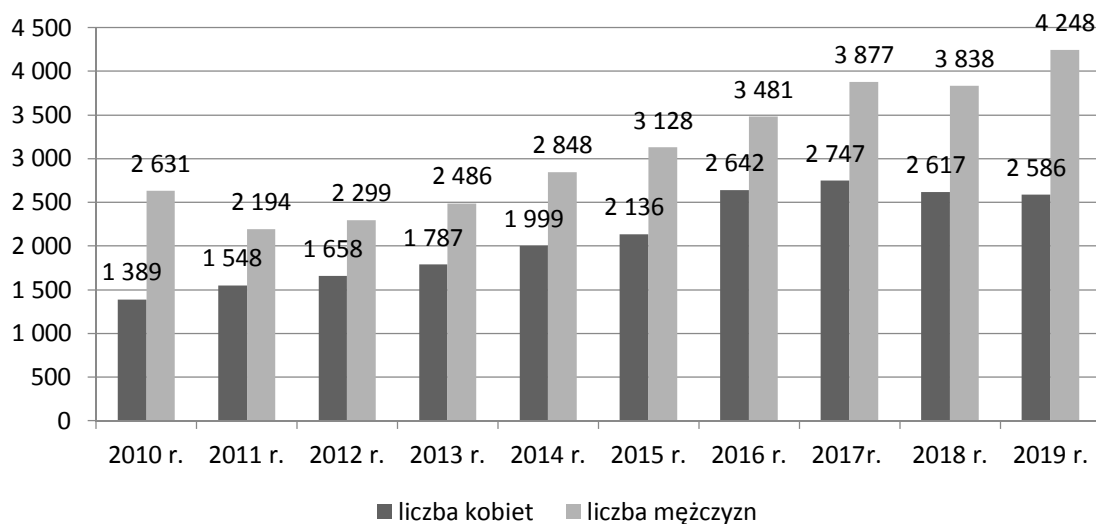
Udział osób bezrobotnych w gminie Nadarzyn utrzymuje się na niższym poziomie niż wartość średnia dla województwa mazowieckiego oraz całej Polski. W latach 2012-2014 wartość wskaźnika wynosiła powyżej 6 %. Najwyższą wartość odnotowano w roku 2013 i wynosiła 6,7 %, natomiast najniższą w roku 2019 – 2,4 %. Od roku 2016 procent bezrobotnych spada, natomiast w roku 2020 nastąpił wzrost bezrobocia do wartości 3,3 % (był to trend ogólnopolski spowodowany m.in. pandemią COVID-19). W analizowanych latach większe bezrobocie występowało częściej wśród mężczyzn niż wśród kobiet.

²⁵ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)

²⁶ https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn (dane GUS)



Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w latach 2010 – 2020
Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn



Szacunkowa liczba osób bezrobotnych w latach 2010 - 2019 według płci

Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

Rosnąca liczba podmiotów gospodarczych oraz zmniejszająca się liczba osób bezrobotnych świadczą o rozwoju gospodarczym gminy Nadarzyn. Dodatkowo, wzrost średniego wynagrodzenia świadczy o poprawie sytuacji materialnej mieszkańców.

Budżet gminy

Budżet gminy Nadarzyn kształtuje się na poziomie ponad 147 mln zł, dzięki czemu gmina realizuje podstawowe zadania inwestycyjne. Najwięcej wydatków pochłania oświata, znaczny udział ma także transport i łączność oraz administracja publiczna, również duża część finansów przeznaczona jest na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska oraz rolnictwo i łowiectwo.

Suma wydatków z budżetu gminy Nadarzyn wyniosła w 2020 roku około 140,6 mln zł, co daje 9 645,66 zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Natomiast suma dochodów wyniosła około 147,4 mln – 9 645,88 zł na jednego mieszkańca. W porównaniu do roku 2010, i dochody, i wydatki znacznie zwiększyły się, przy czym od 2019 r. wysokość wydatków jest niższa od wysokości dochodów.



| LP | ROK | DOCHODY [zł] | DOCHODY W PRZELICZENIU NA MIESZKAŃCA [zł] | WYDATKI [zł] | WYDATKI W PRZELICZENIU NA MIESZKAŃCA [zł] | BILANS [zł] |
|-----|------|----------------|---|----------------|---|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | 2010 | 56 620 610,00 | 4 928,67 | 60 474 889,00 | 4 659,12 | - 3 854 279,00 |
| 2. | 2011 | 65 932 111,07 | 5 591,26 | 65 109 654,90 | 5 521,51 | 822 456,17 |
| 3. | 2012 | 64 212 346,47 | 5 283,67 | 57 264 650,33 | 4 740,06 | 6 947 696,14 |
| 4. | 2013 | 76 263 615,31 | 6 164,30 | 72 479 273,06 | 5 859,06 | 3 784 342,25 |
| 5. | 2014 | 77 985 538,92 | 6 185,40 | 84 368 179,04 | 6 691,64 | - 6 382 640,12 |
| 6. | 2015 | 77 883 900,92 | 6 068,09 | 79 921 086,97 | 6 226,56 | - 2 037 186,05 |
| 7. | 2016 | 83 293 216,71 | 7 205,04 | 86 522 196,71 | 7 454,69 | - 3 228 980,00 |
| 8. | 2017 | 105 786 345,66 | 7 914,27 | 112 820 788,66 | 8 197,86 | - 7 034 443,00 |
| 9. | 2018 | 124 247 932,89 | 8 913,21 | 135 629 953,96 | 9 843,57 | - 11 382 021,07 |
| 10. | 2019 | 132 346 101,74 | 9 760,36 | 126 747 076,74 | 9 613,84 | 5 599 025,00 |
| 11. | 2020 | 147 411 625,79 | 9 645,88 | 140 599 237,79 | 9 645,66 | 6 812 388,00 |

Dochody i wydatki budżetowe gminy w latach 2010-2020
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Budżet gminy Nadarzyn w 2020 roku został zrealizowany po stronie dochodów w wysokości 137 109 811,45 zł, co stanowiło prawie 97,14 % planu. Największą część (81 884 349,42 zł, czyli 59,72 %) w dochodach gminy stanowią dochody własne - przede wszystkim z podatków i opłat, udziały w podatkach dochodowych od osób fizycznych (PIT) i prawnych (CIT) – oraz dochody z majątku gminy. Jednak z powodu pandemii COVID-19 gmina nie uzyskała planowanej wysokości dochodów własnych. Czasowe zamknięcia oraz znaczne ograniczenia działalności gospodarczej spowodowały trudną sytuację finansową wielu przedsiębiorców i mieszkańców. W szczególnie trudnej sytuacji znalazły się m.in. branże gastronomiczna, hotelarska, eventowa, a także kluby fitness, siłownie, fryzjerzy, czy kosmetyczki. Okresowy zakaz prowadzenia działalności gospodarczej przyczynił się do spadku przychodów przedsiębiorców i w konsekwencji spadku dochodów mieszkańców. To spowodowało niższe wpływy do budżetu gminy dochodów własnych, w tym szczególnie z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) oraz z podatku od nieruchomości zarówno osób prawnych, jak i fizycznych. W 2020 r. łączny ubytek dochodów do budżetu wyniósł 6,6 mln zł²⁷.

²⁷ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



Dotacje z budżetu państwa otrzymane na realizację zadań bieżących z zakresu administracji rządowej zleczonych gminom oraz na dofinansowanie zadań i zakupów inwestycyjnych wyniosły 34 993 277,03 zł (co stanowiło 25,52 % dochodów); ponad 61 % tych dotacji stanowiła dotacja celowa związana z realizacją świadczenia wychowawczego stanowiącego pomoc państwa w wychowaniu dzieci, czyli program 500+; ponad 20 % to dotacje celowe w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich oraz środki pozyskane przez Gminę z innych źródeł (7 647 190,23 zł, w tym: dotacje ze środków krajowych 4 395 715,80 zł oraz dotacje ze źródeł zagranicznych 3 251 474,43 zł). Wśród współfinansowanych z dotacji przedsięwzięć były m.in.: Budowa sieci dróg rowerowych w Gminie Nadarzyn w ramach ZIT – kolejny etap, Parkuj i jedź w Gminie Nadarzyn, Zaprojektowanie wraz z przebudową skrzyżowania ul. Aleja Olszowa w miejscowości Książenice gm. Grodzisk Mazowiecki oraz ul. Poranka w Urzucie gm. Nadarzyn, Inwentaryzacja indywidualnych źródeł ciepła, Zakup specjalistycznego Sprzętu Medycznego, Zdalna szkoła, Ja w internecie, Maluch + 2020 – Adaptacja pomieszczeń żłobka. Pozostałą część dochodów tj. 20 232 185,00 zł (ok. 14,7 %) stanowiły subwencje, w tym subwencja oświatowa, która wyniosła 19 537 865,00 zł²⁸.

Po stronie wydatków budżet gminy Nadarzyn zrealizowano w wysokości 137 113 018,06 zł (4 288 168,48 zł więcej w porównaniu z rokiem 2019), co stanowi ponad 95,64 % planu. Na kwotę wydatków złożyły się wydatki bieżące: 115 846 411,68 zł oraz wydatki majątkowe: 21 266 606,38 zł. Wydatki bieżące poniesiono przede wszystkim na szeroko rozumianą oświatę i wychowanie, w tym edukacyjną opiekę wychowawczą - ponad 41,3 mln zł (m.in. koszty funkcjonowania i bieżącego utrzymania placówek oświatowych, wynagrodzenia dla pracowników oświaty, dotacje dla niepublicznych jednostek systemu oświaty oraz dla innych gmin jako refundacja kosztów pobytu dzieci z gminy Nadarzyn, dowożenie uczniów do szkół, a także utrzymanie świetlic szkolnych, Gminnego Ogniska Dziecięco-Młodzieżowego „Tęcza” oraz gminnego żłobka; wydatki na oświatę i wychowanie w takim zakresie w 2020 r. były o ponad 2,1 mln zł większe w porównaniu z 2019 r.); ponad 27,1 mln zł stanowiły wydatki w dziale „rodzina” (w tym prawie 21,5 mln zł to realizacja programu 500+ oraz ponad 3,4 mln zł to świadczenia rodzinne i z funduszu alimentacyjnego); ponad 11,5 mln zł stanowiły wydatki na szeroko rozumianą administrację publiczną (w tym były m.in. wynagrodzenia obsługi administracyjnej oraz bieżące utrzymanie budynku urzędu, ale także dotacja dla Powiatu Pruszkowskiego (ponad 327 tys. zł) w związku z utrzymaniem w urzędzie gminy filii Wydziału Obsługi Mieszkańców Starostwa Powiatowego - tzw. wydziału komunikacji, dotacje dla organizacji pożytku publicznego, diety i prowizje dla radnych i sołtysów oraz wydatki na realizację zadań zleconych z zakresu administracji rządowej); ponad 10,5 mln zł stanowiła wpłata do budżetu państwa części równoważącej subwencji ogólnej dla gmin tzw. „janosikowego”; na transport i łączność w 2020 r. wydatkowano prawie 5,2 mln zł (w tym przede wszystkim prawie 3 mln zł na remonty i bieżące utrzymanie dróg gminnych gruntowych i asfaltowych oraz poboczy; wymiana i naprawa znaków, przystanków i tablic, a także ponad 2,2 mln zł na szeroko rozumiany transport zbiorowy, tj. utrzymanie linii ZTM oraz połączenia autobusowego Nadarzyn-Pruszków, dopłata do linii Nadarzyn-Brwinów oraz dopłata do tzw. biletów metropolitalnych); Pozostałe ponad 20,2 mln zł wydatków bieżących stanowiły wydatki m.in. na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska, kulturę fizyczną, kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego, bezpieczeństwo publiczne i ochronę przeciwpożarową, pomoc społeczną, rolnictwo i łowiectwo, gospodarkę mieszkaniową i inne. Realizacja wydatków bieżących wynikała przede wszystkim z realizacji zadań statutowych jednostek gminnych, ale

²⁸ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



także realizacji zadań z zakresu administracji rządowej i innych zadań zleconych odrębnymi ustawami oraz porozumieniami²⁹.

W 2020 r. z wykonanych wydatków ogółem w kwocie 137 113 018,06 zł, na inwestycje została przeznaczona kwota 21 266 606,38 zł, co stanowi 15,51 %.

W 2020 r. nakłady inwestycyjne zostały poniesione głównie na inwestycje w infrastrukturę techniczną 16 mln zł (tj. zaopatrzenie mieszkańców w wodę i kanalizację, uzbrojenie terenu w sieci komunikacyjne oraz oświetlenie ulic, placów i dróg), w tym przede wszystkim na budowę sieci dróg rowerowych 9,7 mln zł (zadanie: Budowa sieci dróg rowerowych w Gminie Nadarzyn w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych – kolejny etap 9 627 283,66 zł); budowę i rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej 3,9 mln zł (zadanie: Budowa kanalizacji sanitarnej w m. Stara Wieś 2 383 002,44 zł oraz rozbudowa gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej 1 464 773,68 zł); zaprojektowanie i budowa oświetlenia ulic, placów i dróg 1,3 mln zł.

Inwestycje w infrastrukturę społeczną wykonane w 2020 roku to głównie inwestycje:

- w zakresie ochrony zdrowia 2,6 mln zł (w tym m.in. zakup specjalistycznego sprzętu medycznego na potrzeby Światowego Centrum Słuchu Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu w Kajetanach, opracowanie dokumentacji projektowej centrum usług medycznych w Nadarzynie);
- w zakresie oświaty 0,7 mln zł (w tym m.in. adaptacja pomieszczeń lekcyjnych dla wymogów oddziału przedszkolnego oraz poddasza na cele edukacyjne w SP Młochów; dostawa wraz z montażem wiat rowerowych przy SP Młochów, SP Wola Krakowiańska i SP Kostowiec; modernizacja budynku przedszkola w Młochowie);
- z zakresu infrastruktury rekreacyjnej 0,4 mln zł (m. in.: wykonanie placów zabaw w Kajetanach oraz w Młochowie).

Realizacja powyższych zadań oraz zabezpieczenie wkładu własnego – w przypadku zadań realizowanych z udziałem środków europejskich – następuje z dochodów własnych gminy oraz zewnętrznych źródeł finansowania w postaci pożyczek, kredytów lub obligacji³⁰.

W 2020 r. w wyniku rozprzestrzeniania się wirusa SARS-COV2 i wywołanej nim na całym świecie pandemii COVID-19, niezbędne było podjęcie działań zapobiegających rozprzestrzenianiu się choroby. Wydatki na przeciwdziałanie skutkom epidemii poniesione przez gminę Nadarzyn w 2020 r. to w sumie 1 114 580,79 zł, w tym 815 608,42 zł ze środków własnych, a 298 975,37 zł ze środków zewnętrznych (unijnych i krajowych)³¹.

Z informacji o wykonaniu budżetu za lata 2010-2020 wynika, że corocznie realizacja zarówno dochodów jak i wydatków wykonywana jest na bardzo wysokim poziomie średnio powyżej 95 % (dochody) i 93 % (wydatki).

²⁹ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.

³⁰ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.

³¹ Raport o Stanie Gminy Nadarzyn - podsumowanie działalności Wójta Gminy Nadarzyn w 2020 r., Załącznik do Zarządzenia Nr 36/2021 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 31 maja 2021 r.



| ROK | DOCHODY | | | WYDATKI | | |
|------|-------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| | PRZEWIDYWANE [ZŁ] | WYKONANE [ZŁ] | WYKONANIE PLANU | PRZEWIDYWANE [ZŁ] | WYKONANE [ZŁ] | WYKONANIE PLANU |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 2010 | 64 874 129,81 | 56 620 610,00 | 87,28 % | 60 474 889,00 | 53 523 960,44 | 88,51 % |
| 2011 | 72 361 613,34 | 65 932 111,07 | 91,11 % | 74 211 852,33 | 65 109 654,90 | 87,73 % |
| 2012 | 69 190 022,98 | 64 212 346,47 | 92,81% | 61 764 810,35 | 57 264 650,33 | 92,81 % |
| 2013 | 79 338 067,81 | 76 263 615,31 | 96,12 % | 75 531 409,63 | 72 479 273,06 | 95,96 % |
| 2014 | 79 399 930,18 | 77 985 538,92 | 98,22 % | 89 585 498,64 | 84 368 179,04 | 94,18 % |
| 2015 | 77 627 836,60 | 77 883 900,92 | 100,33 % | 85 626 836,60 | 79 921 086,97 | 93,34 % |
| 2016 | 94 135 268,41 | 93 652 595,21 | 99,49 % | 101 549 177,41 | 96 903 540,53 | 95,43 % |
| 2017 | 107 391 811,64 | 104 636 169,16 | 97,43 % | 115 216 854,72 | 108 378 528,02 | 94,06 % |
| 2018 | 128 026 197,45 | 121 303 818,47 | 94,75 % | 141 301 032,71 | 133 222 898,83 | 94,28 % |
| 2019 | 136 044 397,25 | 134 846 063,47 | 99,12 % | 139 865 448,25 | 132 824 849,58 | 94,97 % |
| 2020 | 141 148 176,44 | 137 109 811,45 | 97,14 % | 143 370 788,44 | 137 113 018,06 | 95,64 % |

Dane dotyczące wykonania budżetu gminy Nadarzyn w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

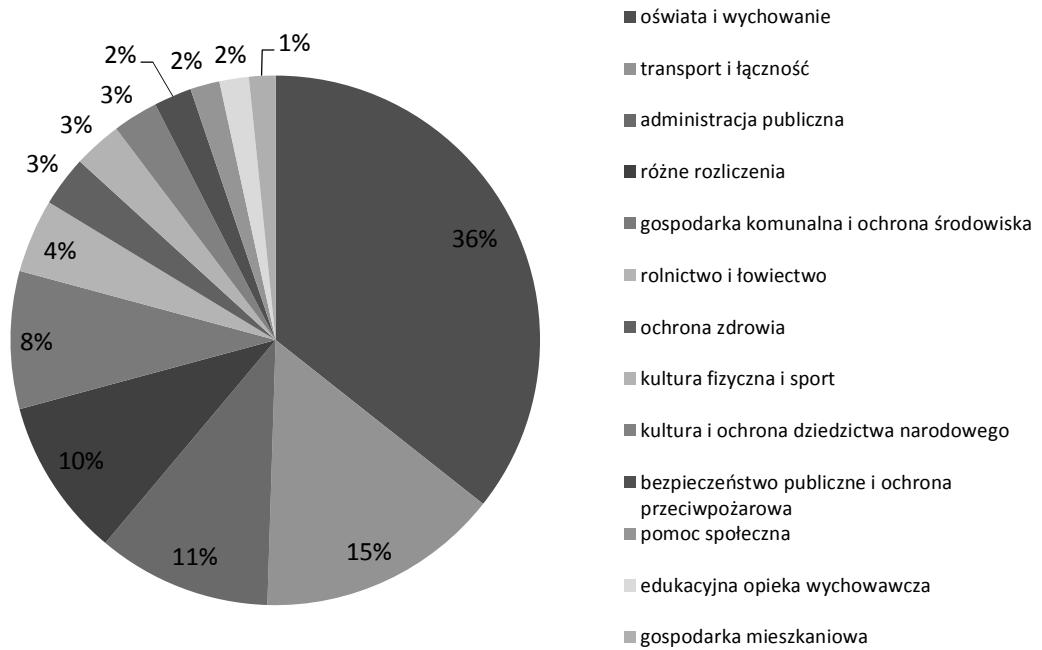
Z raportów o wykonaniu budżetu za lata 2010-2020 wynika również, że coroczne wydatki inwestycyjne wynosiły od ok. 7 mln do ok. 32,5 mln zł, co stanowiło od ok. 12 % do 30 % budżetu. W tym inwestycje związane z budową dróg i chodników pochłaniały od 170 tys. do 17 mln zł. Natomiast inwestycje w dziedzinie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska (w tym budowa wodociągów i kanalizacji) od 1 mln do ponad 15,7 mln zł rocznie.

| ROK | WYDATKI INWESTYCYJNE [ZŁ] | | | UDZIAŁ PROCENTOWY WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH |
|------|---------------------------|---|--|---|
| | OGÓŁEM | W TYM: | | |
| | | INWESTYCJE ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I CHODNIKÓW | INWESTYCJE W DZIEDZINIE GOSPODARKI KOMUNALNEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2010 | 10 908 344,79 | 3 334 008,01 | 4 066 974,13 | 20,38 % |
| 2011 | 19 153 886,29 | 1 432 816,77 | 6 204 679,85 | 29,42 % |
| 2012 | 7 023 992,51 | 172 305,96 | 3 462 921,29 | 12,27 % |
| 2013 | 12 882 090,22 | 1 031 818,32 | 6 527 944,35 | 17,77 % |
| 2014 | 25 430 723,67 | 2 305 663,51 | 3 973 412,39 | 30,14 % |
| 2015 | 15 908 080,27 | 1 685 781,08 | 2 372 351,10 | 19,91 % |
| 2016 | 22 024 037,01 | 2 732 950,33 | 7 618 966,00 | 22,73 % |
| 2017 | 25 001 028,21 | 3 380 915,66 | 12 418 698,05 | 23,07 % |
| 2018 | 32 615 049,27 | 7 964 026,49 | 15 713 352,07 | 24,48 % |
| 2019 | 26 445 675,06 | 17 275 481,98 | 1 096 296,81 | 19,91 % |
| 2020 | 21 266 606,38 | 10 933 748,91 | 1 791 076,62 | 15,51 % |

Wybrane dane dotyczące wykonania budżetu gminy Nadarzyn w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Ze struktury wydatków gminy Nadarzyn w 2019 roku wynika, że najwyższe kwoty związane są z oświatą i wychowaniem oraz transportem i łącznością.



Struktura wydatków gminy Nadarzyn w 2020 r.

Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

Poniżej przedstawiono zestawienie sum na wydatki majątkowe w gminie Nadarzyn w poszczególnych latach oraz źródła ich finansowania.

| ROK | KWOTA WYDATKÓW MAJĄTKOWYCH | ZEWNĘTRZNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA | |
|------|----------------------------|--------------------------------|---|
| | | KWOTA | RODZAJ DOFINANSOWANIA |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2010 | 10 908 344,79 | 41 968,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| | | 577 228,03 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 2 258 915,00 | pożyczka z WFOŚiGW |
| | | 2 347 633,50 | pożyczka na wyprzedzające finansowanie |
| 2011 | 19 153 886,29 | 2 576 828,43 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 340 000,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| | | 960 392,60 | dotacja z budżetu państwa |
| | | 1 162 300,00 | pożyczka na wyprzedzające finansowanie |
| | | 536 085,00 | pożyczka z WFOŚiGW |
| 2012 | 7 023 992,51 | 520 000,00 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 80 000,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| | | 140 174,09 | dotacja z budżetu państwa |



| | | | |
|------|---------------|---------------|---|
| 2013 | 13 355 728,22 | 826 753,68 | pożyczka na wyprzedzające finansowanie |
| | | 1 865 318,00 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 123 500,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| 2014 | 25 430 723,67 | 678 796,42 | pożyczka na wyprzedzające finansowanie |
| | | 1 190 508,04 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| 2015 | 15 908 080,27 | 1 072 482,00 | pożyczka z WFOŚiGW |
| | | 629 708,00 | dotacja z budżetu państwa |
| | | 29 837,34 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| | | 993 298,25 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 7 999 000,00 | pożyczka z NFOŚiGW |
| 2016 | 22 024 037,01 | 74 100,00 | dotacja z NFOŚiGW |
| | | 51 800,00 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 75 911,00 | dotacja z budżetu państwa |
| 2017 | 25 001 028,21 | 2 147 600,00 | pożyczka z WFOŚiGW |
| | | 1 530 785,28 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 100 000,00 | dotacja z budżetu państwa |
| | | 300 345,40 | dotacja z WFOŚiGW |
| | | 150 000,00 | środki z KSRG |
| | | 50 000,00 | dotacja z budżetu państwa |
| 2018 | 32 615 049,27 | 1 135 876,02 | wpłaty mieszkańców w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 3 135 989,93 | pożyczka z WFOŚiGW |
| | | 11 458 291,33 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 69 900,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| | | 200 870,87 | wpłaty mieszkańców w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| 2019 | 26 445 675,06 | 821 487,07 | pożyczka z WFOŚiGW |
| | | 421 000,00 | pożyczka z NFOŚiGW |
| | | 9 680 393,83 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków |



| | | | |
|------|---------------|--------------|---|
| | | | europejskich |
| | | 193 500,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |
| | | 78 516,74 | wpłaty mieszkańców w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| 2020 | 21 266 606,38 | 3 103 536,44 | środki w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich |
| | | 43 458,24 | dotacja z budżetu państwa |
| | | 1 495 127,00 | Rządowy Fundusz Inwestycji Lokalnych |
| | | 2 469 800,00 | Fundusz Sprawiedliwości |
| | | 170 000,00 | dotacja z jednostek samorządu terytorialnego |

Wydatki majątkowe w gminie Nadarzyn w latach 2010 - 2020
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Poniżej przedstawiono wybrane inwestycje zrealizowane na terenie gminy w okresie od 2010 - 2020 roku. Znaczna część działań dotyczyła budowy i remontów infrastruktury drogowej i technicznej, a także budowy, rozbudowy, czy przebudowy budynków i obiektów usług społecznych jak szkoły, przedszkola, czy budynki administracyjne. Liczne były również inwestycje dotyczące budowy obiektów sportowo-rekreacyjnych.

| ROK | NAZWA INWESTYCJI |
|--|---|
| 1 | 2 |
| 2010 | Dostawa sprzętu komputerowego i tablic interaktywnych do placówek oświatowych (SP w Nadarzynie, Gimnazjum w Nadarzynie, SP w Ruścu, SP w Woli Krakowiańskiej, SP w Młochowie, SP w Kostowcu, Przedszkole w Młochowie) |
| | Remont budynków komunalnych |
| | Remonty chodników oraz przepustów pod drogami na terenie gminy |
| | Utwardzenie dróg gminnych tłuczniami betonowymi |
| | Budowa budynku Urzędu Gminy |
| | Rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Nadarzynie |
| | Budowa kanalizacji w Wolicy |
| Budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji w Wolicy | |
| 2011 | Roboty remontowo-budowlane w placówkach oświatowych (SP w Woli Krakowiańskiej, SP w Ruścu, SP w Nadarzynie, SP w Kostowcu, Przedszkole w Nadarzynie, Świetlica w Urzucie) |
| | Roboty remontowo-budowlane w OSP Nadarzyn (taras budynku) |
| | Remonty chodników oraz przepustów pod drogami na terenie gminy |
| | Utwardzenie dróg gminnych tłuczniami betonowymi |
| | Budowa budynku Urzędu Gminy (kontynuowana inwestycja) |
| | Budowa boiska Orlik w Młochowie |
| Budowa kanalizacji w mieście Rusiec | |
| 2012 | Roboty remontowo-budowlane NOK Nadarzyn na potrzeby pomieszczeń dla Straży Gminnej Nadarzyn |
| | Odnowienie wiat przystankowych, znajdujących się na terenie gminy |
| | Remont dróg gminnych o nawierzchni bitumicznej masą mineralno-asfaltową |



| | |
|------|---|
| | otaczaną na gorąco oraz budowa chodników |
| | Utworzenie szkolnego placu zabaw przy SP w Nadarzynie i SP w Kostowcu |
| | Rozbudowa ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla wodociągu grupowego Bieliny-Młochów |
| | Budowa oświetlenia w Walendowie |
| | Zakup dla Straży Gminnej w Nadarzynie mebli, samochodu osobowego (służbowego), radiostacji, fotoradaru oraz samochodu strażackiego OSP w Nadarzynie |
| 2013 | Budowa kanalizacji sanitarnej w mieście Rusiec |
| | Budowa kanalizacji w Wolicy |
| | Remont nawierzchni mineralno-bitumicznej odcinka drogi gminnej nr 310345W wraz z uzupełnieniem poboczy |
| | Budowa hali widowiskowo-sportowej w Nadarzynie |
| | Remont i modernizacja Parku <i>Skwer przy ul. Lipowej w Nadarzynie</i> |
| | Wykonanie oświetlenia w mieście Krakowiany |
| | Realizacja placów zabaw w ramach rządowego programu <i>Radosna Szkoła</i> |
| | Roboty remontowe ogólnobudowlane w budynku SP w Nadarzynie, SP w Woli Krakowiańskiej, Gimnazjum w Nadarzynie, SP w Ruścu, SP w Młochowie, SP w Kostowcu, Przedszkola Państwowego w Wolicy, Przedszkola Państwowego w Nadarzynie i Przedszkola Państwowego w Młochowie |
| | Remont biblioteki w Nadarzynie |
| | Wykonanie remontów cząstkowych dróg gminnych oraz budowa chodników |
| | Dostawa znaków drogowych |
| 2014 | Naprawa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Rusiec |
| | Remont nawierzchni mineralno-bitumicznej odcinka drogi gminnej nr 310345W, 310313W i nr 310364W |
| | Wykonywanie remontów cząstkowych dróg gminnych oraz budowa chodników |
| | Dostawa znaków drogowych |
| | Budowa szkoły podstawowej i gimnazjum wraz z halą sportową w Ruścu |
| | Plac zabaw i siłownia zewnętrzna w Wolicy |
| | Adaptacja pomieszczeń starej szkoły podstawowej w Ruścu na cele żłobkowe |
| | Zagospodarowanie terenów gminnych w zakresie siłowni zewnętrznych - Nadarzyn Młochów Szamoty, Strzeniówka, Rusiec, Wola Krakowiańska, Kostowiec |
| | Prace remontowe placówek oświatowych (SP w Nadarzynie, SP w Kostowcu, Gimnazjum w Nadarzynie, Przedszkole w Młochowie, Przedszkole w Nadarzynie, Przedszkole w Wolicy) |
| 2015 | Rozbudowa oczyszczalni ścieków w mieście Kostowiec wraz z przejściem przez Trasę Katowicką |
| | Wykonanie remontów cząstkowych dróg gminnych oraz budowa chodników |
| | Wykonanie monitoringu ronda w Młochowie |
| | Budowa budynku świetlicy w mieście Parole |
| | Modernizacja Zabytkowego Budynku Ośrodka Kultury W Nadarzynie |
| | Przeprowadzenie corocznych remontów w placówkach oświatowych (SP w Młochowie, SP w Woli Krakowiańskiej, Przedszkola w Wolicy, Przedszkola w Nadarzynie, Przedszkola w Młochowie, Gimnazjum w Nadarzynie, SP w Kostowcu, SP w Nadarzynie) |
| 2016 | Wykonanie progów spowalniających wraz z oznakowaniem pionowym i poziomym na |



| | |
|---|--|
| | terenie gminy Nadarzyn |
| | Remont pokrycia dachowego hali sportowej w Nadarzynie |
| | Rozbudowa i przebudowa budynku świetlicy w m. Urzut |
| | Przeprowadzenie corocznych remontów w placówkach oświatowych (SP w Młochowie, SP w Woli Krakowiańskiej, Przedszkola w Wolicy, Przedszkola w Nadarzynie, Gimnazjum w Nadarzynie SP w Kostowcu, SP w Nadarzynie) |
| | Zaprojektowanie i budowa oświetlenia ulicznego Nadarzyn ul. Pruszkowska oraz Walendów ul. Brzozowa |
| | Wykonanie remontów cząstkowych dróg gminnych oraz budowa chodników |
| 2017 | Budowa kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji Nadarzyn oraz miejscowości Rozalin |
| | Budowa kanalizacji w miejscowości Wolica |
| | Wykonanie remontów cząstkowych dróg gminnych oraz chodników |
| | Zagospodarowanie terenu działek 513, 514 w Wolicy - budowa boiska sportowego oraz oświetlenia |
| | Rozwój terenów zieleni w Gminie Nadarzyn, wykonane w formule zaprojektuj i wybuduj zadania pod nazwą : Rozwój terenów zieleni w Gminie Nadarzyn- Zagospodarowanie terenu zewnętrznego tzn. PASTEWNIAK działka nr ew. 606/2 w mieście Nadarzyn i działek o nr ew. 137/11, 137/13, 137/15, 137/16, 137/17, 137/18, 137/20, 137/21 w mieście Walendów |
| | Wyposażenie budynku szkoły podstawowej w Ruścu |
| | Przeprowadzenie corocznych remontów w placówkach oświatowych (SP w Woli Krakowiańskiej, Przedszkola w Wolicy, Przedszkola w Nadarzynie, Gimnazjum w Nadarzynie, SP w Kostowcu, SP w Nadarzynie) |
| 2018 | Budowa kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji Nadarzyn |
| | Budowa ścieżek rowerowych Nadarzyn, Strzeniówka, Rozalin, Młochów, Rusiec, Kajetany, Walendów |
| | Wykonanie remontów cząstkowych dróg gminnych oraz budowa chodników |
| | Zaprojektowanie i budowa parkingu w ramach projektu Parkuj i Jedź w Gminie Nadarzyn |
| | Wyposażenie budynków SP w Nadarzynie i Młochowie |
| | Przeprowadzenie corocznych remontów w placówkach oświatowych (SP w Woli Krakowiańskiej, w tym modernizacja kotłowni, Przedszkola w Wolicy, Przedszkola w Nadarzynie, Gimnazjum w Nadarzynie, SP w Kostowcu, SP w Nadarzynie) |
| Rozbudowa szkoły podstawowej o salę gimnastyczną w Kostowcu | |
| 2019 | Wodociągi zrealizowane przez Przedsiębiorstwo Komunalne Nadarzyn |
| | Przebudowa dróg powiatowych i gminnych w zakresie budowy ścieżek rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą |
| | Konserwacja odwodnienia (Agrestowa Rusiec, Młynowa Krakowiany, Komorowska/Jodłowa – Strzeniówka) |
| | Bieżące utrzymanie dróg w zakresie wykonania remontów cząstkowych dróg gminnych, profilowania dróg gminnych gruntowych |
| | Budowa boiska wielofunkcyjnego w miejscowości Wolica |
| | Budowa Flowpark'u w miejscowości Stara Wieś |
| | Doposażenie świetlicy wiejskiej w miejscowości Rozalin poprzez zakup sprzętu nagłaśniającego, oświetlenia, projektora i ekranu projekcyjnego |
| | Dostawa wiaty rowerowej w miejscowości Rusiec |



| | |
|------|--|
| | Przeprowadzenie corocznych remontów w placówkach oświatowych (SP w Woli Krakowiańskiej, SP w Ruścu, Przedszkola w Nadarzynie, SP w Kostowcu, SP w Nadarzynie) |
| 2020 | Wodociągi i kanalizacja zrealizowane przez Przedsiębiorstwo Komunalne Nadarzyn |
| | Przebudowa dróg powiatowych i gminnych w zakresie budowy ścieżek rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą |
| | Bieżące utrzymanie dróg w zakresie wykonania remontów cząstkowych dróg gminnych, profilowania dróg gminnych gruntowych |
| | Wykonanie placu zabaw w Młochowie i Kajetanach |
| | Zaprojektowanie i budowa basenów letnich z zapleczem sanitarnym, budową boisk sportowych, świetlicą wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu |
| | Wykonanie peronów przystankowych przy drogach gminnych i powiatowych |

*Wybrane inwestycje zrealizowane przez Gminę Nadarzyn w latach 2010-2020
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn*

II.8.1.9. Analizy i prognozy demograficzne

Na liczbę ludności w gminie w przyszłych latach wpływ ma wiele czynników. Aby przedstawić najbardziej prawdopodobną prognozę demograficzną na następne 30 lat, przeanalizowano wybrane dane od roku 2010 do 2019 lub 2020 (w zależności od dostępności danych): liczbę ludności, saldo migracji oraz przyrost naturalny, a także inne wybrane pomocnicze dane służące rzetelnej ocenie.

Gmina Nadarzyn ma 14 353 mieszkańców, z czego 51,7 % stanowią kobiety, a 48,3 % mężczyźni. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców wzrosła o 51,6 %. Średni wiek mieszkańców wynosi 38,3 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego (41,6) oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski (42)³². W gminie Nadarzyn wyższy jest również wskaźnik dzietności ogólnej (1,60) niż w województwie mazowieckim (1,53) oraz w całej Polsce (1,38).

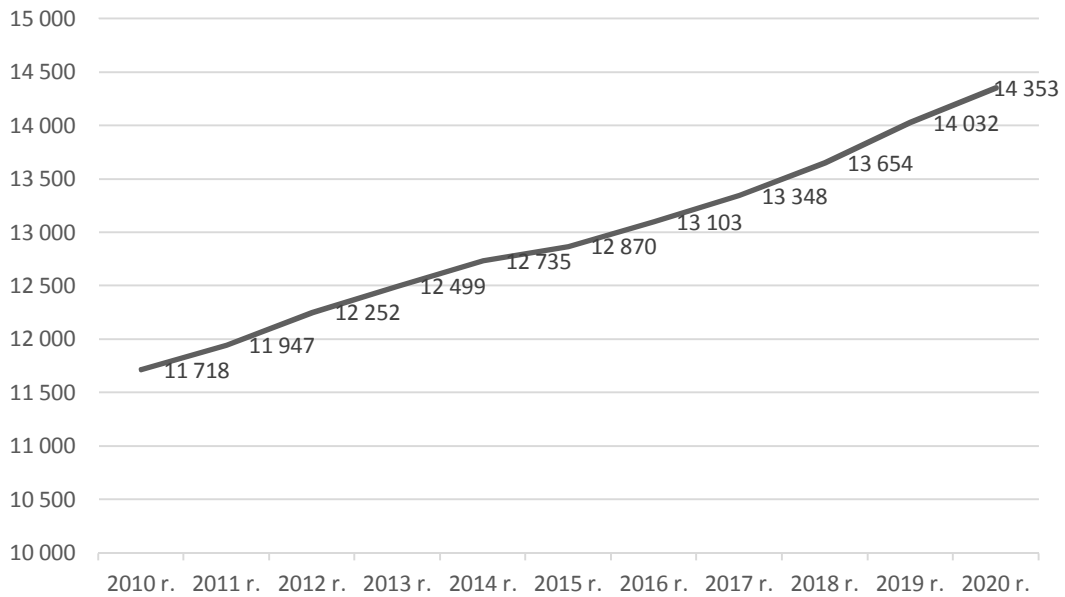
W gminie Nadarzyn gęstość zaludnienia wynosiła w 2020 roku 195 osób na 1 km² i wzrosła od 2010 roku (159 osób na 1 km²) o 36 osób na 1 km².

Również na podstawie liczby ludności w latach 2010-2020 zauważyć można zwiększającą się liczbę mieszkańców w gminie Nadarzyn. Wzrost dotyczy całego analizowanego okresu.

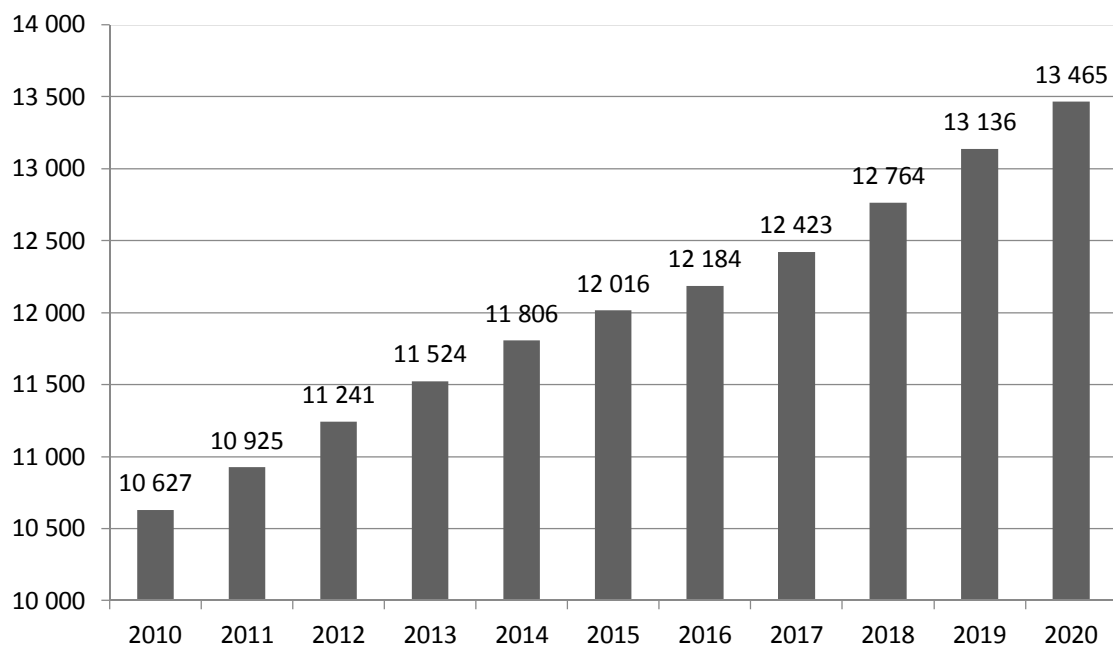
| ROK | LICZBA LUDNOŚCI |
|------|-----------------|
| 1 | 2 |
| 2010 | 11 718 |
| 2011 | 11 947 |
| 2012 | 12 252 |
| 2013 | 12 499 |
| 2014 | 12 735 |
| 2015 | 12 870 |
| 2016 | 13 103 |
| 2017 | 13 348 |
| 2018 | 13 654 |
| 2019 | 14 032 |
| 2020 | 14 353 |

Liczba ludności w latach 2010-2020
Opracowanie własne na podst. BDL GUS

³² https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

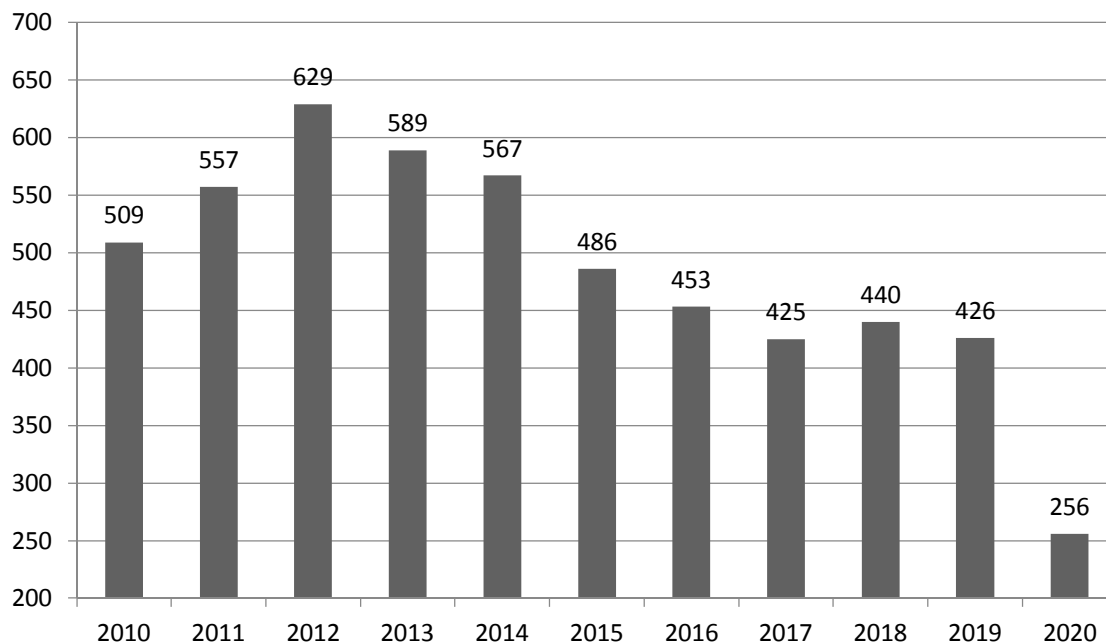


Liczba ludności w latach 2010-2020
Opracowanie własne na podst. BDL GUS



Liczba osób zameldowanych (pobyt stały) na terenie gminy Nadarzyn w latach 2010 – 2020

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn



Liczba osób zameldowanych (pobyt czasowy) na terenie gminy Nadarzyn w latach 2010 – 2020

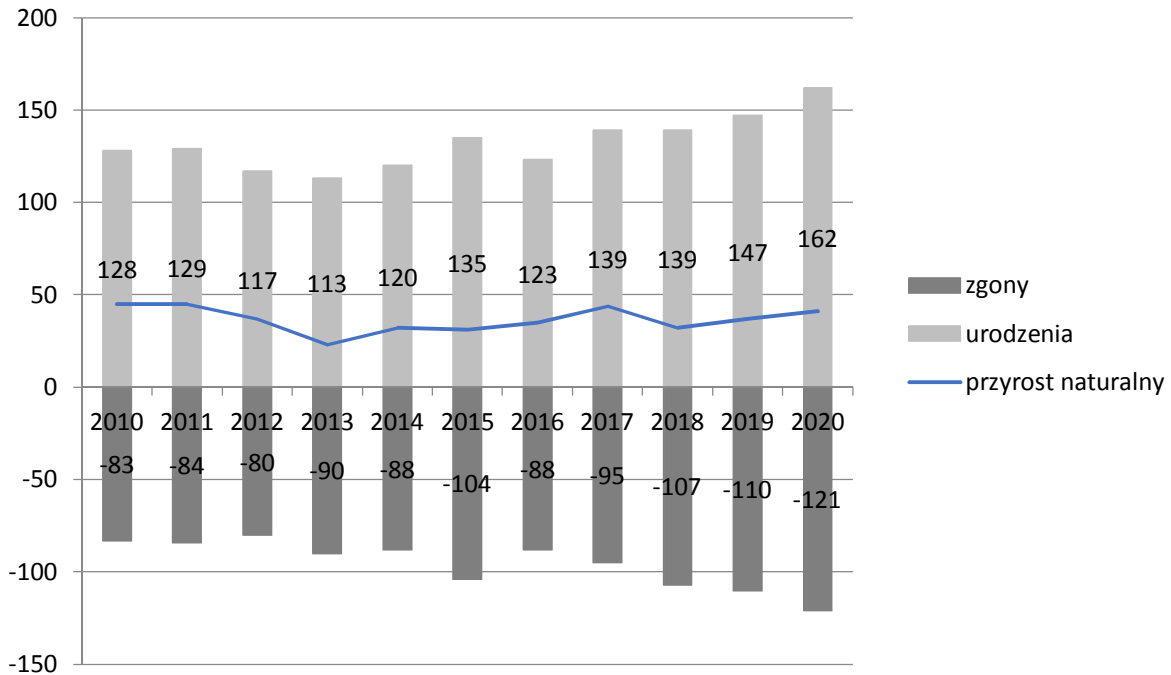
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Analiza przyrostu naturalnego w latach 2010-2019 wskazuje na ciągły wzrost zarówno liczby urodzeń, jak i liczby zgonów. Przyrost naturalny na przestrzeni czasu zmienia się, ale utrzymuje się z wynikiem dodatnim.

| ROK | PRZYROST NATURALNY | URODZENIA | ZGONY |
|------|--------------------|-----------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2010 | 45 | 128 | 83 |
| 2011 | 45 | 129 | 84 |
| 2012 | 37 | 117 | 80 |
| 2013 | 23 | 113 | 90 |
| 2014 | 32 | 120 | 88 |
| 2015 | 31 | 135 | 104 |
| 2016 | 35 | 123 | 88 |
| 2017 | 44 | 139 | 95 |
| 2018 | 32 | 139 | 107 |
| 2019 | 37 | 147 | 110 |
| 2020 | 41 | 162 | 121 |

Przyrost naturalny w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn



Przyrost naturalny w latach 2010-2020

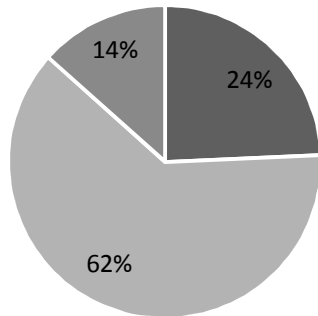
Opracowanie własne na podst. https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Nadarzyn

Kolejnym istotnym aspektem poddanym analizie jest podział społeczeństwa na ekonomiczne grupy wieku – ludność w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat), produkcyjnym (kobiety 18-60 lat, mężczyźni 18-65 lat) i poprodukcyjnym (kobiety > 60 lat, mężczyźni > 65 lat) oraz udział poszczególnych grup w ogólnej licznie ludności.

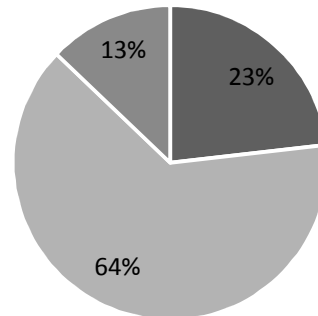
| ŹRÓDŁO DANYCH | PODZIAŁ NA EKONOMICZNE GRUPY WIEKU | LICZBA OSÓB | UDZIAŁ PROCENTOWY |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------------|
| NARODOWY SPIS Powszechny 2002 R. | LICZBA OSÓB W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM | 2 283 | 24 % |
| | LICZBA OSÓB W WIEKU PRODUKCYJNYM | 5 844 | 62% |
| | LICZBA OSÓB W WIEKU POPRODUKCYJNYM | 1 255 | 14% |
| NARODOWY SPIS Powszechny 2011 R. | LICZBA OSÓB W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM | 2 721 | 23% |
| | LICZBA OSÓB W WIEKU PRODUKCYJNYM | 7 500 | 64% |
| | LICZBA OSÓB W WIEKU POPRODUKCYJNYM | 1 507 | 13% |
| DANE BDL – 2020 R. | LICZBA OSÓB W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM | 3 266 | 23% |
| | LICZBA OSÓB W WIEKU PRODUKCYJNYM | 8 687 | 60% |
| | LICZBA OSÓB W WIEKU POPRODUKCYJNYM | 2 400 | 17% |

Struktura wieku

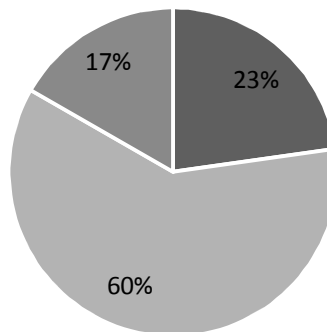
Opracowanie własne na podst. Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r., 2011 r., BDL GUS



Udział ekonomicznych grup wiekowych w 2002 r.
Opracowanie własne na podst. Narodowego Spisu
Powszechnego 2002



Udział ekonomicznych grup wiekowych w 2011 r.
Opracowanie własne na podst. Narodowego Spisu
Powszechnego 2011



Udział ekonomicznych grup wiekowych w 2020 r.

Opracowanie własne na podst. BDL GUS

- liczba osób w wieku przedprodukcyjnym
- liczba osób w wieku produkcyjnym
- liczba osób w wieku poprodukcyjnym

| ROK | LICZBA OSÓB W WIEKU | | |
|------|---------------------|--------------|----------------|
| | PRZEDPRODUKCYJNYM | PRODUKCYJNYM | POPRODUKCYJNYM |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2010 | 2 717 | 7 452 | 1 490 |
| 2011 | 2 776 | 7 594 | 1 577 |
| 2012 | 2 810 | 7 784 | 1 658 |
| 2013 | 2 802 | 7 937 | 1 760 |
| 2014 | 2 852 | 8 066 | 1 817 |
| 2015 | 2 878 | 8 087 | 1 905 |
| 2016 | 2 917 | 8 171 | 2 015 |
| 2017 | 2 947 | 8 277 | 2 124 |
| 2018 | 3 024 | 8 397 | 2 233 |



| | | | |
|------|-------|-------|-------|
| 2019 | 3 147 | 8 558 | 2 327 |
| 2020 | 3 266 | 8 687 | 2 400 |

Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst. BDL GUS

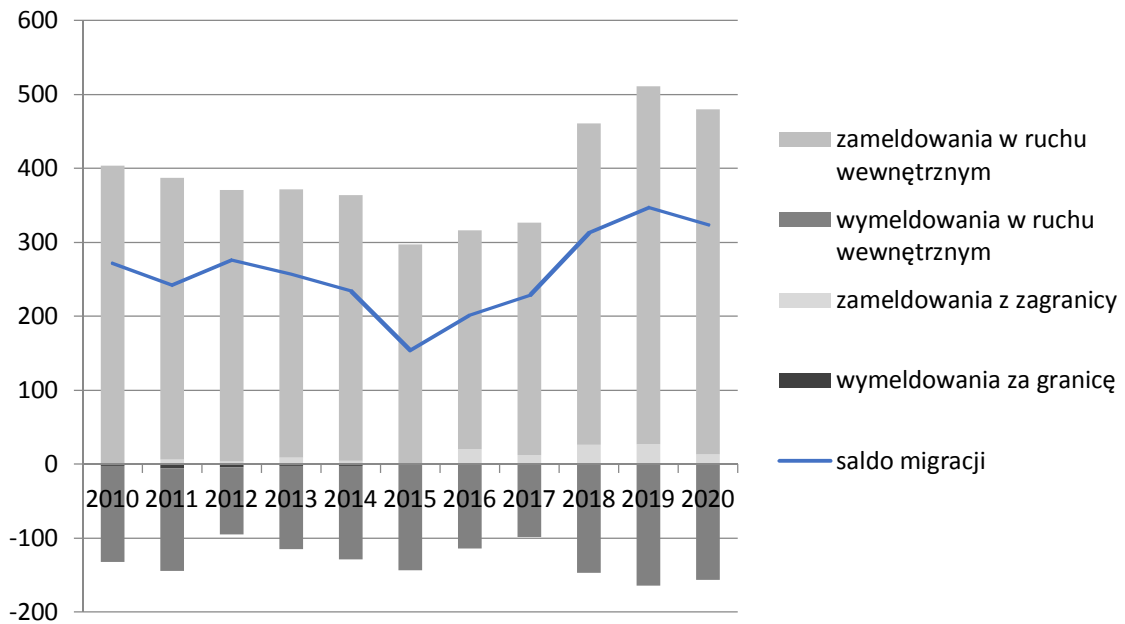
Analizując strukturę wiekową ludności w obszarze opracowania można zauważyć utrzymującą się zdecydowaną przewagę udziału osób w wieku produkcyjnym do pozostałych grup wiekowych. W porównaniu do danych dla Polski w gminie Nadarzyn na dość wysokim poziomie utrzymuje się udział liczby osób w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do pozostałych dwóch grup. W Nadarzynie „najmłodsza” grupa stanowi ok. 23 % i jest to wynik znacznie wyższy niż średnia dla kraju (ok. 18 %). Udział grupy osób w wieku produkcyjnym jest zbliżony do średniej krajowej (ok. 60 %). Natomiast udział osób z grupy w wieku poprodukcyjnym w gminie Nadarzyn (ok. 17 %) jest znacznie niższy niż średnia krajowa (ok. 22 %). Dane powyższe świadczą o korzystnych tendencjach demograficznych w gminie Nadarzyn.

Analiza migracji ludności w latach 2010-2020 również wskazuje, że utrzymuje się tendencja dodatnia. Liczba osób meldujących się na terenie gminy przeważa nad liczbą osób wymeldowujących się. Utrzymuje się dodatnie saldo migracji.

| ROK | SALDO MIGRACJI | ZAMELDOWANIA OGÓŁEM | WYMELDOWANIA OGÓŁEM | SALDO MIGRACJI WEWNĘTRZNYCH | ZAMELDOWANIA W RUCHU WEWNĘTRZNYM | WYMELDOWANIA W RUCHU WEWNĘTRZNYM | SALDO MIGRACJI ZAGRANICZNYCH | ZAMELDOWANIA Z ZAGRANICZNYCH | WYMELDOWANIA ZA GRANICĄ |
|------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 2010 | 272 | 404 | 132 | 273 | 403 | 130 | -1 | 1 | 2 |
| 2011 | 243 | 387 | 144 | 243 | 381 | 138 | 0 | 6 | 6 |
| 2012 | 276 | 371 | 95 | 276 | 367 | 91 | 0 | 4 | 4 |
| 2013 | 257 | 372 | 115 | 250 | 363 | 113 | 7 | 9 | 2 |
| 2014 | 235 | 364 | 129 | 232 | 359 | 127 | 3 | 5 | 2 |
| 2015 | 154 | X | X | 154 | 297 | 143 | 0 | 0 | 0 |
| 2016 | 202 | 316 | 114 | 182 | 296 | 114 | 20 | 20 | 0 |
| 2017 | 229 | 327 | 98 | 217 | 315 | 98 | 12 | 12 | 0 |
| 2018 | 314 | 461 | 147 | 288 | 435 | 147 | 26 | 26 | 0 |
| 2019 | 347 | 511 | 164 | 320 | 484 | 164 | 27 | 27 | 0 |
| 2020 | 324 | 480 | 156 | 311 | 467 | 156 | 13 | 13 | 0 |

Saldo migracji w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst. BDL GUS



Migracje na pobyt stały w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst. BDL GUS

Z powyższych analiz wynika, że na terenie Gminy Nadarzyn liczba mieszkańców wciąż wzrasta. Tendencja ta wynika również z innych danych - pośrednio związanych z liczbą ludności w gminie.

Na przykład według danych Urzędu Gminy, uzyskanych na podstawie deklaracji dotyczących gospodarowania odpadami komunalnymi, na terenie gminy zamieszkuje 15 478 osób, co oznacza, że jest to liczba o ok. tysiąc wyższa niż dane GUS.

| OBRĘB | LICZBA CAŁKOWITA [os.] | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| KAJETANY | 962 | 958 | 953 | 936 | 966 | 1009 | 1034 | 1076 | 1134 |
| KOSTOWIEC | 22 | 22 | 22 | 21 | 21 | 20 | 19 | 20 | 21 |
| KRAKOWIANY | 224 | 231 | 221 | 220 | 219 | 226 | 231 | 237 | 235 |
| MŁOCHÓW | 780 | 816 | 825 | 802 | 832 | 860 | 847 | 877 | 891 |
| NADARZYN | 3976 | 4023 | 4027 | 3978 | 3947 | 3983 | 3899 | 3878 | 3894 |
| PAROLE | 163 | 164 | 165 | 173 | 178 | 178 | 180 | 189 | 189 |
| ROZALIN | 712 | 726 | 733 | 733 | 757 | 779 | 802 | 813 | 839 |
| RUSIEC | 1176 | 1241 | 1273 | 1313 | 1356 | 1422 | 1514 | 1606 | 1712 |
| STARA WIEŚ | 1296 | 1348 | 1394 | 1427 | 1528 | 1633 | 1730 | 1934 | 2089 |
| STARZENIÓWKA | 936 | 933 | 953 | 980 | 993 | 1008 | 1026 | 1085 | 1111 |
| SZAMOTY | 196 | 196 | 195 | 198 | 202 | 205 | 206 | 205 | 210 |
| URZUT | 485 | 499 | 521 | 506 | 507 | 524 | 524 | 535 | 550 |
| WALENDÓW | 666 | 720 | 755 | 806 | 881 | 979 | 1072 | 1183 | 1285 |
| WOLA KRAKOWIAŃSKA | 220 | 220 | 221 | 215 | 217 | 211 | 205 | 201 | 199 |
| WOLICA | 1037 | 1047 | 1073 | 10171 | 1060 | 1090 | 1064 | 1103 | 1119 |
| SUMA | 12 851 | 13 144 | 13 331 | 13 379 | 13 664 | 14 127 | 14 353 | 14 942 | 15 478 |

Zestawienie liczby deklaracji dotyczących wywozu śmieci w latach 2013-2021

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn



O tym, że na terenie gminy mieszka więcej osób niż wynika to z źródeł dotyczących zameldowań świadczą również inne dane np. informacje z 2020 roku dotyczące liczby dzieci, na które pobierane było tzw. świadczenie 500+. Liczba świadczeniobiorców wynosiła 3 837, natomiast z danych statystycznych wynika, że na terenie gminy Nadarzyn w 2020 roku zamieszkiwało 3 266 osób poniżej 18 roku życia (w wieku przedprodukcyjnym). Z powyższego zestawienia wynika, że na terenie gminy mieszka o 571 dzieci więcej niż wykazano w oficjalnych danych. Liczba ta stanowi ok. 15 % wszystkich osób niepełnoletnich (z danych GUS z 2020 r.).

Z powyższych analiz wynika, że liczba ludności w gminie Nadarzyn wzrasta oraz że rzeczywista liczba mieszkańców jest wyższa niż wynika to z oficjalnych danych (dostępne materiały wskazują, że różnica ta wynosi od ok. 8 do ok. 15 %). Wzrost liczby mieszkańców ma związek z dodatnim saldem migracji (głównie migracji wewnętrznych w Polsce) oraz wysokim przyrostem naturalnym. Sukcesywnie wzrasta również udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w gminie i jest to odmienny trend od panującego na przeważającym obszarze Polski.

Na podstawie opracowania pt. *Metodologia wyznaczania obszarów przewidzianych do urbanizacji*, wykonanego na zlecenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 2013 roku, za pomocą poniższych wzorów oszacowano średnie tempo przyrostu ludności oraz spodziewany przyrost liczby mieszkańców:

wzór nr 1:

$$W = \sqrt[10]{B/A} - 1$$

A: liczba ludności w 2010 roku

B: liczba ludności w 2020 roku
wyjściowym

wzór nr 2:

$$L_n = L_0 * [1 + (Wpr/1000)]^n$$

L_n: liczba ludności po n latach

L₀: liczba ludności w momencie

Wpr: współczynnik przyrostu

rzeczywistego [‰]

| | |
|--|--------|
| ŚREDNIE TEMPO PRZYROSTU / UBYTKU W LUDNOŚCI W LATACH 2010-2020 (WZÓR NR 1) [%] | 0,02 |
| PRZYROST RZECZYWISTY W 2020 R. (SALDO MIGRACJI + PRZYROST NATURALNY) | 365 |
| WSPÓŁCZYNNIK PRZYROSTU RZECZYWISTEGO W 2020 R. (PRZYROST RZECZYWISTY / LICZBA LUDNOŚCI * 1000) [‰] | 25,43 |
| GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA [OS. / KM ²] | 195 |
| PROGNOZA ZA 29 LAT (NA ROK 2050) NA PODSTAWIE ŚREDNIEGO TEMPA PRZYROSTU / UBYTKU LUDNOŚCI | 25 998 |
| PROGNOZA ZA 29 LAT (NA ROK 2050) NA PODSTAWIE WSPÓŁCZYNNIKA PRZYROSTU RZECZYWISTEGO | 30 487 |

Przyrost naturalny i przyrost rzeczywisty
Opracowanie własne na podst. BDL GUS

Analizując wskaźniki przyrostu naturalnego w ostatnich latach można zauważyć, że waha się on nieznacznie, jednak jego wartości są stale dodatnie. Szacować można że jego wartość



będzie wzrastać w kolejnych latach. Według prognoz demograficznych GUS – *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050*, w powiecie pruszkowskim przewidywany jest wzrost liczby ludności.

Średnie tempo przyrostu na przestrzeni ostatnich 10 lat jest dodatnie, podobnie jak saldo migracji, w związku z tym prognoza na rok 2050 (za 29 lat) wskazuje przyrost liczby ludności w gminie Nadarzyn – z 14 353 osób w 2020 roku do 25 998 lub nawet 30 487 osób w roku 2050 (w zależności od metody obliczeń). Oznacza to, że na terenie gminy Nadarzyn w 2050 roku mieszkać może ponad dwa razy więcej ludzi niż w 2020 roku. Z uwagi na niepewność procesów rozwojowych różnica w liczbie ludności od 11 645 do 16 134 może zostać zwiększona o 30 %, zatem spodziewany przyrost liczby mieszkańców wynosi od 15 138 do 20 974 osób.

Biorąc pod uwagę fakt, że rok 2020 był wyjątkowy ze względu na panującą pandemię (wprowadzenie tzw. „lock down” oraz licznych ograniczeń) przeprowadzono również obliczenia dla danych z 2019 roku. Wynika z nich, że za 30 lat na terenie gminy Nadarzyn będzie mieszkało do 31 534 osób. Natomiast biorąc pod uwagę również korektę uwzględniającą fakt, że na terenie gminy mieszka więcej osób niż jest oficjalnie zameldowanych (założono, że liczba ta jest wyższa o ok. 10 %) okazuje się, że populacja Nadarzyna w 2050 roku może wynieść nawet ok. 34 687 osób. Oznacza to wzrost nawet o ok. 20 334 osób. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych różnica w liczbie ludności może zostać zwiększona o 30 %, zatem liczba mieszkańców może się zwiększyć **nawet o 26 434 osoby**.

Zawarte powyżej obliczenia opierają się na dotychczasowych danych demograficznych i zaobserwowanych trendach. Jednak na liczbę ludności w gminie wpływ mogą mieć również inne wydarzenia, czy działania. W ostatnim czasie wpływ na liczbę ludności w gminie ma np. wojna w Ukrainie i związany z nią napływ nowych mieszkańców z za wschodniej granicy. W pierwszych tygodniach wojny do gminy Nadarzyn przybyła bardzo liczna grupa uchodźców i znaczna część tych osób nadal zamieszkuje na jej obszarze. Nie sposób oszacować ile osób zdecyduje się pozostać na stałe i jak sytuacja geopolityczna dalej będzie wpływać na demografię gminy. Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego w nieodległej gminie Baranów, w tym konieczność relokacji oraz rozwój tej części Mazowsza również może wpłynąć na sytuację demograficzną.



II.8.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

II.8.2.1. Określenie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy

Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej

Zależność między powierzchnią nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wystarczającą do zaspokojenia przyszłych potrzeb gminy, a prognozowanym wzrostem liczby ludności należy analizować nie tylko jako zależność arytmetyczną, ale także w odniesieniu do obecnych tendencji społecznych i rynkowych oraz charakterystyki gminy.

Wzrost liczby mieszkańców w gminie Nadarzyn związany jest również m.in. z dążeniem ludności do osiągnięcia wyższych standardów mieszkaniowych i wyprowadzaniem się na tereny wiejskie, gdzie mieszkania mają większe powierzchnie niż na terenach miejskich. Jest to zjawisko występujące w całej Polsce. Zgodnie z danymi Eurostat od roku 2005 odsetek Polaków mieszkających w domach wolnostojących wzrósł z 44,4 % do 51,9 %. Obecnie, zgodnie z danymi Eurostat, znaczna część Polaków wciąż żyje w wieloosobowych gospodarstwach domowych, składających się z trójki osób dorosłych i dzieci - 26,2 %, jest to najwyższy wskaźnik w Europie. Średnia dla 28 krajów UE wynosi 9,7 %. Może to świadczyć o tym, że w Polsce dorosłe dzieci nadal mieszkają z rodzicami. Potwierdzają to również dane z Raportu „Stan mieszkalnictwa w Polsce” z marca 2020 roku. Zgodnie z raportem udział osób młodych – w wieku 25-34 lata – które mieszkają wspólnie z rodzicami wynosi w Polsce 45,1 % (przy średniej dla UE na poziomie 28,6 %). Polska ma tym samym 8. pod tym względem wynik w Europie. Świadczą o tym również dane Eurostat dotyczące przeludnienia. W Polsce występuje ono na poziomie powyżej 40 %. W krajach Unii Europejskiej 16,6 % gospodarstw domowych żyje w przeludnionych mieszkaniach – to średnia dla 28 państw w roku 2016. Co prawda, na przestrzeni 10 lat między 2006 i 2016 r. poziom przeludnienia w Polsce uległ zmniejszeniu - w 2006 r. przeludnienie wynosiło 54,1 % i spadło o 13,4 pp w ciągu 10 lat. Oznacza to jednak, że w 2016 r. 40,7 % rodzin (gospodarstw domowych) w Polsce nadal mieszkało w domach i mieszkaniach niespełniających europejskiego standardu co do liczby pokoi na osobę. Ponadto, średnia wielkość mieszkania dla 28 krajów Unii Europejskiej wynosi 96 m², a w Polsce to 75,2 m² – wskaźnik ten odbiega od średniej unijnej o ok. 20 m². Ze względu na ceny gruntów i nieruchomości mieszkaniowych, te zlokalizowane na wsi są większe od tych w dużych miastach. Średnia wielkość mieszkania dla 28 krajów Unii Europejskiej wynosi na obszarach wiejskich 109 m². Na terenach wiejskich UE średnia wielkość mieszkań zajmowanych przez rodziny bez dzieci - w zasadzie gospodarstwa domowe bez dzieci, w tym również jednoosobowe – wynosi 96,4 m², natomiast dla rodzin z dziećmi to 116,5 m². W Polsce średnia ta wynosi odpowiednio 75,7 m² oraz 101,8 m². Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę wynosi w Polsce 28,2 m², zaś w UE 41,9 m². Przeciętna liczba izb na osobę wynosi w Polsce 1,1 (ostatnie miejsce w UE), tymczasem średnia dla krajów UE to 1,7 izby. Co więcej, w Polsce przypada ok. 386 mieszkań na 1 000 mieszkańców. Słabszy wynik wśród krajów UE odnotowano jedynie na Słowacji (369 mieszkań). Dla porównania wskaźnik ten wyniósł w Niemczech 509 mieszkań na 1 000 mieszkańców, na Węgrzech - 456, w Czechach - 455. Mimo że zasób mieszkaniowy systematycznie się powiększa, istotnym problemem polskiego mieszkalnictwa jest statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań a liczbą gospodarstw domowych. Zgodnie z szacunkami Ministerstwa Rozwoju na koniec 2019 r. deficyt ten wynosił 641 tys. mieszkań, co oznacza, że w ciągu czterech lat obniżył się o ok. 256 tys. Nadal jednak ok. 1,7 mln mieszkańców Polski (ok. 4,5 % wszystkich gospodarstw domowych) zamieszkiwało niesamodzielnie (czyli wspólnie z innymi gospodarstwami domowymi w jednym mieszkaniu).



W związku z powyższym na terenie UE inaczej kształtuje się również wielkość gospodarstw domowych, tzn. liczba osób w gospodarstwie. W Europie najwięcej jest gospodarstw jednoosobowych – stanowią 32,4 % wszystkich gospodarstw domowych, następane w kolejności są gospodarstwa dwuosobowe 31,2 %, trzyosobowe – 16,3 % , czterosobowe – 13,7 %, pięciosobowe – 4,5 % oraz sześć- i więcej osobowe 2,0 %. W Polsce najwięcej gospodarstw domowych składa się z dwóch osób 25,9 %, jednoosobowe to 24,0 %, trzyosobowe – 20,1 %, czterosobowe – 15,3 %, pięciosobowe – 8,1 %, a sześć- i więcej osobowe – 6,7 %. Zgodnie z danymi GUS wskaźnik liczby osób przypadających na mieszkanie maleje w 2019 wynosił on 2,59, gdy w 2007 roku sięgał wartości 3,6. Z analizy danych wynika, że Polska zbliża się powoli do standardów zamieszkania panujących w UE.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (zgodnie z danymi GUS) w 2020 roku w gminie Nadarzyn wynosiła 134,7 m² (w tym powierzchnia na jedną osobę – 53,8 m²). W 2010 roku wskaźniki te wynosiły odpowiednio 125,5 m² oraz 46,6 m² – co świadczy nie tylko o panujących wysokich standardach mieszkaniowych w gminie, ale również o ciągłej ich poprawie. Z analizowanych danych wynika, że warunki mieszkaniowe na terenie gminy Nadarzyn kształtują się nie tylko na wyższym poziomie niż w województwie mazowieckim i w Polsce, ale również wypadają korzystniej niż średnia w UE.

Jedynie przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (2,55) jest wyższa od średniej UE (2,3). Sytuacja ta spowodowana może być częściowo dość wysokim udziałem liczby osób w wieku przedprodukcyjnym w gminie Nadarzyn.

Liczba mieszkańców w roku 2050, prognozowana na podstawie różnych metod wyliczeń, prawdopodobnie wzrośnie względem obecnej o maksymalnie 26 434 osoby. Jak już wspomniano, zależność między przyrostem ludności a przyszłym zapotrzebowaniem na powierzchnię użytkową budynków jest złożona, zależna nie tylko od prostych wyliczeń matematycznych, ale też innych czynników – w tym kierunku rozwoju gminy czy ogólnych tendencji mieszkaniowych. Co więcej, zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię mieszkaniową na podstawie prognozowanego przyrostu mieszkańców można określić na kilka sposobów. Poniżej przedstawiono wyliczenia na podstawie dwóch z nich, które uznano za najbardziej dopasowane do charakterystyki gminy i rozwijającej się w jej granicach zabudowy.

Pierwszy sposób polega na określeniu zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków na podstawie wskaźników zagospodarowania terenów mieszkaniowych. Jako że w gminie Nadarzyn przeważającą większość zabudowy mieszkaniowej stanowi zabudowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej, przyjęte wskaźniki zagospodarowania przyjęto jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej. W związku z planowanym utrzymaniem wysokich standardów zamieszkania oraz dalszym ich podnoszeniem, na potrzeby niniejszego opracowania założono, że nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie realizowana w formie bardziej ekstensywnej niż zapisana w planach miejscowych, zgodnie z obecnie obserwowanymi tendencjami. Na podstawie analiz zrealizowanych w ostatnich latach inwestycji związanych z budową domów jednorodzinnych przyjęto, że zabudowa będzie rozwijać się na działkach o powierzchni ok. 1000 – 1200 m², przy zachowaniu rzeczywistej intensywności zabudowy: 0,2 – 0,6. W związku z opisanymi wyżej trendami społecznymi, mającymi swoje odzwierciedlenie w danych statystycznych, obliczeń dokonano przy założeniu, że liczba osób w gospodarstwie domowym wynosić będzie od 2,3 do 2,55 osoby. Poniżej przedstawiono wyliczenia w dwóch scenariuszach rozwoju zabudowy, różniących się wielkością wzrostu liczby mieszkańców oraz stopniem intensywności potencjalnej zabudowy.



| Przyrost liczby mieszkańców w do 2050 r. [os] | Liczba osób /gosp. domowe [os] | Prognozowana a liczba gospodarstw domowych | Powierzchnia a działki budowlanej [m ²] | Prognozowane zapotrzebowanie na tereny przeznaczone pod zabudowę [m ²] | Rzeczywista intensywność zabudowy | Prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię całkowitą budynków [m ²] | Prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową budynków [m ²] |
|---|--------------------------------|--|---|--|-----------------------------------|---|--|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] | [G] | [H] |
| - | - | [A/B] | - | [C*D] | - | [E*F] | [G*0,7] |
| 15 138 | 2,55 | 5936 | 1000 | 5936471 | 0,2 | 1187294 | 831 106 |
| 26 434 | 2,3 | 11493 | 1200 | 13791652 | 0,6 | 8274991 | 5 792 494 |

Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (wyliczenia na podstawie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)

Druga metoda zakłada powiązanie spodziewanego przyrostu liczby mieszkańców z zapotrzebowaniem na dodatkową powierzchnię mieszkaniową przez wskaźniki statystyczne, dotyczące średniej wielkości mieszkania i powierzchni użytkowej na osobę. Podobnie jak w przypadku obliczania zapotrzebowania za pomocą wskaźników intensywności zabudowy, tutaj także określono zapotrzebowanie w dwóch wariantach. Pierwszy szacunek zakłada zmianę wskaźników, aż do osiągnięcia wartości uśrednionych dla obszaru Unii Europejskiej, to jest 2,3 osoby/gospodarstwo domowe oraz średniej powierzchni mieszkania na poziomie 96,4. Szacunek drugi zakłada utrzymanie obecnych wskaźników mieszkaniowych zgodnych z danymi GUS dla gminy Nadarzyn, to jest liczby osób na gospodarstwo domowe (2,55 osób/gospodarstwo) oraz średniej powierzchni mieszkania (134,7 m²).

Stosując wyliczenia na podstawie średniej wielkości powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca otrzymano następujące minimalne i maksymalne wyniki.

| Przyrost liczby mieszkańców do 2050 r. [os] | Liczba osób /gospodarstwo domowe [os] | Średnia wielkość mieszkania [m ²] | Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę [m ²] | Prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową budynków [m ²] |
|---|---------------------------------------|---|---|--|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] |
| - | - | - | [C/B] | [A*D] |
| 15 138 | 2,3 | 96,40 | 41,91304348 | 634 480 |
| 26 434 | 2,55 | 134,70 | 52,82352941 | 1 396 337 |

Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (wyliczenia na podstawie średniej powierzchni użytkowej mieszkania)

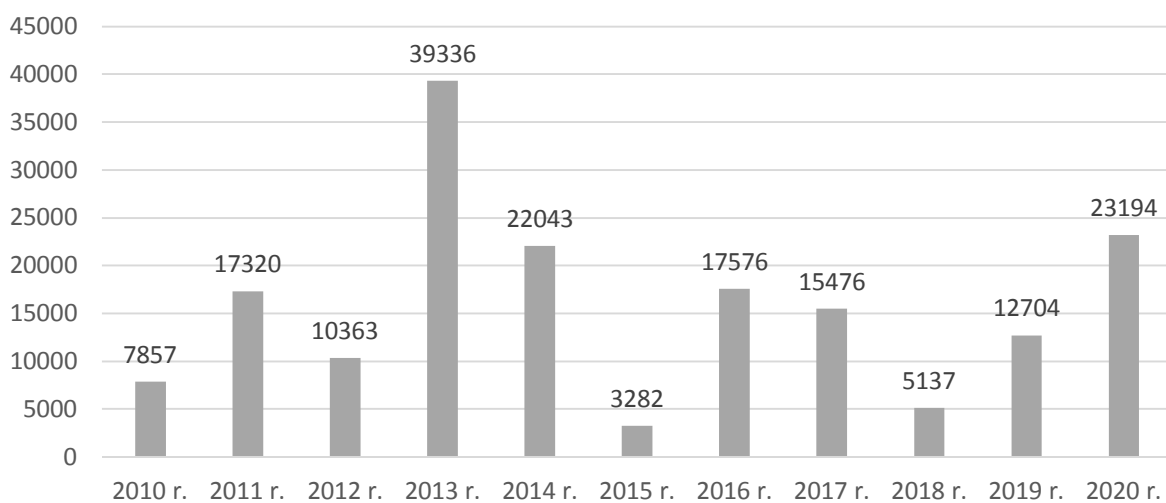
Określone na podstawie powyższych szacunków zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano na poziomie od ok. 634 500 m² powierzchni użytkowej (na podstawie wartości dotyczących powierzchni użytkowej mieszkania - dane uśrednione dla obszaru Unii Europejskiej) do ok. 5 792 500 m² powierzchni użytkowej (przy uwzględnieniu: wzrostu liczby mieszkańców o 26 434, 2,3 osoby na gospodarstwo domowe, powierzchni działek 1200 m² i wykorzystywanej intensywności zabudowy 0,6).



Ponieważ dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy uwzględnić maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, **prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** przyjęto jako **5 792 500 m²** powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy usługowej (z wyłączeniem zabudowy usług publicznych oraz zabudowy produkcyjno-usługowej, logistycznej, magazynowej i usług turystyki)

Zgodnie z danymi GUS w ostatnim dziesięcioleciu w gminie Nadarzyn powstało 174 288 m² powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych. Wartości te dotyczą nowych budynków określanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych pod numerami od 1211 do 1274. Z tego największą część - 81 572 m², stanowiły „zbiorniki, silosy i budynki magazynowe” (PKOB 1252), natomiast 32 000 m² budynki handlowo-usługowe (PKOB 1230).



*Powierzchnia użytkowa [m²] budynków niemieszkalnych (PKOB od 1211 do 1274) oddana do użytkowania w latach 2010 - 2020
Opracowanie własne na podst. danych BDL GUS*

Jak widać na załączonym wykresie, brak jest określonej tendencji w realizacji budynków niemieszkalnych w ostatnich latach.

Wzrost powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele usługowe czy produkcyjne zależy od wielu aspektów. Częściowo związany jest ze zwiększeniem zapotrzebowania na usługi spowodowanym wzrostem liczby mieszkańców w gminie i na okolicznych terenach – dotyczy to zwłaszcza tzw. usługi pierwszej potrzeby, takich jak sklep spożywczy, drogeria czy usługi finansowe. Powierzchniowy rozwój terenów mieszkaniowych może powodować też konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej i lokalizacji nowych obiektów usług publicznych – zarówno gminnych, jak i prowadzonych przez osoby prywatne. Z drugiej strony, powstawanie nowych obiektów usługowych, w tym turystycznych, a także obiektów produkcyjnych, czy magazynowych, w szczególności o znaczeniu ponadlokalnym, zależy również od tendencji rynkowych i lokalizacji obszaru. Podstawowym czynnikiem warunkującym opłacalność i potrzebę realizacji tego typu obiektów, szczególnie istotnym także w gminie Nadarzyn, jest też dostępność komunikacyjna. Gmina Nadarzyn położona jest w bliskiej odległości od Warszawy, a ponadto przez jej teren przebiega ważny szlak transportowy – trasa S8. Dodatkowo na jej obszarze występuje 5 węzłów łączących trasę z lokalnym układem dróg. Ponadto w sąsiedztwie położona jest również trasa S7. Wymienione drogi krajowe stanowią elementy zachęcające do lokalizacji dużych obiektów handlowych, turystycznych, logistycznych czy magazynowych.



Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy usługowej należy więc szacować z uwzględnieniem wielu czynników.

Zgodnie z danymi Urzędu Gminy Nadarzyn, służącymi naliczaniu podatków od nieruchomości, obecnie na 14 353 mieszkańców gminy Nadarzyn zrealizowane jest ok. 1 009 200 m² powierzchni użytkowej obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą. Szacując prawdopodobny przyrost zabudowy usługowej jako zależność powierzchni użytkowej i liczby mieszkańców, przy przewidywanym wzroście liczby mieszkańców od 15 138 do 26 434 osób, **zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej przeznaczoną na prowadzenie działalności gospodarczej może wynieść od ok. 1 064 400 do ok. 1 858 700 m². Prognoza ta nie określa jednak całkowitego zapotrzebowania na tereny usługowe i produkcyjno-usługowe.** Szacunek ten nie uwzględnia powierzchni przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym czy udzielania świadczeń zdrowotnych. Do prognozowanego zapotrzebowania na powierzchnie usługowe nie wliczają się też inne niezbędne usługi, w szczególności usługi publiczne czy świadczone przez organizacje pożytku publicznego, w tym ich odpłatnej działalności. Ponadto nie można stwierdzić, że istnieje bezpośredni, prosty związek między wzrostem liczby mieszkańców a rozwojem obiektów turystycznych, czy zabudowy produkcyjno-usługowej, w szczególności centrów logistycznych czy hal magazynowych. Jak już wspomniano, lokalizowanie takich obiektów determinowane jest przede wszystkim przez dostępność komunikacyjną obszaru.

Znacznie bardziej czytelny związek zapotrzebowania na powierzchnie usługowe w zależności od przyrostu liczby mieszkańców gminy występuje bez wątpienia w przypadku powierzchni wyłącznie usługowych – komercyjnych usług pierwszej potrzeby. Metodą na przybliżone oszacowanie przyszłego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, inną niż opisana wyżej, może być określenie go z użyciem danych o obecnym wykorzystaniu terenów przeznaczonych na cele usługowe w planach miejscowych. Metoda ta może być szczególnie przydatna w odniesieniu do usług komercyjnych, w szczególności usług pierwszej potrzeby, z wyłączeniem magazynów i centrów logistycznych. Obecnie zagospodarowano około 57 % wszystkich terenów, dla których w planach miejscowych ustalono przewagę zabudowy usługowej (komercyjnej), to jest ok. 376 200 m² gruntów. Przy średniej intensywności zabudowy w planach miejscowych określonej dla takich terenów na poziomie 2,0 i faktycznym wykorzystaniu tej intensywności w ok. 80 %, na gruntach już zagospodarowanych na cele usług komercyjnych znajdować się może zabudowa o łącznej powierzchni całkowitej wynoszącej ok. 601 910 m². Przy przybliżonym stosunku powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej na poziomie 0,7 – założonym na podstawie ogólnych tendencji w budownictwie oraz uwarunkowań technicznych i funkcjonalnych, uwzględnianych przy wznoszeniu budynków, szacuje się, że sumaryczna powierzchnia użytkowa budynków komercyjnych usług pierwszej potrzeby, zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na te cele w planach miejscowych, wynosi ok. 421 335 m². Zakładając utrzymanie stosunku powierzchni użytkowej komercyjnych usług pierwszej potrzeby i liczby mieszkańców gminy, przy przewidywanym przyroście liczby ludności od 15 138 do 26 434 osób, **zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową usług komercyjnych może wynieść od ok. 444 400 m² do ok. 776 000 m².**

Ponieważ dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy uwzględnić maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, **prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę komercyjnych usług pierwszej potrzeby** przyjęto jako **776 000 m²** powierzchni użytkowej.



Podobne przełożenie wzrostu liczby mieszkańców na zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie usługowe w pewnym stopniu można zaobserwować również w odniesieniu do usług społecznych, zarówno publicznych, jak i prowadzonych przez podmioty prywatne. W ich przypadku jednak zależność ta może pozwolić raczej na oszacowanie minimalnych wartości zapotrzebowania na nowe powierzchnie. Wraz ze wzrostem poziomu świadczonych usług, więc i pośrednio – poprawą jakości życia mieszkańców gminy, zwiększać się może też liczba metrów kwadratowych powierzchni usług społecznych przypadających na jednego mieszkańca. Zapotrzebowanie na nowe obiekty usług społecznych zależne jest również od rozmieszczenia istniejących terenów przeznaczonych na takie cele, specyfiki wzniesionych na nich obiektów, struktury demograficznej i tym podobnych. W ostatnim czasie wpływ na zapotrzebowanie na zabudowę usług społecznych, a w szczególności usług oświaty ma również wojna w Ukrainie i związany z nią napływ nowych mieszkańców z za wschodniej granicy, w tym dzieci.

W związku z brakiem bezpośredniej zależności między powierzchnią użytkową obiektów produkcyjno-usługowych a liczbą mieszkańców gminy, nie jest możliwe rzetelne określenie przyszłego zapotrzebowania na tego typu obiekty. Biorąc pod uwagę skalę zmian, jakie zostały wprowadzone w ostatnich latach w układzie drogowym, trudno jest także wskazać trend przyrostu powierzchni użytkowej obiektów magazynowych czy centrów logistycznych w sposób wiążący wzrost tego typu powierzchni w gminie wyłącznie z upływem czasu. Droga krajowa nr 8 została przebudowana do klasy drogi ekspresowej zaledwie kilka lat temu, a ograniczenie zjazdu z trasy wyłącznie w 5 węzłach zmieniło możliwości dojazdu do wybranych terenów przeznaczonych pod funkcje produkcyjno-usługowe i magazynowe zlokalizowanych w jej sąsiedztwie. Ponadto istotny wpływ na powiązania komunikacyjne jak i lokalizację terenów produkcyjno-usługowych i magazynowych może mieć realizacja Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK). Centralny Port Komunikacyjny to planowany węzeł przesiadkowy między Warszawą i Łodzią, który zintegruje transport lotniczy, kolejowy i drogowy. W ramach tego projektu, w gminie Baranów, w na obszarze ok. 3.000 hektarów zostanie wybudowany Port Solidarność, który w ramach pierwszego etapu będzie w stanie obsługiwać 45 mln pasażerów rocznie. Inwestycja CPK obejmie również tzw. airport city rozumiane jako zespół usługowy zlokalizowany na terenie albo w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, mający ściśle funkcjonalne powiązanie z lotniskiem (parkingi, budynki usługowe, centrum logistyczne)³³.

W związku z powyższym nie oszacowano maksymalnego zapotrzebowania na nowe tereny usług społecznych, w tym publicznych, obiekty turystyki oraz tereny produkcyjno-usługowe, w tym magazynowe. Konieczne może okazać się wprowadzenie zmian do planów miejscowych tak, aby dostosować lokalizację terenów przeznaczonych pod ww. funkcje do faktycznych tendencji oraz możliwości komunikacyjnych. Podaż terenów w planach miejscowych przeznaczonych na ww. cele będzie musiała być dostosowywana do zmieniających się w czasie tendencji społecznych i gospodarczych, czy przemian technologicznych, a także sytuacji geopolitycznej.

II.8.2.2. Oszacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy opiera się m.in. o oszacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, to jest o przybliżone określenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy na

³³ <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/lotnisko>



tych terenach. W przypadku gminy Nadarzyn, wszystkie wyznaczone w ramach niniejszej analizy obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objęte są zapisami planów miejscowych. W związku z powyższym, wyznaczenie chłonności oparto o analizę zakresu i sposobu realizacji ustaleń planów miejscowych i możliwości dalszego wdrażania ich założeń funkcjonalnych. Podstawą do prowadzonej analizy były następujące dane:

- dane o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej, zebrane w 2017 r. na potrzeby uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klas chronionych na cele nierolnicze lub nieleśne,
- aktualna mapa ewidencyjna, w tym dane o użytkach gruntowych, lokalizacji budynków i istniejących podziałach ewidencyjnych,
- zwektoryzowane zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych w planach miejscowych, wraz z informacjami o przypisanych im wskaźnikach zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- zdjęcia satelitarne w postaci ortofotomapy.

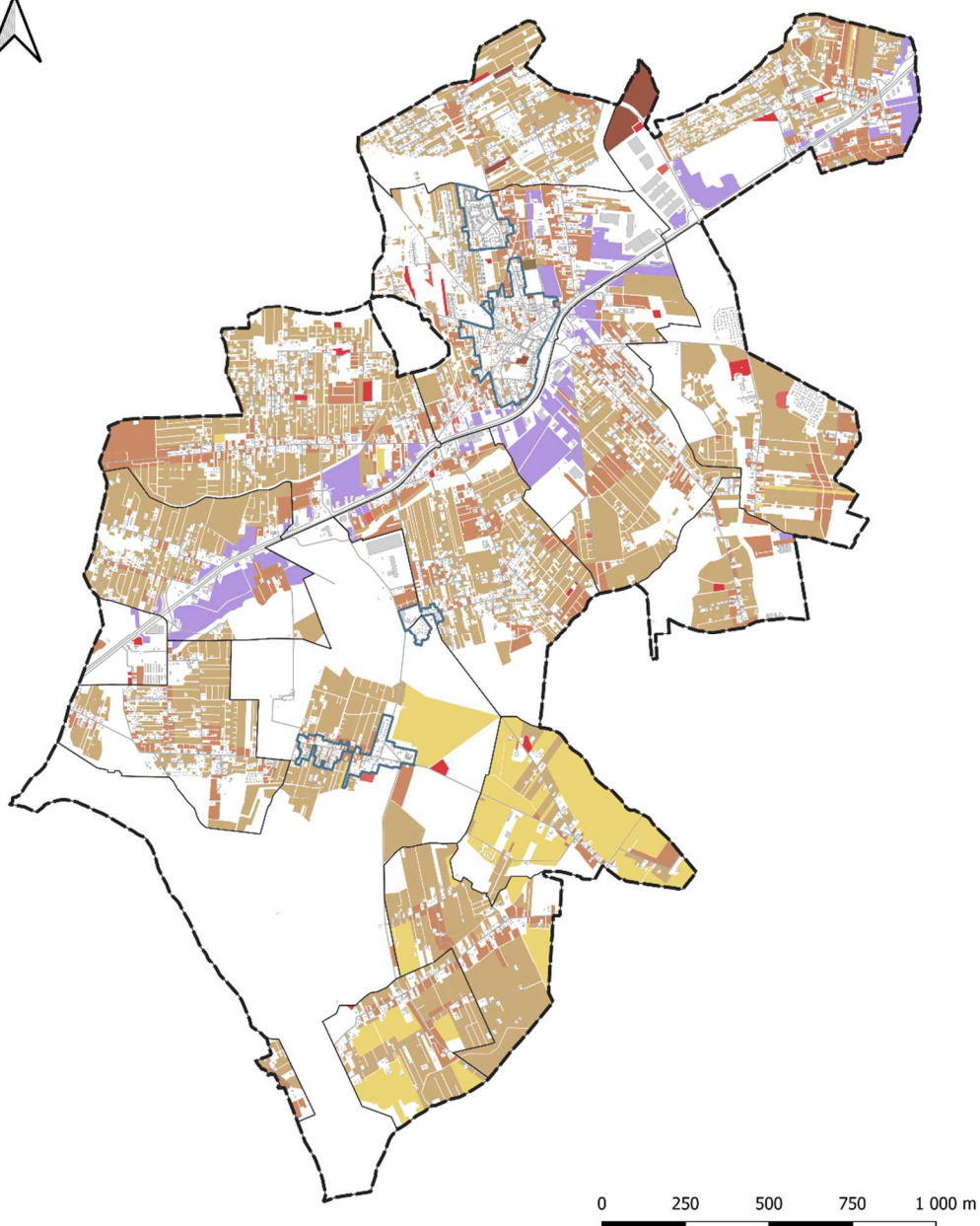
Wskazanie gruntów niezainwestowanych

Pierwszy etap określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych polegał na weryfikacji danych dotyczących obecnego sposobu zagospodarowania gruntów oraz sprawdzeniu możliwości lokalizacji nowej zabudowy na poszczególnych działkach ewidencyjnych. Analizę prowadzono z możliwie największym uwzględnieniem następujących głównych schematów postępowania:

1. za tereny zagospodarowane uznano przede wszystkim grunty należące do grupy użytków zabudowanych i zurbanizowanych, w szczególności tereny mieszkaniowe, przemysłowe i drogi, a także zabudowane grunty rolne;
2. za tereny nieprzeznaczone do lokalizacji nowej zabudowy uznano grunty na działkach wydzielonych pod drogi wewnętrzne, nawet jeżeli nie zostały jeszcze zagospodarowane na cele komunikacyjne;
3. do terenów zainwestowanych zaliczono również grunty inne niż zabudowane, jeśli stanowią funkcjonalną całość z gruntami pod budynkami – na przykład przydomowe ogrody, towarzyszące domom jednorodzinny;
4. jako tereny potencjalnej lokalizacji nowej zabudowy nie wskazano działek lub ich fragmentów, dla których nie jest możliwe zapewnienie obsługi komunikacyjnej nawet za pośrednictwem drogi wewnętrznej. Dotyczy to zwłaszcza tylnych fragmentów działek częściowo zabudowanych, przylegających do cieków wodnych.

Mimo określenia powyższych głównych schematów postępowania, ocena miała charakter indywidualnych decyzji, uwzględniających nie tylko postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale też m.in. istniejące podziały ewidencyjne, sposób zagospodarowania gruntów, a także geometrię i dostępność poszczególnych działek i ich części.

Wyznaczone zasięgi terenów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy pokazuje poniższa grafika.



- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- Tereny niezainwestowane w podziale na funkcje w planach miejscowych
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa usług publicznych
 - zabudowa produkcyjno-usługowa
 - zabudowa lotniskowa
 - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
 - zabudowa zagrodowa, tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

Tereny, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy wyznaczone w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Tereny, na których nie zrealizowano jeszcze w pełni ustaleń obowiązujących planów miejscowych występują właściwie we wszystkich częściach gminy. Opracowane dane wskazują, że ponad 2/3 terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych to grunty niezainwestowane lub częściowo zainwestowane, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy. Tereny te są zróżnicowane pod względem funkcji, geometrii, a także położenia względem najważniejszych elementów układu komunikacyjnego.

W największym stopniu zainwestowane są tereny zabudowy lotniskowej i tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczane często z uwagi na występowanie już istniejącej zabudowy o takim charakterze, w najmniejszym natomiast – tereny zabudowy zagrodowej. Niski stopień zagospodarowania gruntów przeznaczonych na cele siedlisk rolniczych może wynikać z przemian społecznych, w związku z którymi spada zapotrzebowanie na tego typu zabudowę.

Największą powierzchnię spośród obszarów, na których może powstać nowa zabudowa, mają tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej. Znaczący udział w gruntach niezagospodarowanych mają także tereny o funkcji mieszanej, na których dopuszczono realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i obiektów usługowych. Analiza obecnego zagospodarowania terenów wykazała, że w większości na takich obszarach realizowana jest wyłącznie funkcja mieszkaniowa. Istniejące podziały ewidencyjne terenów dotąd niezainwestowanych sugerują prawdopodobne utrzymanie się tej tendencji w przyszłości.

| Przeznaczenie terenów w planach miejscowych [m ²] | Ogólna powierzchnia terenów o danej funkcji [m ²] | Grunty, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy [m ²] | Udział gruntów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy w powierzchni terenów [%] |
|---|---|--|--|
| [A] | [B] | [C] | [D] |
| | | | $(([C] \times 100\%) : [B])$ |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 24 282 223 | 17 939 280 | 74% |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 229 301 | 19 434 | 8% |
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | 9 924 504 | 5 656 754 | 57% |
| Tereny zabudowy lotniskowej | 99 130 | 5 760 | 6% |
| Tereny zabudowy zagrodowej | 4 008 973 | 3 770 443 | 94% |
| Tereny produkcji w gospodarstwach rolnych | 61 942 | 1 402 | 2% |
| Tereny usług publicznych | 644 870 | 260 632 | 40% |
| Tereny usług komercyjnych | 661 037 | 284 845 | 43% |
| Tereny produkcyjno-usługowe | 4 894 547 | 2 500 561 | 51% |
| Łącznie | 44 806 529 | 30 439 110 | 68% |

Powierzchnia gruntów przeznaczonych na cele zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy

Dopuszczalne sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów niezainwestowanych, nawet terenów o zbliżonej funkcji, różnią się w zależności od szczegółowych ustaleń planów miejscowych, szerokości wydzielonych dróg obsługujących przedmiotowe tereny, a także innych uwarunkowań, zwłaszcza przyrodniczych. Możliwość realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych w granicach danego obrębu jest zależna od ustaleń planistycznych, geometrii



dostępnych nieruchomości i rozmieszczenia terenów funkcjonalnych w gminie, Znaczne ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy, wynikające zarówno z ustaleń obowiązujących planów miejscowych, jak i z przepisów odrębnych, obowiązują m.in. w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Główne ograniczenia w zasięgu WOCHK, ustalone w planach miejscowych, dotyczą możliwości lokalizacji usług – katalog usług, których realizację dopuszcza się na obszarze objętym ochroną, jest znacznie węższy niż na podobnych terenach w innych rejonach gminy. Co prawda, tego typu ograniczenia mają charakter sublokalny, dotyczą jednak czasami nie fragmentów terenu, a całych obrębów lub ich większych części (Krakowiany, Strzeniówka, Wola Krakowiańska). Trudności w odpowiednim rozmieszczeniu obiektów, dostosowanym do potrzeb mieszkańców gminy, mogą występować także w zakresie realizacji usług publicznych oraz usług o charakterze społecznym prowadzonych przez podmioty prywatne – mimo że tereny przeznaczone na cele usług publicznych i społecznych nie zostały dotąd w całości zainwestowane, są one rozlokowane nierównomiernie. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych w planach miejscowych na inne funkcje, w szczególności terenów mieszkaniowych, może powodować konieczność uzupełnienia infrastruktury społecznej gminy i wprowadzenia usług publicznych i społecznych na obszary dotąd nie przeznaczone na takie cele.

Wariantowe oszacowanie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę poszczególnych funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Jak już wspomniano, przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę poszczególnych funkcji nie jest tylko wynikiem arytmetycznych działań, ale zależy również od zmieniających się w czasie tendencji społecznych i gospodarczych, trendów architektonicznych i urbanistycznych czy przemian technologicznych. Czynniki te mają wpływ również na sposób zagospodarowania terenów już przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a jeszcze niezainwestowanych. W celu pokazania alternatywnych scenariuszy rozwoju zabudowy na terenach o odpowiedniej sytuacji planistycznej, chłonność terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej policzono w dwóch wariantach. Wariant I zakłada utrzymanie obecnych wskaźników mieszkaniowych, to jest liczby osób na gospodarstwo domowe (2,55 osób/gospodarstwo) oraz średniej powierzchni mieszkania (134,7 m²). Wariant II zakłada stopniową zmianę tych wskaźników, aż do osiągnięcia wartości uśrednionych dla obszaru Unii Europejskiej, to jest 2,3 osoby/gospodarstwo domowe oraz średniej powierzchni mieszkania na poziomie 96,4. Pozostałe wskaźniki i zasady przyjęto jednakowo w obu wariantach. Do głównych założeń, wspólnych dla Wariantu I, Wariantu II oraz dla niewariantowanych obliczeń chłonności terenów produkcyjnych i usługowych, należą następujące:

1. w przypadku, gdy dla danego terenu w planie miejscowym dopuszczono realizację drugiej funkcji jako uzupełniającej, przy określaniu chłonności przyjęto wyłączną realizację funkcji podstawowej (100 % powierzchni danego terenu);
2. w przypadku, gdy dla danego terenu w planie miejscowym określono dwie różne funkcje podstawowe, które mogą być wprowadzane wymiennie, przy określaniu chłonności przyjęto realizację obu funkcji w równym stopniu – tak, że każda z nich zajmować będzie 50 % powierzchni danego terenu;



- intensywność zabudowy dla poszczególnych funkcji oraz powierzchnię działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej przyjęto jako średnią wartość z ustaleń planów miejscowych;
- w celu określenia możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie intensywności zabudowy, ustalono wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku; wartość tego wskaźnika przyjęto na poziomie 0,7;
- w celu możliwie najbardziej rzetelnego oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w sposób dostosowany do charakteru zabudowy w gminie i z uwzględnieniem niezbędnego i typowego zagospodarowania towarzyszącego budynkom, takiego jak parkingi, garaże, dojścia i dojazdy, w obliczeniach przyjęto wskaźnik wykorzystania maksymalnej dopuszczonej intensywności zabudowy; wartość tego wskaźnika określono osobno dla każdego z typów terenów;
- ze względu na obserwowany brak zapotrzebowania na nowe siedliska rolnicze, mogące powstać na terenach zabudowy zagrodowej, tereny rozwoju tej funkcji pominięto przy określaniu możliwości lokalizowania nowej zabudowy;
- ze względu na wyjątkowy charakter tych terenów, do bilansu nie włączono terenów przeznaczonych na cele usług publicznych i społecznych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Do obliczenia chłonności dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto następujące wskaźniki:

P – powierzchnia działki: 1000 m²

WIZ – wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0

W_w – wskaźnik wykorzystania intensywności zabudowy: 0,6

W_p – wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku: 0,7

L – liczba osób na gospodarstwo domowe:

Wariant I: 2,55 – na podstawie danych GUS na 2020 r.

Wariant II: 2,3 – na podstawie danych Eurostat dla Europy na 2020 r.

| Kategoria przeznaczenia terenu | Powierzchnia [m ²] | Udział zabudowy jednorodzinnej | Powierzchnia pod zabudowę jednorodzinną | Liczba działek budowlanych | Chłonność [os] | Powierzchnia całkowita budynków | Powierzchnia użytkowa budynków |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---|----------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] | [G] | [H] |
| - | - | - | [B] x [C] | [D]/P | [E] x L | [D] x WIZ x W _w | [G] x W _p |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 17 881 107 | 100% | 17 881 107 | 17 881 | 45 596 | 10 728 664 | 7 510 065 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług | 58 174 | 100% | 58 174 | 58 | 147 | 34 904 | 24 433 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej | 5 336 237 | 50% | 2 668 119 | 2 668 | 6 803 | 1 600 871 | 1 120 610 |
| Suma | 23 275 518 | - | 20 607 399 | 20 607 | 52 546 | 12 364 439 | 8 655 108 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - Wariant I



| Kategoria przeznaczenia terenu | Powierzchnia [m ²] | Udział zabudowy jedno rodzinnej | Powierzchnia pod zabudowę jedno rodzinną | Liczba działek budowlanych | Chłonność [os] | Powierzchnia całkowita budynków | Powierzchnia użytkowa budynków |
|---|--------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] | [G] | [H] |
| - | - | - | [B] x [C] | [D]/P | [E] x L | [D] x WIZ x W _w | [G] x W _p |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej | 17 881 107 | 100% | 17 881 107 | 17 881 | 41 126 | 10 728 664 | 7 510 065 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej z dopuszczeniem usług | 58 174 | 100% | 58 174 | 58 | 133 | 34 904 | 24 433 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej i usługowej | 5 336 237 | 50% | 2 668 119 | 2 668 | 6 136 | 1 600 871 | 1 120 610 |
| Suma | 23 275 518 | - | 20 607 399 | 20 607 | 47 395 | 12 364 439 | 8 655 108 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jedno rodzinną w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - Wariant II

Mając na uwadze powyższe dwa warianty: jeden - zakładający dane GUS na 2020 r. oraz drugi - zakładający stopniową zmianę tych wskaźników, aż do osiągnięcia wartości uśrednionych dla obszaru Unii Europejskiej, uznano że za najbardziej prawdopodobną **chłonność dla terenów zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej** jako średnią arytmetyczną wariantów, która wynosi **49 970**.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Do obliczenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto następujące wskaźniki:

WIZ – wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5

W_w – wskaźnik wykorzystania intensywności zabudowy: 0,8

W_p – wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku: 0,7

P – średnia powierzchnia mieszkania:

Wariant I: 134,7 – na podstawie danych GUS na 2020 r.

Wariant II: 96,4 – na podstawie Eurostat dla Europy na 2012 r.

L – liczba osób na gospodarstwo domowe:

Wariant I: 2,55 – na podstawie danych GUS na 2020 r.

Wariant II: 2,3 – na podstawie danych Eurostat dla Europy na 2020 r.

| Kategoria przeznaczenia terenu | Powierzchnia [m ²] | Udział zabudowy wielo rodzinnej | Powierzchnia pod zabudowę wielo rodzinną | Powierzchnia całkowita budynków | Powierzchnia użytkowa budynków | Liczba mieszkań | Chłonność [os] |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] | [G] | [H] |
| - | - | - | [B] x [C] | [D] x WIZ x W _w | [E] x W _p | [F]/P | [G] x L |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 18 870 | 100% | 18 870 | 22 644 | 15 851 | 117 | 298 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług | 564 | 100% | 564 | 677 | 474 | 3 | 7 |
| Tereny zabudowy | 320 517 | 50% | 160 258 | 192 310 | 134 617 | 999 | 2 547 |



| | | | | | | | |
|--|----------------|----------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej | | | | | | | |
| Suma | 339 950 | - | 179 692 | 215 630 | 150 941 | 1 119 | 2 852 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - Wariant I

| Kategoria przeznaczenia terenu | Powierzchnia [m ²] | Udział zabudowy wielorodzinnej | Powierzchnia pod zabudowę wielorodzinną | Powierzchnia całkowita budynków | Powierzchnia użytkowa budynków | Liczba mieszkań | Chłonność [os] |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] | [G] | [H] |
| - | - | - | [B] x [C] | [D] x WIZ x W _w | [E] x W _P | [F]/P | [G] x L |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 18 870 | 100% | 18 870 | 22 644 | 15 851 | 164 | 377 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług | 564 | 100% | 564 | 677 | 474 | 4 | 9 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej | 320 517 | 50% | 160 258 | 192 310 | 134 617 | 1 396 | 3 210 |
| Suma | 339 950 | | 179 692 | 215 630 | 150 941 | 1 564 | 3 596 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - Wariant II

Mając na uwadze powyższe dwa warianty: jeden - zakładający dane GUS na 2020 r. oraz drugi - zakładający stopniową zmianę tych wskaźników, aż do osiągnięcia wartości uśrednionych dla obszaru Unii Europejskiej, uznano że za najbardziej prawdopodobną **chłonność dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** jako średnią arytmetyczną wariantów, która wynosi **3 224**.

Zabudowa usługowa i produkcyjna

Do obliczenia chłonności terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej przyjęto następujące wskaźniki:

WIZ – wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0

W_w – wskaźnik wykorzystania intensywności zabudowy: 0,8

W_P – wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku: 0,7

| Kategoria przeznaczenia terenu | Powierzchnia [m ²] | Udział zabudowy usługowej | Powierzchnia pod zabudowę usługową | Powierzchnia całkowita budynków | Powierzchnia użytkowa budynków |
|--|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] |
| - | - | - | [B] x [C] | [D] x WIZ x W _w | [E] x W _P |
| Tereny zabudowy usługowej | 95 787 | 100% | 95 787 | 153 260 | 107 282 |
| Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 168 707 | 100% | 168 707 | 269 931 | 188 952 |
| Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 20 351 | 100% | 20 351 | 32 561 | 22 793 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej | 5 336 237 | 50% | 2 668 119 | 4 268 990 | 2 988 293 |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej | 320 517 | 50% | 160 258 | 256 413 | 179 489 |



| | | | | | |
|----------------------------|------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| wielorodzinnej i usługowej | | | | | |
| Suma | 5 941 599 | - | 3 113 222 | 4 981 155 | 3 486 808 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę usługową w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

| Kategoria przeznaczenia terenu | Powierzchnia [m ²] | Udział zabudowy usługowej | Powierzchnia pod zabudowę usługową | Powierzchnia całkowita budynków | Powierzchnia użytkowa budynków |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [A] | [B] | [C] | [D] | [E] | [F] |
| - | - | - | [B] x [C] | [D] x WIZ x W _w | [E] x W _P |
| Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej | 2 500 561 | 100% | 2 500 561 | 4 000 897 | 2 800 628 |
| Suma | 2 500 561 | - | 2 500 561 | 4 000 897 | 2 800 628 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Zestawienie chłonności terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej, wyliczonej w poszczególnych wariantach, wskazuje że niezagospodarowane pozostają znaczne tereny. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej, w zależności od ostatecznego charakteru zabudowy, może wynieść od 50 991 do 55 398 osób. **Na terenach obecnie przeznaczonych na cele zabudowy powstać może ponad 8 800 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz ponad 6 200 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub produkcyjno-usługowej.** Należy jednak pamiętać, że przeznaczenie obszaru na daną funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie zawsze będzie wiązało się z możliwością realizacji każdej inwestycji mieszczącej się w określonym przeznaczeniu. Dotyczy to w szczególności obszarów, na których w planach miejscowych wprowadzono dodatkowe ograniczenia, w tym określono wąski, zamknięty katalog dopuszczalnych do realizacji rodzajów obiektów usługowych.

| Funkcja terenu | Powierzchnia terenów [m ²] | Chłonność [os] | | Powierzchnia całkowita budynków [m ²] | Powierzchnia użytkowa budynków [m ²] |
|-------------------------------------|--|----------------|-----------|---|--|
| | | wariant 1 | wariant 2 | | |
| | | [B] | [C] | | |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 20 607 399 | 52 546 | 47 395 | 12 364 439 | 8 655 108 |
| zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 179 692 | 2 852 | 3 596 | 215 630 | 150 941 |
| zabudowa usługowa | 3 113 222 | x | x | 4 981 155 | 3 486 808 |



| | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| zabudowa produkcyjno-usługowa | 2 500 561 | x | x | 4 000 897 | 2 800 628 |
| Suma | 26 400 874 | 55 398 | 50 991 | 21 562 122 | 15 093 486 |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Jak już wspomniano, obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmują niewielki fragment gminy i w całości objęte są ustaleniami planów miejscowych. Większość tych obszarów jest już zagospodarowana, w wybranych miejscach możliwe jest jednak uzupełnienie zabudowy i lokalizowanie nowych budynków. Łączna chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniesie **ok. 360 osób**, przy czym liczba ta będzie nieznacznie mniejsza w przypadku rozwoju zabudowy zgodny z obecnymi wskaźnikami mieszkaniowymi.

| Funkcja terenu | Powierzchnia terenów [m ²] | Chłonność [os] | | Powierzchnia całkowita budynków [m ²] | Powierzchnia użytkowa budynków [m ²] |
|-------------------------------------|--|----------------|------------|---|--|
| | | wariant 1 | wariant 2 | | |
| | [A] | [B] | [C] | [D] | [E] |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 96 451 | 246 | 222 | 57 871 | 40 510 |
| zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 6 893 | 110 | 138 | 8 271 | 5 790 |
| zabudowa usługowa | x | x | x | x | x |
| zabudowa produkcyjno-usługowa | 732 | x | x | 1 171 | 820 |
| Suma | 104 076 | 356 | 360 | 67 313 | 47 119 |

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

II.8.2.3. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością

Wskazane zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (od ok. 634 500 m² do ok. 5 792 500 m² powierzchni użytkowej) **nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oszacowanej jako chłonność** obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (ok. 8 800 000 m²).

W związku z powyższym na podstawie art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla



zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obowiązujących planach miejscowych.

Porównanie zapotrzebowania na nową komercyjną zabudowę usługową pierwszej potrzeby z chłonnością

Wskazane zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy komercyjnych usług pierwszej potrzeby (od ok. 444 000 do 776 000 m² powierzchni użytkowej) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oszacowanej jako chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (ok. 3 487 000 m²).

W związku z powyższym na podstawie art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla zabudowy komercyjnych usług pierwszej potrzeby poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obowiązujących planach miejscowych. Powyższe nie dotyczy usług dla których zapotrzebowanie nie jest związane z liczbą mieszkańców np. usług o charakterze ponadlokalnym, takich jak usługi turystyki, centra logistyczne, magazyny, obiekty produkcyjno-usługowe, których realizacja może być warunkowana położeniem w konkretnej lokalizacji, czy usług infrastruktury społecznej, takich jak ośrodki zdrowia, szkoły, przedszkola lub domy spokojnej starości, zarówno samorządowych, jak i prowadzonych przez jednostki prywatne.

Z uwagi na nierównomierne rozmieszczenie terenów przeznaczonych na cele usługowe oraz ustalone w obowiązujących planach miejscowych ograniczenia w zagospodarowaniu części terenów o takiej funkcji, na przykład w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasadne może być punktowe przeznaczenie niewielkich terenów na cele komercyjnych usług pierwszej potrzeby, w szczególności na obszarach objętych ograniczeniami niewynikającymi z przepisów odrębnych.

II.8.2.4. Określenie potrzeb i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej służących realizacji zadań własnych gminy

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. realizacja wodociągów, kanalizacji i dróg oraz obiektów publicznych jak np. szkoły, przedszkola, czy żłobki. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi, według Ustawy o finansach publicznych. Źródłami dysponowania środkami publicznymi, zgodnie z ww. ustawą, mogą być: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne i środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

Z informacji o wykonaniu budżetu za lata 2010-2020 wynika, że corocznie realizacja zarówno dochodów jak i wydatków wykonywana jest na bardzo wysokim poziomie średnio powyżej 95 % (dochody) i 93 % (wydatki). W 2020 r. z wykonanych wydatków ogółem w kwocie 137 113 018,06 zł, na inwestycje została przeznaczona kwota 21 266 606,38 zł, co stanowi ponad 15 %. Z raportów o wykonaniu budżetu za lata 2010-2020 wynika również, że coroczne wydatki inwestycyjne wynosiły od ok. 7 mln do ok. 32,5 mln zł, co stanowiło od ok. 12 % do 30 % budżetu. W tym inwestycje związane z budową dróg i chodników pochłaniały od 170 tyś. do 17 mln zł. Natomiast inwestycje w dziedzinie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska (w tym budowa wodociągów i kanalizacji) od 1 mln do ponad 15,7 mln zł rocznie.



Realizacja inwestycji oraz zabezpieczenie wkładu własnego – w przypadku zadań realizowanych z udziałem środków europejskich – następuje z dochodów własnych gminy, a także z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci pożyczek, kredytów lub obligacji.

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jak i większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w granicach obowiązujących planów miejscowych ma zapewnioną obsługę komunikacyjną głównie z dróg gminnych, są też wyposażone w wodociąg i kanalizację. Część obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w granicach obowiązujących planów miejscowych ma zapewniony dostęp do istniejącego układu dróg gminnych oraz sieci wodociągowej. Największe nakłady w najbliższych latach gmina będzie musiała ponieść na realizację sieci kanalizacyjnej w rejonach: Starej Wsi, Ruśca oraz Krakowian i Woli Krakowiańskiej. Wraz z rozwojem kolejnych terenów zabudowy pojawi się również konieczność rozbudowy lub budowy nowych obiektów usług publicznych, a w tym przede wszystkim szkół i przedszkoli.

Z analizy Wieloletniej Prognozy Finansowej wynika, że w najbliższych latach gmina Nadarzyn planuje utrzymać dotychczasowe tendencje. Do roku 2030 planowany jest dalszy wzrost dochodów i wydatków. Zakładany wzrost dochodów o ok. 40 mln zł opiera się na założeniu, że wzrastać będą głównie dochody związane z wpływami z tytułu podatków (od osób fizycznych, od osób prawnych oraz od nieruchomości). Oznacza to, że gmina zakłada dalszy rozwój zabudowy (powiększanie się obszarów i budynków z którymi związany jest podatek od nieruchomości) jak i liczy na kontynuację wzrostu liczby mieszkańców i ich zamożności.

| ROK | DOCHODY OGÓŁEM [ZŁ] | DOCHODY Z TYTUŁU UDZIAŁU WE WPŁYWACH Z PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH [ZŁ] | DOCHODY Z TYTUŁU UDZIAŁU WE WPŁYWACH Z PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH [ZŁ] | Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI [ZŁ] |
|------|---------------------|--|--|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2021 | 146 862 501,25 | 36 656 875,00 | 6 000 000,00 | 24 650 000,00 |
| 2022 | 157 754 860,01 | 37 903 208,75 | 6 204 000,00 | 24 505 800,00 |
| 2023 | 154 247 505,81 | 39 040 305,01 | 6 390 120,00 | 25 240 974,00 |
| 2024 | 158 874 930,99 | 40 211 514,16 | 6 581 823,60 | 25 998 203,22 |
| 2025 | 158 502 326,42 | 41 417 859,59 | 6 779 278,31 | 26 778 149,32 |
| 2026 | 164 140 473,54 | 42 701 813,23 | 6 989 435,94 | 26 778 149,32 |
| 2027 | 170 012 701,22 | 44 025 569,45 | 7 206 108,45 | 28 464 128,38 |
| 2028 | 176 060 472,26 | 45 346 336,53 | 7 422 291,70 | 29 318 052,23 |
| 2029 | 184 179 067,39 | 46 616 033,95 | 7 630 115,87 | 30 138 957,69 |
| 2030 | 189 336 081,29 | 46 616 033,95 | 7 843 759,12 | 30 982 848,50 |

Wybrane dane dotyczące dochodów z Wieloletniej Prognozy Finansowej (sierpień 2021 r.)

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

Zakładany wzrost wydatków o ok. 18 mln zł opiera się na założeniu, że spadać będą m.in. wydatki na obsługę długu. Gmina planuje corocznie inwestycje i zakupy inwestycyjne w wysokości od ok. 10 do ok. 24 mln zł. Oznacza to, że gmina nadal zamierza inwestować w rozwój poszczególnych miejscowości co, przy sukcesywnym rozwijaniu sieci drogowej i infrastrukturalnej oraz obiektów usług społecznych i transportu zbiorowego, stwarza dogodne warunki dla lokalizacji nowej zabudowy w kolejnych rejonach gminy.



| ROK | WYDATKI OGÓŁEM [ZŁ] | WYDATKI NA OBSŁUGĘ DŁUGU [ZŁ] | INWESTYCJE I ZAKUPY INWESTYCYJNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 236 UST. 4 PTK 1 USTAWY [ZŁ] |
|------|---------------------|-------------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2021 | 159 058 686,49 | 1 400 000,00 | 24 275 449,34 |
| 2022 | 150 342 472,01 | 2 097 900,00 | 28 806 148,73 |
| 2023 | 146 935 117,81 | 1 966 900,00 | 18 596 300,00 |
| 2024 | 151 562 542,99 | 1 806 400,00 | 15 241 142,99 |
| 2025 | 151 500 770,42 | 1 535 300,00 | 10 666 470,42 |
| 2026 | 157 038 917,54 | 1 268 500,00 | 11 489 417,54 |
| 2027 | 163 412 701,22 | 1 134 000,00 | 12 806 701,22 |
| 2028 | 167 660 472,26 | 837 000,00 | 13 599 472,26 |
| 2029 | 177 379 067,39 | 531 000,00 | 16 508 067,39 |
| 2030 | 177 379 067,39 | 225 000,00 | 19 690 081,29 |

Wybrane dane dotyczące wydatków z Wieloletniej Prognozy Finansowej (sierpień 2021 r.)

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Nadarzyn

W ostatnich latach gmina przeznaczala rocznie od ok. 7 mln do ok. 32,5 mln zł na wydatki inwestycyjne. Zakładając utrzymanie dotychczasowych wysokości wydatków oraz biorąc pod uwagę 30-letni okres, którego dotyczy niniejsza analiza, można założyć, że sumarycznie w tym okresie gmina będzie dysponowała od ok. 200 do ponad 900 mln zł. W Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2021 – 2030 gmina zapanowała wydatki inwestycyjne w wysokości ponad 171 mln zł. Co oznacza, że gmina posiada możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy wystarczających w porównaniu do potrzeb.

II.8.3. Wnioski z analiz i bilansu oraz założenia do projektowanych zmian

Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zapotrzebowanie na tereny nowej komercyjnej zabudowy usługowej pierwszej potrzeby nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oszacowanej jako chłonność dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. W związku z powyższym na podstawie art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej i komercyjnej zabudowy usługowej pierwszej potrzeby poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obowiązujących planach miejscowych.

Jednak ze względu na rzeczywiste potrzeby urbanistyczne w obszarze Gminy Nadarzyn istnieje konieczność dokonania zmian w strukturze przeznaczenia wybranych terenów. Analizując aktualne trendy urbanistyczne kształtujące się pod wpływem dynamicznie zmieniającej się w ostatnich kilku latach sytuacji na świecie m.in. uwarunkowanej konsekwencjami pandemii czy też wojny, nie sposób nie dostrzec nowych tendencji związanych ze wzrostem zapotrzebowania na wybrane formy zabudowy uwzględniające specyfikę lokalizacji. Pandemia i powracające okresy izolacji spowodowały wzrost zainteresowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wyposażoną we własne przydomowe ogródki, czy też ekstensywną zabudową wielorodzinną realizowaną w sąsiedztwie dużych aglomeracji, charakteryzującą się większą dostępnością do otwartych terenów przyrodniczo-rekreacyjnych. Ponadto zmiana dotychczasowego charakteru pracy, która w przypadku wielu zawodów pozostanie pracą zdalną, generuje dodatkowe zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, w którym



należy uwzględnić możliwość organizacji „domowego” biura. Te nowe tendencje dotyczące budownictwa mieszkaniowego znajdują swoje odzwierciedlenie we wzrastającym zainteresowaniu budownictwem mieszkaniowym w obszarze Gminy Nadarzyn, której uwarunkowania umożliwiają spełnienie aktualnych potrzeb. Pomimo, że przeprowadzony bilans wskazuje na to, że brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej, należy zauważyć, że wniosek ten oparty jest na przepisach z zakresu planowania przestrzennego, które nie uwzględniają konsekwencji pandemii, wojny w Ukrainie, a także nie biorą pod uwagę potencjału niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych wyznaczonych często przed laty w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których najczęściej zakładano, że zabudowa mieszkaniowa w obszarze gminy będzie realizowana w sposób indywidualny. Aktualne potrzeby mieszkaniowe trzeba jednak zaspokajać szybko, adekwatnie do dynamiki zmian je wymuszających, co niejednokrotnie powoduje realizację zabudowy mieszkaniowej w sposób zorganizowany i na większą skalę np. jako zorganizowane osiedla deweloperskie, do czego kwalifikuje się tylko niewielka część obecnie wyznaczonych terenów pod tę funkcję, bowiem tereny te muszą posiadać odpowiednie cechy, w tym szczególnie dotyczące możliwości ich nabycia.

Pandemia i wojna zmieniła ponadto gospodarkę, a zatem wpłynęła bezpośrednio na nowe potrzeby dotyczące budownictwa z zakresu działalności gospodarczej – w szczególności związanej z usługami produkcji, magazynowania i logistyki. W obecnie panującym czasie przerwania łańcuchów dostaw w skali świata, rośnie zapotrzebowanie na realizację nowych centr logistycznych, lokalnych magazynów i własnych obiektów produkcyjnych. Potrzeby te jeszcze niedawno były nie do przewidzenia, a nie wynikają z przeprowadzonych analiz i bilansów sporządzonych na bazie obowiązujących przepisów.

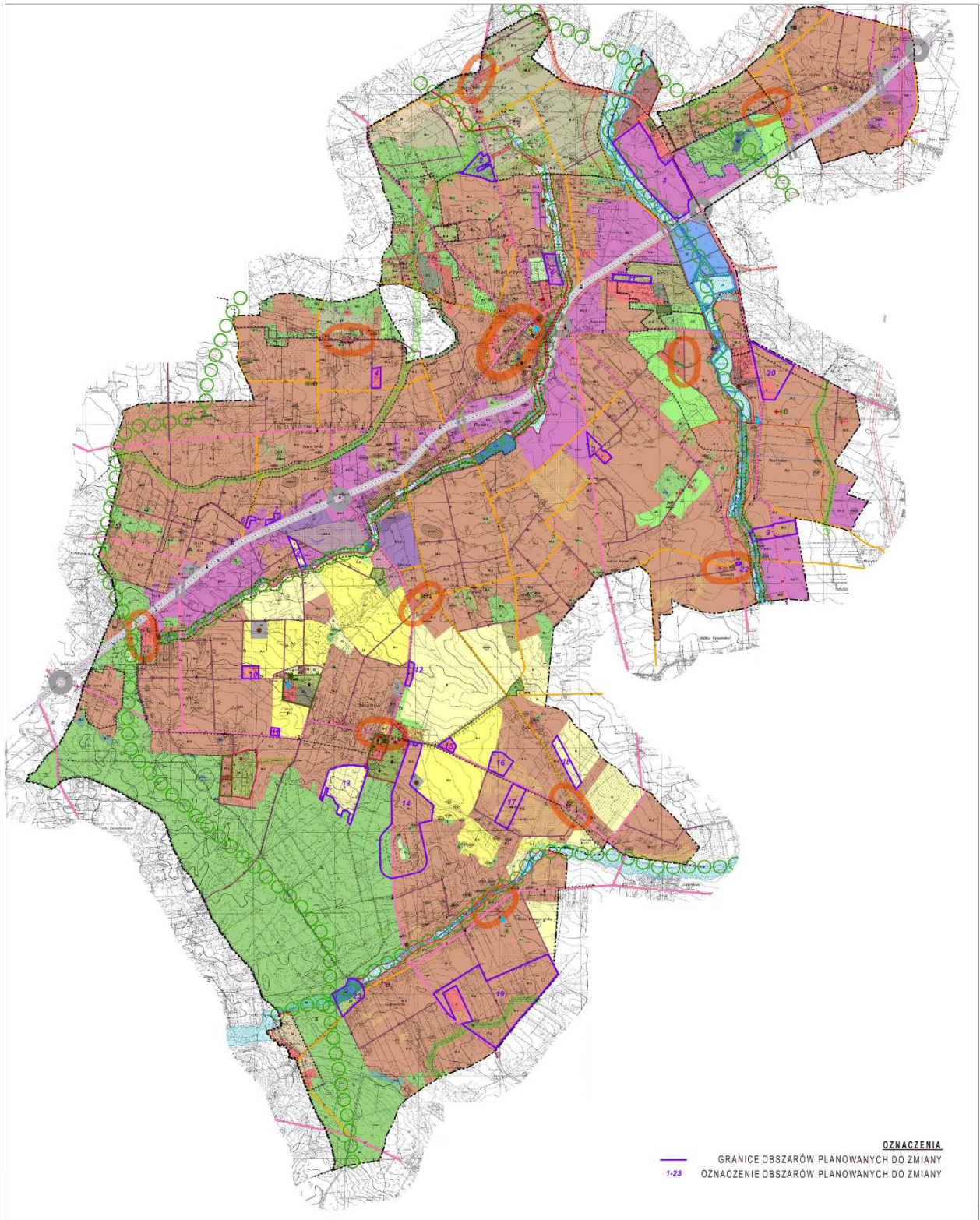
Zgodnie z danymi GUS, w Gminie Nadarzyn w 2021 roku funkcjonowało 2 999 podmiotów gospodarczych (w 2017 roku funkcjonowało ich 2 491). Od 2017 roku do końca 2021 przybyło 508 podmiotów, czyli w ciągu 4 lat ich liczba wzrosła o ponad 20 %. Sytuacja ta jest również wynikiem nowych korzystnych uwarunkowań spowodowanych oddaniem do użytkowania przebudowanej drogi S8. Zmodernizowana Al. Katowicka stworzyła dobrą dostępność do terenów wzdłuż niej położonych, a tym samym usprawniła powiązania zewnętrzne tych terenów z innymi ośrodkami, w szczególności powiązania komunikacyjne z Warszawą. W związku z powyższym, w perspektywie 30 - letniej zakłada się, iż powstanie 3 000 nowych podmiotów. Zakłada się, że średnia powierzchnia na jeden podmiot nie ulegnie zmianie, ponieważ profil usług, magazynowania i produkcji na tych terenach będzie preferował większe terenowo obiekty.

Dla obiektów produkcyjno-magazynowo-usługowych przyjęć należałoby wskaźnik intensywności na poziomie nie większym niż 0,4, zgodnie ze stanem istniejącym, ponieważ są to w większości obiekty handlowe lub magazynowe, jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone. Proponowane ograniczenie faktycznego wskaźnika intensywności wynika także z dużego zapotrzebowania na powierzchnię terenu służącą obsłudze komunikacyjnej oraz zapewnieniu miejsca do parkowania dla samochodów ciężarowych oraz dla aut pracowników i klientów - ze względu na ograniczony dostęp do komunikacji publicznej. Intensywności zabudowy przyjęte w planach miejscowych dla tych terenów są zdecydowanie wyższe (czasem kilkukrotnie) niż faktycznie realizowanych obiektów.

W związku z położeniem terenów produkcyjno-magazynowo-usługowych w gminie Nadarzyn przede wszystkim wzdłuż drogi S8 nie należy zapotrzebowania na taką funkcję uzależniać tylko od prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców. Tak duże skupisko zabudowy o tym profilu przyciąga zarówno klientów jak i usługodawców również spoza gminy. Zatem w obliczu aktualnych nowych potrzeb wyznaczanie nowych obszarów działalności gospodarczej jest uzasadnione, także w nowych lokalizacjach.



W celu znalezienia kompromisu pomiędzy koniecznością spełnienia wymagań wynikających z przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego a potrzebą przeprowadzenia zmian w zakresie przeznaczenia wybranych obszarów w gminie oraz przy uwzględnieniu uchwalonych, w latach poprzednich, kierunków polityki przestrzennej gminy i wynikających z tego faktu uprawnień dla właścicieli gruntów, projektowane zmiany studium zaplanowano w sposób, który nie zmienia dotychczasowego bilansu terenów inwestycyjnych wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Przesądzenia dotyczące lokalizacji poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę zaistniały przed wprowadzeniem obecnie obowiązujących przepisów dotyczących zasad kształtowania struktur przestrzennych, w tym przeprowadzenia tzw. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zawierającego obliczenia dotyczące zapotrzebowania i chłonności. W związku z powyższym projektowane zmiany dotyczące obszarów wskazanych na poniższym załączniku graficznym, oznaczonych numerami identyfikującymi każdy obszar od 1 do 23 ograniczą się do zmian polegających na wymianie lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy wskazanymi obszarami lub dotyczą zmian w wybranych ustaleniach z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni obszaru.



Zestawienie powierzchni terenów inwestycyjnych i nieinwestycyjnych w granicach Obszarów podlegających zmianie studium:



Bilans przed zmianą przeznaczenia:

| | Dotychczasowy kierunek przeznaczenia obszaru podlegający zmianie | Powierzchnia obszaru inwestycyjnego | Powierzchnia obszaru nieinwestycyjnego |
|---|--|-------------------------------------|--|
| Obszar 1 Wolica | AG-1, IT | 47,0 ha | |
| Obszar 2 Strzeniówka | Z | | 7,1 ha |
| Obszar 3 Kajetany | M-2, U | 4,5 ha | |
| Obszar 4 Stara Wieś | U | 2,6 ha | |
| Obszar 5 Nadarzyn | AG-1 | 5,6 ha | |
| Obszar 6 Urzut | M-2 | 0,8 ha | |
| Obszar 7 Urzut | M-2 | 1,0 ha | |
| Obszar 8 Urzut | R | | 2,7 ha |
| Obszar 9 Szmoty | M-2, Z | 7,0 ha | |
| Obszar 10 Młochów | U | 3,1 ha | |
| Obszar 11 Młochów | U | 1,0 ha | |
| Obszar 12 Młochów | M-2 | 1,9 ha | |
| Obszar 13 Młochów | R | | 22,5 ha |
| Obszar 14 Młochów | M-2, ZC, ZL, KS | 49,6 ha | |
| Obszar 15 Młochów | U | 2,5 ha | |
| Obszar 16 Parole | M-2 | 5,8 ha | |
| Obszar 17 Parole | M-2 | 9,3 ha | |
| Obszar 18 Parole | R | | 6,2 ha |
| Obszar 19 Krakowiany i Wola Krakowiańska | M-2, W | 76,0 ha | |
| Obszar 20 Walendów | M-2, U, IT | 19,6 ha | |
| Obszar 21 Kajetany | M-4 | 3,8 ha | |



| | | | |
|-------------------------|-------|------------------------|----------------|
| Obszar 22 Szmoty | M-2 | 0,1 ha | |
| Obszar 23 Krakowiany | ZP, W | | 3,0 ha |
| | | 241,2 ha | 41,5 ha |
| | | RAZEM: 282,7 ha | |

Bilans po zmianie przeznaczenia:

| | Projektowany kierunek przeznaczenia obszaru | Powierzchnia obszaru inwestycyjnego | Powierzchnia obszaru nieinwestycyjnego |
|-------------------------|---|---|--|
| Obszar 1 Wolica | AG-1, IT | 47,0 ha | |
| Obszar 2 Strzeniówka | M-3, Z | 5,3 ha | 1,8 ha |
| Obszar 3 Kajetany | AG-1 | 4,5 ha | |
| Obszar 4 Stara Wieś | M-2 | 2,6 ha | |
| Obszar 5 Nadarzyn | M-1 | 5,6 ha | |
| Obszar 6 Urzut | AG-1 | 0,8 ha | |
| Obszar 7 Urzut | AG-1 | 1,0 ha | |
| Obszar 8 Urzut | AG-1 | 2,7 ha | |
| Obszar 9 Szmoty | AG-1, Z | 7,0 ha | |
| Obszar 10 Młochów | R-1 | | 3,1 ha |
| Obszar 11 Młochów | R-1 | | 1,0 ha |
| Obszar 12 Młochów | R-1 | | 1,9 ha |
| Obszar 13 Młochów | M-2, Z | 22,4 ha | 0,1 ha |
| Obszar 14 Młochów | M-2, ZC, ZL, R1 | 17,1 ha | 32,5 ha |
| Obszar 15 Młochów | R-1 | | 2,5 ha |
| Obszar 16 Parole | AG-1 | 5,8 ha | |
| Obszar 17 Parole | AG-1 | 9,3 ha | |
| Obszar 18 Parole | M-2 | 6,2 ha | |
| Obszar 19 Krakowiany | M-2, M1, W | 76,0 ha | |



| | | | |
|-------------------------|------------|------------------------|----------------|
| i Wola Krakowiańska | | | |
| Obszar 20 Walendów | M-2, U, IT | 19,6 ha | |
| Obszar 21 Kajetany | AG-1, U | 3,8 ha | |
| Obszar 22 Szmoty | M-1 | 0,1 ha | |
| Obszar 23 Krakowiany | U, W | 3,0 ha | |
| | | 239,8 ha | 42,9 ha |
| | | RAZEM: 282,7 ha | |

Porównując powyższe zestawienia powierzchni terenów inwestycyjnych i nieinwestycyjnych w granicach obszarów podlegających zmianie studium, należy stwierdzić, że planowane zmiany dotyczą przede wszystkim zmiany kierunku przeznaczenia przy zachowaniu charakteru inwestycyjnego tych terenów, wymiany lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami w obszarze gminy lub dotyczą zmiany wybranych ustaleń dla tych terenów z zachowaniem dotychczasowej funkcji i lokalizacji przeznaczenia. Z porównania powyższych tabel wyraźnie widać, że powierzchnia terenów inwestycyjnych nie zmieniła się (zmniejszenie z 241,2 ha na 239,8 ha można uznać za brak zmian), zmieniło się ich przeznaczenie. Szczegółowy opis zmian poniżej.

W zakresie wymiany funkcji pomiędzy poszczególnymi terenami nastąpiły następujące zmiany:

- w Kajetanach teren mieszkaniowy M-2 oraz teren usług U zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Starej Wsi teren usług U zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-2,
- w Nadarzynie tereny usługowo-produkcyjne AG-1 zastąpione zostały przeznaczeniem mieszkaniowym M-1,
- w Urzucie tereny M-2 zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Szamotach oraz w Parolach tereny M-2 zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Młochowie część terenów mieszkaniowych M-2, komunikacyjnych KS oraz leśnych ZL zastąpiona została przeznaczeniem pod cmentarz ZC,
- w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej część terenu mieszkaniowego M-2 została zastąpiona przeznaczeniem mieszkaniowym M-1,
- W Walendowie część terenu mieszkaniowego M-2 została zastąpiona przeznaczeniem usługowym U,
- w Kajetanach tereny mieszkaniowe M-4 zastąpione zostały przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1 oraz usługowym U,
- w Szamotach teren mieszkaniowy M-2 zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-1,
- w Krakowianach teren ZP zastąpiony został przeznaczeniem usługowym U.

Reasumując powyższe w odniesieniu do terenów inwestycyjnych:

- **w zakresie przeznaczenia M-2** - następuje zmniejszenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 3: - **2,6 ha**), Urzut (Obszar 6: **-0,8 ha** i Obszar 7: **-1,0 ha**), Szamoty (Obszar 9: **-7,0 ha**) Młochów (Obszar 12: - **1,9 ha** i Obszar 14: **-30,3 ha**),



Parole (Obszar 16: **-5,8 ha** oraz Obszar 17: **-9,3 ha**), Krakowiany i Wola Krakowiańska (Obszar 19: **- 38,0 ha**), Walendów (Obszar 20: **-19,6 ha**) i Szamoty (Obszar 22: **-0,1 ha**) oraz jednocześnie zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Stara Wieś (Obszar 4: **+2,6 ha**), Młochów (Obszar 13: **+22,0 ha**), Parola (Obszar 18: **+6,2 ha**), co łącznie powoduje **zmniejszenie terenów M-2 w obszarze Gminy Nadarzyn o 85,6 ha**,

- **w zakresie przeznaczenia M-4** - następuje **zmniejszenie terenów M-4 w obszarze Gminy Nadarzyn o 3,8 ha** (w miejscowości Kajetany, Obszar 21),
- **w zakresie przeznaczenia M-3** - następuje **zwiększenie terenów M-4 w obszarze Gminy Nadarzyn o +5,7 ha** (w miejscowości Strzeniówka, Obszar 2),
- **w zakresie przeznaczenia M-1** - następuje zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Nadarzyn (Obszar 5: **+5,6 ha**), Krakowiany i Wola Krakowiańska (Obszar 19: **+38,0 ha**) i Szamoty (Obszar 22: **+0,1 ha**), co łącznie powoduje **zwiększenie terenów M-1 w obszarze Gminy Nadarzyn o 43,7 ha**,
- **w zakresie przeznaczenia U** - następuje zmniejszenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 3: **- 1,9 ha**), Stara Wieś (Obszar 4: **- 2,6 ha**), Młochów (Obszar 10: **- 3,1 ha**, Obszar 11: **- 1,0 ha** oraz Obszar 15: **- 2,5 ha**) oraz jednocześnie zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 21: **+2,5 ha**), Krakowiany (Obszar 23: **+3,0 ha**) oraz Walendów (Obszar 20: **+19,6 ha**), co łącznie powoduje **zwiększenie terenów U w obszarze Gminy Nadarzyn o 14,0 ha**,
- **w zakresie przeznaczenia AG-1** - następuje zmniejszenie obszarów o tej funkcji w miejscowości Nadarzyn (Obszar 5: **- 5,6 ha**) oraz jednocześnie zwiększenie obszarów o tej funkcji w miejscowościach Kajetany (Obszar 3: **+4,5 ha** oraz Obszar 21: **+1,3 ha**), Urzut (Obszar 6: **+0,8 ha**, Obszar 7: **+1,0 ha** oraz Obszar 8: **+2,7 ha**), Szamoty (Obszar 9: **+7,0 ha**) oraz Parole (Obszar 16: **+5,8 ha** oraz Obszar 17: **+9,3 ha**), co łącznie powoduje **zwiększenie terenów AG-1 w obszarze Gminy Nadarzyn o 26,8 ha**.

Dokonując szczegółowej analizy zmian przeznaczenia terenów pod względem funkcji należy zwrócić uwagę, iż dotyczą one przede wszystkim przekształceń w zakresie likwidowania lub wyznaczenia nowych obszarów mieszkaniowych, przy czym należy zauważyć, że w znacznym stopniu zmniejszyła się powierzchnia terenów o przeznaczeniu M-2 (o 85,6 ha) oraz M-4 (o 3,8 ha), zwiększyła się natomiast powierzchnia terenów o przeznaczeniu M-1 (o 43,7 ha) oraz M-3 (o +5,7 ha). Zmiany w zakresie planowanej funkcji mieszkaniowej dotyczą przede wszystkim zmiany lokalizacji tego przeznaczenia w obszarach od 1 do 23. Ponadto zwiększony został udział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M-1 - w centrum Nadarzyna uzasadniony uwarunkowaniami lokalizacyjnymi oraz w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej wyznaczony w celu wieloaspektowej aktywizacji południowego obszaru Gminy Nadarzyn. Łatwo jednak zauważyć, że ogólna powierzchnia terenów mieszkaniowych uległa w obszarze gminy zmniejszeniu, natomiast wzrosła powierzchnia obszarów zaplanowanych pod funkcje usługowe U, a w szczególności pod przeznaczenie usługowo-produkcyjne AG-1.

W Studium wyznacza się kilka nowych terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej AG-1. Część tych terenów stanowi powiększenie istniejących obszarów AG-1 zlokalizowanych wzdłuż drogi S8 – są to nowe obszary wyznaczone w Kajetanach i Urzucie o łącznej powierzchni ok. 5,8 ha. Podobne uzupełnienie i rozszerzenie przeznaczenia AG-1 ustalone zostało w na terenie wsi Kajetany i Szamoty o łącznej powierzchni ok. 11,5 ha, gdzie dotychczas planowana funkcja mieszkaniowa zastąpiona została planowaną funkcją usługowo-produkcyjną. Jest to uzasadnione kontynuacją przeznaczenia i bezpośrednią lokalizacją tych terenów przy ważniejszych drogach zbiorczych, zapewniających ponadlokalne powiązania komunikacyjne Gminy. Ponadto ze względu na całkowity brak terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej w południowej części gminy ustalona została zmiana części dotychczasowych terenów mieszkaniowych M-2 w miejscowości Parole na funkcje AG-1 o łącznej powierzchni ok.



15,1 ha. Zdecydowały o tym aktualne potrzeby mieszkańców, w tym konieczność aktywizacji gospodarczej wsi, umotywowana dogodnym położeniem przy drodze zbiorczej, zapewniającej powiązania zewnętrzne, w szczególności związane z bliskim sąsiedztwem Gminy Lesznówola, w tym z terenami działalności gospodarczej położonymi wzdłuż Al. Krakowskiej. Zarówno tereny AG-1 w Parolach, jak i tereny AG-1 w Szamotach przy wschodnich granicach gminy należy traktować jako tereny działalności gospodarczej, których lokalizacja uzasadniona jest bliskim sąsiedztwem ważnych szlaków komunikacyjnych – w tym przypadku trasy S-7, przebiegającej przez tereny sąsiedniej gminy. Dla zapewnienia rozwoju poszczególnych południowych miejscowości Gminy Nadarzyn konieczne jest wyznaczenie nowych terenów usługowo-produkcyjnych położonych w tych miejscowościach. Sprzyja to rozwojowi aktywności mieszkańców, bez konieczności ich dalekich dojazdów do miejsc pracy, a także stymuluje zagospodarowanie terenów oraz rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych w studium na tereny aktywności gospodarczej jest odzwierciedleniem faktycznego zagospodarowania i aktualnych w gminie potrzeb i tendencji. Łączna powierzchnia nowo wyznaczonych terenów AG-1 w obecnej zmianie studium wynosi ok. 32,4 ha, a zmienionych na inne funkcje 5,6 ha (teren w Nadarzynie zastąpiony przeznaczeniem M-1), co powoduje wyznaczenie dodatkowych 26,8 ha powierzchni nowych terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej AG-1.

W zakresie zmiany przeznaczenia inwestycyjnego na nieinwestycyjne lub odwrotnie nastąpiły następujące zmiany:

- w Strzeniówce teren zieleni Z zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-3,
- w Urzucie teren rolny R zastąpiony został przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym AG-1,
- w Młochowie tereny o przeznaczeniu usługowym U oraz tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym M-2 zastąpione zostały terenami rolnymi R-1,
- w Młochowie i Parolach teren rolny R zastąpiony został przeznaczeniem mieszkaniowym M-2.

W zakresie zmiany wybranych ustaleń z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni terenu nastąpiły następujące zmiany:

- w Wolicy dla terenu AG-1 dokonano zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na terenach dotychczas niebudowlanych, obszary te stanowią uzupełnienie i powiększenie terenów bezpośrednio przylegających do obszarów zmienianych z kontynuacją sąsiedniego przeznaczenia. W kilku przypadkach następuje zmiana przeznaczenia terenów dotychczas budowlanych na nieinwestycyjne, co stanowi powiększenie i uzupełnienie bezpośrednio sąsiadujących kwartałów przeznaczonych na cele rolnicze. Wymiana lokalizacji funkcji pomiędzy obszarami daje realne możliwości realizacji budownictwa w nowym miejscu.

II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

Udział poszczególnych własności w ogólnej powierzchni terenów Gminy Nadarzyn kształtuje się następująco:

- osoby fizyczne – 58,5 % (4296 ha);
- Gmina Nadarzyn – 5 % (369 ha);
- pozostałe jednostki samorządu terytorialnego (Powiat Pruszkowski, Województwo Mazowieckie) – 0,8 % (57 ha);



- Skarb Państwa – 6,6 % (19,51 ha);
- inni (przedsiębiorstwa, spółdzielnie, związki, organizacje) – 9,1 % (669 ha).

Gmina Nadarzyn przede wszystkim dysponuje działkami przeznaczonymi pod drogi oraz inwestycje celu publicznego. Powiat Pruszkowski i Województwo Mazowieckie jest właścicielem głównie terenów drogowych.

II.10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH.

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

II.11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.

II.11.1. Złoże kopalin.

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Na terenie wsi Krakowiany występują złoża piasków i pospółki, które nie są eksploatowane z powodu położenia w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z powodu sąsiedztwa z rezerwatem „Młochowski Grąd”, celem ochrony wartości przyrodniczych wymienionych terenów. Ponadto we wsi Urzut zlokalizowany jest prognostyczny obszar piasków budowlanych, a torfy występujące w obszarze gminy, ze względu na swe właściwości, posiadają ograniczoną przydatność.

II.11.2. Zasoby wód podziemnych.

Obszar gminy położony jest w zasięgu jednolitej części wód podziemnych nr 81 (JCWPd), wydzielonej i wstępnie ocenionej przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2004 roku. JCWPd obejmują wody zlokalizowane w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiającej znaczący pobór dla zaopatrzenia ludności w wodę lub znaczący przepływ dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych. Stanowią one jednostkowe obszary gospodarowania wodami podziemnymi.

W obszarze całej jednostki 81 występuje jeden bądź dwa, a lokalnie nawet trzy poziomy wodonośne czwartorzędowe. Występuje tu oligoceński i lokalnie mioceniński poziom wodonośny. Kształtowanie się zwierciadeł piezometrycznych wskazuje na brak kontaktu między wodami w utworach czwartorzędowych oraz poziomów miocenińskiego i oligoceńskiego.

Gmina Nadarzyn leży na terenie trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, poza obszarem jego najwyższej ochrony (ONO). Piętro trzeciorzędowe składa się z poziomu miocenińskiego i oligoceńskiego i oddzielone jest od piętra czwartorzędowego kompleksem bardzo słabo przepuszczalnych iłów i mułków plicenu. Średnia głębokość ujęcia zbiornika wynosi około 220m, co wynika zarówno z lokalnych warunków jak i położenia gminy w zasięgu leja depresyjnego warszawskich ujęć wód podziemnych. Czwartorzędowe piętro wodonośne ma duże znaczenie ze względu na najłatwiejszą odnawialność zasobów eksploatacyjnych wód oraz najpłytsze ich występowanie. Przeważająca część gminy posiada niekorzystne warunki hydrogeologiczne, utwory wodonośne sięgające od 20m do 40m występują jedynie w rejonie Rynny Brwinowskiej. W południowo-zachodniej części gminy, obejmującej Lasy Młochowskie, Rozalin, Młochów i Żabieniec występują wody podziemne dobrej jakości, położone w głębszych poziomach dobrze izolowanych od powierzchni. Północna i południowa część gminy posiada wody zdatne do picia pod warunkiem zastosowania prostego uzdatniania, woda na pozostałych terenach gminy wymaga zaś złożonej technologii uzdatniania.



Występowanie wód podziemnych poziomu przypowierzchniowego jest wynikiem ukształtowania powierzchni terenu oraz budowy geologicznej. W granicach gminy występują następujące obszary hydrogeologiczne wody gruntowej najpłytszego poziomu wodonośnego:

- obszar I - występowanie ciągłej warstwy wodonośnej o swobodnym zwierciadle wśród dobrej, średniej i słabej wodoprzepuszczalności;
- obszar II - okresowe występowanie wód przypowierzchniowych w utworach pokrywy piaszczystej lub jako sączenie wśród utworów trudno przepuszczalnych;
- obszar III - pozbawiony wód gruntowych przypowierzchniowych.

Zanieczyszczenie wód podziemnych płytko występujących pod powierzchnią terenu w obszarze Gminy Nadarzyn związane jest z podobnymi czynnikami, jak zanieczyszczenie wód powierzchniowych. Źródłem problemu w przypadku rolnictwa jest stosowanie nawozów i środków ochrony roślin, a w przypadku działalności człowieka najczęściej zanieczyszczenia pochodzą z nieszczelności szamb i niewłaściwego gospodarowania wodami opadowymi. Ponadto problem generują niewłaściwie funkcjonujące - w zakresie zastosowania odpowiednich rozwiązań zabezpieczających - tereny komunikacji i parkowania, tereny działalności związanej z przechowywaniem środków chemicznych, stacji paliw, ferm zwierząt, cmentarzy, tereny niekontrolowanych wysypisk śmieci, czy też innej, zwykle bezprawnej, działalności człowieka.

Zanieczyszczenie wód podziemnych płytkich i wgłębnych stanowią natomiast nieczynne i źle zabezpieczone studnie wiercone, co może nawet doprowadzić do skażenia bakteriologicznego warstwy wodonośnej. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt obniżania się poziomu zwierciadła eksploatowanych wód podziemnych, wynikający z zwiększającego się poboru wód użytkowych przez ujęcia aglomeracji warszawskiej. Przesuszanie gleb oraz obniżanie się zwierciadła wody może być przyczyną niewłaściwej eksploatacji systemów melioracyjnych.

II.12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

II.13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.

II.13.1. System komunikacji.

II.13.1.1. Układ drogowy.

W skład systemu układu drogowego Gminy Nadarzyn wchodzi następujące elementy:

- 1) droga krajowa Nr 8, stanowiąca część powiązania rangi transeuropejskiej: Kaliningrad – Warszawa – Praga;
- 2) drogi wojewódzkie:
 - a) Nr 720, zapewniająca połączenie z Gminą Brwinów i drogą krajową Nr 2;
 - b) Nr 721, zapewniająca połączenie z Piasecznem i Konstancinem – Jeziorna;
- 3) drogi powiatowe;
- 4) drogi gminne;
- 5) drogi prywatne.

Zarówno droga krajowa, jak i drogi wojewódzkie, charakteryzują się natężeniem ruchu znacznie przekraczającym średnie wartości krajowe dla dróg takiego znaczenia, z tendencją do ciągłego wzrostu problemu. Konieczne jest zatem podnoszenie parametrów technicznych i



bieżąca modernizacja tych dróg, ponieważ nie są one przystosowane do tak dużego obciążenia. Wciąż wzrastające natężenie ruchu wynika m.in. z wykorzystywania tych dróg do tranzytu międzynarodowego i krajowego, z sąsiedztwa Gminy Nadarzyn z Warszawą i codziennym masowym dojazdem do stolicy z terenów okolicznych oraz ze wzrostu stopnia motoryzacji.

Drogi gminne charakteryzują się natomiast zróżnicowanym stanem i nawierzchnią, około jedna trzecia z nich stanowi drogi o nawierzchni nieutwardzonej. Ponadto ich duża część wymaga poszerzenia, co związane jest z koniecznością wykupu gruntów przez gminę. Zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenu oraz właściwe urządzenie dróg wynika z konieczności ich dostosowania do prawidłowych parametrów technicznych, stosownych do klasy dróg. Istotnym problemem poza stanem technicznym w przypadku dróg gminnych jest mała aktywność związana z realizacją inwestycji drogowych oraz zbyt mała ilość dróg publicznych w stosunku do istniejącego i planowanego zagospodarowania w niektórych terenach gminy, szczególnie w obszarach położonych na obrzeżach. Ponadto w gminnym układzie drogowym brakuje w wielu przypadkach niezbędnego wyposażenia zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania, w tym chodników, wydzielonych ścieżek rowerowych oraz oświetlenia.

Wspólnym problemem dróg ponadlokalnych i lokalnych jest brak odpowiednio zorganizowanych bezkolizyjnych skrzyżowań dla ruchu kołowego z uwzględnieniem przeprawy pieszej oraz brak pełnego systemu serwisowego, który gwarantuje niezależność funkcjonowania tranzytowych dróg wysokich klas i układu komunikacji lokalnej. W najbliższym czasie częściowo uwarunkowania te powinny ulec poprawie, w wyniku planowanej modernizacji drogi krajowej Nr 8.

II.13.1.2. Układ komunikacji zbiorowej.

Układ komunikacji zbiorowej funkcjonuje w systemie kołowym i realizowany jest poprzez autobusy międzymiastowe (typu PKS) i miejskie (typu ZTM), zapewniające połączenia z innymi miejscowościami, w tym ze stolicą.

Przez Gminę Nadarzyn nie przebiegają linie kolejowe zapewniające obsługę komunikacji zbiorowej. Najbliższe stacje kolejowe znajduje się w sąsiednich miejscowościach: w Pruszkowie – stacja linii Warszawa - Łódź oraz w Otrębusach i Komorowie – stacje Warszawskiej Kolei Dojazdowej.

II.13.2. System infrastruktury technicznej.

II.13.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa.

Sieci wodociągowe w Gminie Nadarzyn korzystają z ujęć zlokalizowanych w jej obszarze. Stopień ich pokrycia kształtuje się na poziomie ok. 96 % i uzupełniony jest ujęciami indywidualnymi. Gminna gospodarka ściekowa bazuje natomiast na lokalnych oczyszczalniach i sieci zapewniającej pokrycie potrzeb na poziomie ok. 65 %. Sieć kanalizacyjna działa głównie w systemie grawitacyjnym, w niewielkim stopniu uzupełnionym o elementy ciśnieniowe z przepompowniami. Oczyszczone wody odprowadzane są docelowo do naturalnych cieków wodnych przepływających przez obszar gminy – do rzeki Utraty i rzeki Zimnej Wody. Układ uzupełniony jest ujęciami indywidualnymi w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenach słabo zurbanizowanych, na których nie występuje sieć kanalizacyjna.

Istniejąca sieć kanalizacyjna nie obejmuje swoim zakresem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, które to odprowadzane są powierzchniowo z wykorzystaniem systemu rowów melioracyjnych do rzek. Na terenie gminy, stosownie do potrzeb i zagospodarowania, wykorzystywane są lokalne rozwiązania retencjonowania i podczyszczania ścieków deszczowych, z zastosowaniem zbiorników, kolektorów, separatorów, osadników, studni chłonnych, drenaży i rowów odwadniających oraz innych stosownych urządzeń. Dobór systemu i



technologie wynikają z obowiązujących przepisów, nakładających obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów generujących zanieczyszczenia powierzchni terenu.

Gmina prowadzi ciągle działania zmierzające do sukcesywnej rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z jej niezbędnymi obiektami i urządzeniami. Działania związane z gospodarką wodno-ściekową realizowane są poprzez prowadzenie odpowiedniej polityki w tym zakresie, w tym poprzez tworzenie aktów prawa miejscowego zobowiązujących do docelowego wyposażenia terenów inwestycyjnych w powyższe media, aż po realizację sieci, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową.

II.13.2.2. Gospodarka energetyczna.

W chwili obecnej gospodarka energetyczna Gminy Nadarzyn oparta jest na energii elektrycznej i paliwie gazowym pochodzącym spoza jej obszaru.

Przez teren gminy przebiegają ponadlokalne energetyczne układy przesyłowe oraz sieci wykorzystywane dla potrzeb własnych, doprowadzające energię z obszarów zewnętrznych. Ponadto obszar gminy posiada uzbrojenie w postaci sieci gazociągów średniego ciśnienia, zasilających istniejące zagospodarowanie i posiadających rezerwy dla nowych odbiorców. Potrzeby energetyczne wypełnia dostawa energii elektrycznej i gazu, w uzupełnieniu o inne indywidualne systemy wykorzystujące paliwa typu LPG, olej opałowy i paliwa ekologiczne, ponieważ gmina nie dysponuje siecią ciepłą.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i gaz nie należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy jest natomiast zapewnienie rezerwy terenu na przeprowadzenie niezbędnych sieci oraz lokalizację urządzeń towarzyszących, z myślą o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu, a także z uwzględnieniem ewentualnych inwestycji ponadlokalnych, wynikających z dokumentów nadrzędnych. Należy liczyć się z ciągłym wzrostem zapotrzebowania w energię elektryczną i gaz, a w związku z tym z koniecznością rozbudowy istniejących systemów zasilających, ponieważ potrzeby energetyczne wynikają bezpośrednio z przekształceń w zagospodarowaniu obszaru gminy, rozwoju technologicznego i cywilizacyjnego.

W obszarze gminy nie występują elektrownie wiatrowe.

II.13.2.3. Gospodarka odpadami.

Rok 2013 wprowadził ustawowy obowiązek dla wszystkich gmin w Polsce, zobowiązujący gminy do przejęcia zadań w zakresie odbioru odpadów z gospodarstw domowych, uwzględniającego skuteczną segregację i odzysk oraz nowy system wywozu śmieci. Dotychczas odbierane odpady mogły bezpośrednio trafiać na wysypisko, nowe zasady obligują natomiast do zbiórki selektywnej w gospodarstwach domowych, alternatywnie bez segregacji przy zastosowaniu wyższych opłat oraz do przekierowania odpadów do specjalnych instalacji przetwarzających odpady w celu ich odzysku. Zasady wywozu odpadów komunalnych od pozostałych odbiorców utrzymane zostaną na dotychczasowych zasadach – poprzez umowy indywidualne pomiędzy wytwórcą i wyspecjalizowanym operatorem.

II.14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Inwestycje ponadlokalnych celów publicznych stanowią zadania o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym. Realizacja tychże celów dotyczy:

- ochrony wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego najwyższej rangi, szczególnie cennych w skali ponad gminnej;
- powiązań funkcjonalno-przestrzennych Gminy Nadarzyn z obszarami zewnętrznymi, w tym w odniesieniu do systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i bezpieczeństwa.



Podstawowym zadaniem gminy służącym realizacji ponadlokalnych celów publicznych jest uwzględnienie tych zadań w realizowanej polityce przestrzennej, w tym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, zadania dotyczą przede wszystkim zapewnieniu odpowiednich rezerw terenu dla ich realizacji. W odniesieniu do wartości środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz obiektów z zakresu obronności i bezpieczeństwa, zadania służące tym celom, związane są głównie z utrzymaniem i ochroną tych obiektów.

Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów zawierających zadania rządowe, zostały wskazane w kierunkach zagospodarowania przestrzennego niniejszego opracowania.

II.15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.

Część terenów położonych wzdłuż rzeki Utraty i rzeki Zimnej Wody w Gminie Nadarzyn stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany na załącznikach graficznych do niniejszego studium. Z powodu zagrożenia tereny te w chwili obecnej nie są wykorzystywane pod budownictwo i stanowią obszary rolnicze oraz tereny zieleni naturalnej związanej z naturalną obudową cieków wodnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.