
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH
WE WSI FALENTY NOWE W GMINIE RASZYN – REJON PO PÓŁNOCNEJ STRONIE UL. DROGI
HRABSKIEJ – OBSZAR II – CZĘŚĆ I**

**SPORZĄDZANEJ NA MOCY UCHWAŁY NR XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia
2024 r., ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r.**

Spis treści

1. INFORMACJE OGÓLNE.....	2
1.1. Przedmiot i cel opracowania	2
1.2. Podstawy prawne	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy.....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy	3
1.5. Metodyka	3
1.6. Materiały wejściowe	3
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.....	3
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU	4
3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska	4
3.2. Obszary chronione.....	5
3.3. Istniejące problemy ochrony środowiska.....	6
4. PROJEKT PLANU	6
4.1. Główne cele planu	6
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	6
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..	7
4.4. Ustalenia projektu planu	7
5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
5.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu	8
5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko	8
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne	8
Wody powierzchniowe i podziemne	8
Atmosfera i klimat akustyczny.....	8
Klimat.....	8
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna.....	9
Krajobraz.....	9
Zabytki i dobra materialne	9
Warunki życia ludności	9
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie	9
Tereny sąsiednie.....	9
5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym	9
5.4. Oddziaływanie transgraniczne	9
5.5. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	9
5.6. Możliwe rozwiązania alternatywne.....	10
5.7. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu ...	10
6. STRESZCZENIE	10

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r., zmienionej uchwałą NR XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r.

Celem opracowania jest określenie potencjalnych zmian zachodzących w wyniku projektowanego zagospodarowania, jako rezultat ustaleń zapisanych w planie. Opracowanie ma na celu stwierdzenie czy i jakie przemiany nastąpią w środowisku przyrodniczym w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Celem niniejszej prognozy jest więc określenie rodzajów oraz tam gdzie to możliwe – wielkości zmian poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego.

1.2. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r., zmienionej uchwałą NR XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. – ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r., zmienionej uchwałą NR XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r.

Obszar opracowania leży w środkowej części gminy Raszyn, we wschodniej części powiatu pruszkowskiego, położonego centralnej części województwa mazowieckiego.

1.4. Zakres przedmiotowy prognozy

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1.5. Metodyka

Ocenę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji planu. Metodą opisową zaprezentowano występujące zasoby przyrodnicze i wskaźnikową ocenę przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. Posłużono się metodą ekspercką – opartą na wiedzy i doświadczeniu sporządzającego prognozę oraz porównawczą – opartą na wykorzystaniu materiałów źródłowych i publikacji w zakresie wpływu na środowisko realizacji o charakterze zbliżonym do wprowadzanych ustaleniami planu.

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjęte uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.,
- Gmina Raszyn Warunki geologiczne - gruntowe i wodne; mgr Henryk Walczak,
- Opracowane ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Raszyn; KANON Grzegorz Chojnacki, Warszawa 2009,
- raporty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska,
- opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie (NZ.9022.1.13.2024.3881.304) z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOS-III.411.182.2024.JDR) z dnia 5 lipca 2024 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem

Omawiany teren położony jest w środkowej części gminy Raszyn, w obrębie Falenty Nowe, przy ulicy Droga Hrabka. Obejmuje on obszar o powierzchni ok. 2,05 ha. Teren opracowania stanowi niezabudowane nieruchomości położone pomiędzy rozwijającymi się obszarami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony północnej obszar planu przylega do rzeki Raszynki.

Obszar jest obsługiwany gminną siecią infrastruktury technicznej.

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty przyjęty Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. z późn. zm. Zgodnie z planem obowiązującym analizowany teren przewidziany jest pod tereny rolne.

3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu

3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

Położenie przyrodnicze

Teren objęty projektem planu W znacznej części nie stanowi istotnego elementu systemu przyrodniczego gminy czy regionu. W północnej części obszar planu przylega do rzeki Raszynki i częściowo położony jest w granicach WOCHK.

Rzeźba terenu

Analizowany teren geomorfologicznie przynależy do Równiny Warszawskiej, genetycznie związany z równiną erozyjno – denudacyjną wysoczyzny polodowcowej. Rzeźba jest mało urozmaicona, o niewielkich różnicach poziomów z obniżeniem w kierunku północnym do rzeki Raszynki.

Budowa geologiczna i kopaliny

Obszar, podobnie jak cała gmina Raszyn, leży w obrębie Niziny Mazowiecko – Podlaskiej, stanowiącej fragment niecki środkowej Wisły, predysponowanej już w okresie kredowym. W północnej części analizowanego obszaru występują piaski różnoziarniste, a w południowej części gliny głównie piaszczyste. Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Gleby

Na analizowanym terenie występują grunty klas IVa, IVb i V, użytki zielone średnie, słabe i bardzo słabe, brunatne wyługowane i kwaśne, bielcowe i pseudobielcowe, kompleksu żytniego b. dobrego, dobrego i słabego.

Wody podziemne i powierzchniowe

Według podziału ogólnopolskiego analizowany teren należy do Regionu Środkowomazowieckiego. W tym rejonie pierwszy poziom wód wodonośnych występuje w czwartorzędowych piaskach i żwirach międzymorenowych, drugi natomiast pod nieprzepuszczalną powłoką iłów plioceńskich w piaskach miocenu i oligocenu. Układ zwierciadła wód podziemnych pozostaje w ścisłym związku z ukształtowaniem powierzchni terenu. Spływ wód następuje w kierunku północnym, w stronę rzeki Raszynki.

Rozpatrywany obszar leży w zlewni rzeki Raszynki, dopływu Utraty. Do obszaru analizowanego od północnej strony przylega koryto rzeki Raszynki. Na terenie opracowania, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują naturalne zbiorniki wodne ani powierzchniowe wody płynące.

Klimat

Teren opracowania znajduje się w Środkowo-mazowieckim regionie klimatycznym. Średnia roczna temperatura wynosi 7,9°C. Średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (stycznia) wynosi – 3,6°C, średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipca) – 18,0°C. Pokrywa śnieżna zalega około 58 dni. Okres wegetacji trwa 200 – 210 dni w ciągu roku.

Dominują wiatry z kierunków zachodniego i północno-zachodniego. Najmniej jest wiatrów północno – wschodnich i północnych. Przeważają wiatry słabe i bardzo słabe. Jest to obszar o jednym z najmniejszych w Polsce opadów rocznych, który nie przekracza 518 mm.

Powietrze

W obrębie rozpatrywanego obszaru brak jest szczegółowych badań, które pozwoliłyby ściśle określić poziom zanieczyszczeń powietrza w stanie istniejącym. Wyniki pomiarów stężenia dwutlenku siarki, dwutlenku azotu oraz ozonu prowadzone w najbliższym stanowisku pomiarowym nie wykazują przekraczania dopuszczalnych norm.

Klimat akustyczny

W sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem nie występują obiekty mogące w sposób znaczący emitować hałas.

Roślinność

Zgodnie z rejonizacją geobotaniczną omawiany obszar należy do okręgu Łowicko-Warszawskiego, w podkrajnie Południowo-Mazowieckiej wchodzącej w skład Krainy Południowo-Mazowiecko - Podlaskiej. Na terenie tym potencjalną roślinnością jest grąd lipowo - dębowo - grabowy w odmianie środkowopolskiej.

W obszarze opracowania występuje typowa roślinność związana z obszarami rolnymi. Nie występują tu siedliska cenne z przyrodniczego punktu widzenia. Nie stwierdzono występowania gatunków chronionych.

Świat zwierzęcy

Na terenie planu nie występują ostoje fauny. Występują tu gatunki charakterystyczne dla terenów zabudowanych, brak jest gatunków rzadkich czy chronionych.

Walory krajobrazowe

Obszar objęty planem w znacznej części stanowi fragment byłych terenów rolnych położonych pomiędzy rozwijającą się zabudową mieszkaniową. Północna część obszaru planu obejmuje taras rzeki Raszynki, tym niemniej w granicach opracowania nie znajdują się obiekty szczególnie wyróżniające się krajobrazowo.

3.2. Obszary chronione

Północna część obszaru planu znajduje się w granicach WOCHK. Plan nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000, nie występują na nim również obszary predysponowane do objęcia ochroną. Na obszarze tym nie występują również obszary czy obiekty chronione ze względu na wartości kulturowe.

3.3. Istniejące problemy ochrony środowiska

W stanie istniejącym na analizowanym obszarze nie zdiagnozowano istotnych problemów z zakresu funkcjonowania i ochrony środowiska.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu „obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. Tym samym zagrożeniem dla zasadności jego funkcjonowania będą działania mogące powodować przerwanie powiązań przyrodniczych w jego ciągu.

Obszary chronione na terenie gminy Raszyn są szczególnie narażone na oddziaływanie człowieka ze względu na położenie i uwarunkowania gminy - bezpośrednie sąsiedztwo m.st. Warszawy oraz wysoki stopień urbanizacji północnej części gminy. Tereny bezpośrednio sąsiadujące z obszarami chronionymi charakteryzują się dużą atrakcyjnością lokalizacyjną, przez co podlegają wzmożonej presji inwestycyjnej. Odrębnym problemem jest groźba nadmiernie intensywnego wykorzystywania rekreacyjnego obszarów chronionych - zarówno przez mieszkańców gminy, jak i mieszkańców Warszawy.

4. Projekt planu

4.1. Główne cele planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Celem przystąpienia do sporządzania analizowanego planu była zmiana przeznaczenia obszaru kilku działek położonych pomiędzy terenami już przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową z rolnego na mieszkaniowe jednorodzinne.

4.2. Powiązanie z innymi dokumentami

Dyspozycja przestrzenna przeznaczenia terenu jest spójna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Gminy w Raszynie zatwierdziła Uchwałą Nr LX/590/14 z dnia 21 października 2014 r. Teren objęty planem położony jest na obszarze wyznaczonym w Studium jako: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową (M4), teren zieleni naturalnej (ZN), teren ważniejszej drogi dojazdowej (D).

Na terenie objętym projektem planu nie są projektowane inwestycje ponadlokalne wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego czy Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju ani innych dokumentów nadrzędnych.

4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I, składa się z części tekstowej i graficznej.

4.4. Ustalenia projektu planu

W projekcie planu część opracowania przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, część pod zieleń naturalną ZN i część pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

Przeznaczenie podstawowe	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. powierzchnia zabudowy	30%
Maks. intensywność zabudowy	0,6
Min. udział pow. biologicznie czynnej	60%
Wysokość zabudowy	12 m

Przeznaczenie podstawowe	ZN – zieleń naturalna
Min. udział pow. biologicznie czynnej	95%

Ponieważ na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, istotne znaczenie w rozwoju tego terenu mają jego ustalenia, jako że w przypadku nie przyjęcia analizowanego projektu planu, zainwestowanie na tym obszarze następowało będzie na podstawie planu obowiązującego. Zgodnie z planem przyjętym uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. z późn. zm. analizowany obszar przeznaczony jest pod tereny rolne, dla których w południowej części (poza WOCHK) dopuszczono możliwość zabudowy zagrodowej, dla którego to terenu w planie obowiązującym ustalono:

Przeznaczenie podstawowe	R – tereny rolne
Min. udział pow. biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	12 m

Natomiast w północnej części obszaru projektu planu dotychczas obowiązujący plan przewiduje tereny rolne z zakazem zabudowy.

5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego

5.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. z późn. zm. Zgodnie z obowiązującym planem analizowany teren w części położonej poza WOCHK został przeznaczony pod tereny rolne z prawem zabudowy, natomiast w północnej części znajdującej się w granicach WOCHK został przeznaczony pod tereny rolne z zakazem zabudowy. W przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu możliwości co do zagospodarowania części objętej WOCHK nie zmienią się, natomiast w części położonej poza WOCH będzie można realizować wyłącznie zabudowę zagrodową.

5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko

Prognozowany wpływ ustaleń realizacji projektu planu na środowisko określony został w porównaniu do ustaleń obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli chodzi o ustalone przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy to oba dokumenty różnią się w pewnym choć nie w znaczącym stopniu. Nie zmieni się brak możliwości realizacji zabudowy w części obszaru planu znajdującego się w granicach WOCHK natomiast w doniesieniu do południowej części projektu planu zostanie umożliwiona zabudowa przy jednoczesnym obowiązku zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej, co stanowi różnicę 10% in minus w stosunku do planu obecnie obowiązującego. Zmiana ta implikuje możliwość powstania na obszarze planu większej ilości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę powierzchnię analizowanego terenu, jego położenie oraz ustalenia obowiązującego planu uznać należy, iż w porównaniu do planu obowiązującego, realizacja ustaleń projektowanej zmiany planu nie będzie wiązać się z istotnym wpływem na stan i funkcjonowanie środowiska, zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej. Należy również podkreślić utrzymanie zakazu zabudowy dla terenów położonych w północnej części obszaru analizowanego w granicach WOCHK.

Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

Brak istotnego oddziaływania. W związku z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi utwardzeniami dojdzie do nieco większych przekształceń w powierzchni ziemi i większego udziału terenów nieutwardzonych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Brak oddziaływań.

Atmosfera

Brak istotnego oddziaływania.

Klimat akustyczny

Brak oddziaływań.

Klimat

Brak oddziaływań.

Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Brak istotnych oddziaływań.

Krajobraz

Brak istotnego oddziaływania. Projekt planu przewiduje zakaz zabudowy terenów położonych w granicach WOCHK, a także przeznacza je pod tereny zieleni naturalnej. W pozostałym rejonie opracowania dominuje zabudowa jednorodzinna o podobnej skali, w związku z czym teren opracowania nie będzie istotnie wyróżniał się krajobrazowo.

Zabytki i dobra materialne

Brak oddziaływań.

Warunki życia ludności

Brak oddziaływań.

Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

Brak oddziaływań.

Tereny sąsiednie

Brak oddziaływań.

5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

5.4. Oddziaływanie transgraniczne

Biorąc pod uwagę położenie obszaru objętego planem, a także ustalenia projektu planu stwierdza się, że nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

5.5. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

W wyniku realizacji ustaleń projektu plany nie przewiduje się znaczących zmian w stanie i funkcjonowaniu środowiska. Ustalenia projektu planu zawierają zapisy, mające zminimalizować ewentualny negatywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Szczegółowe ustalenia dotyczące zastosowania konkretnych rozwiązań technologicznych, które ostatecznie determinować będą stopień oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko, leżą poza zakresem oddziaływania planu. Ustalenia zawarte w projekcie planu w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska.

5.6. Możliwe rozwiązania alternatywne

Ze względu na przedmiot zmiany planu nie analizowano rozwiązań alternatywnych co do przeznaczenia terenu. Analizy wariantów ustaleń szczegółowych przeprowadzane były na etapie sporządzania projektu planu. W związku z tym wyboru rozwiązań alternatywnych następowało na etapie projektowym. W planie wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, iż prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń w planie miejscowym, w wyniku czego ewentualne korekty zapisów z zakresu ochrony środowiska dokonywane były na bieżąco na etapie projektowym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Na terenie objętym projektem planu nie występują obszary Natura 2000. Nie zidentyfikowano również terenów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych oraz obszarów szczególnie istotnych z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 w związku z realizacją ustaleń planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność przedstawiania rozwiązań alternatywnych w związku z obszarami Natura 2000.

5.7. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach oceny tej oceny. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

6. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r., zmienionej uchwałą NR XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r.

Omawiany teren położony jest w środkowej części gminy Raszyn, w obrębie Falenty Nowe, przy ulicy Droga Hrabka. Obejmuje on obszar o powierzchni ok. 2,05 ha. Teren opracowania stanowi niezabudowane nieruchomości położone pomiędzy rozwijającymi się obszarami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony północnej obszar planu przylega do rzeki Raszynki.

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łądy i Falenty przyjęty Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. z późn. zm. Zgodnie z planem obowiązującym analizowany teren przewidziany jest pod tereny rolne.

Prognozowany wpływ ustaleń realizacji projektu planu na środowisko określony został w porównaniu do ustaleń obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli chodzi o ustalone przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy to oba dokumenty różnią się w pewnym choć nie w znaczącym stopniu. Nie zmieni się brak możliwości realizacji zabudowy w części obszaru planu znajdującego się w granicach WOCHK natomiast w doniesieniu do południowej części projektu planu zostanie umożliwiona zabudowa przy jednoczesnym obowiązku zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej, co stanowi różnicę 10% in minus w stosunku do planu obecnie obowiązującego. Zmiana ta implikuje możliwość powstania na obszarze planu większej ilości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę powierzchnię analizowanego terenu, jego położenie oraz ustalenia obowiązującego planu uznać należy, iż w porównaniu do planu obowiązującego, realizacja ustaleń projektowanej zmiany planu nie będzie wiązać się z istotnym wpływem na stan i funkcjonowanie środowiska, zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej. Należy również podkreślić utrzymanie zakazu zabudowy dla terenów położonych w północnej części obszaru analizowanego w granicach WOCHK.

OŚWIADCZENIE AUTORA

PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

(-)

mgr inż. Natalia Zgierska

Kierująca zespołem autorskim

(-)

mgr inż. Krzysztof Zgierski

Warszawa, 14.01.2026 r.