

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI  
TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI PODOLSZYN NOWY W GMINIE RASZYN –  
REJON PO PÓŁNOCNEJ STRONIE UL. DŁUGIEJ**

WARSZAWA  
2025-2026

## Spis treści

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>2</b>
1.1. Przedmiot i cel opracowania .....	2
1.2. Podstawy prawne.....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy .....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy.....	2
1.5. Metodyka .....	3
1.6. Materiały wejściowe .....	3
<b>2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.....</b>	<b>3</b>
<b>3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU ...</b>	<b>4</b>
3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.....	4
3.2. Obszary chronione .....	6
3.3. Istniejące problemy ochrony środowiska .....	6
<b>4. PROJEKT PLANU .....</b>	<b>6</b>
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
<b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>8</b>
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 .....	9
Atmosfera i klimat akustyczny.....	9
Klimat.....	9
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna.....	9
Krajobraz.....	11
Zabytki i dobra materialne .....	11
Warunki życia ludności .....	11
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie .....	11
Tereny sąsiednie .....	11
5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym .....	11
5.4. Oddziaływanie transgraniczne .....	12
5.5. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko .....	12
5.6. Możliwe rozwiązania alternatywne .....	12
5.7. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .	12
5.8. Wskaźniki oceny oddziaływania na środowisko .....	13
Powierzchnia ziemi i gleby .....	13
Wody powierzchniowe i podziemne .....	13
Powietrze atmosferyczne .....	13
Klimat akustyczny .....	13
Klimat lokalny .....	13
Różnorodność biologiczna.....	13
Krajobraz.....	13
Warunki życia ludności .....	14
5.9. Macierz oddziaływań na środowisko .....	14
5.10. Ocena skumulowanych oddziaływań .....	15
5.11. Podsumowanie.....	15
<b>6. STRESZCZENIE .....</b>	<b>15</b>

## **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 Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Długiej sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/166/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 maja 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 Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Długiej sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/166/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 maja 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 o 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 Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Długiej sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/166/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 maja 2025 r.

Obszar opracowania leży w środkowo-wschodniej części gminy Raszyn, we wschodniej części powiatu przyskowskiego, 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 wyjściowe

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.9022.1.7.2025) z dnia 24 czerwca 2025 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOŚ-III.411.274.2025.PL) z dnia 14 lipca 2025 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 środkowo-wschodniej części gminy Raszyn, w obrębie Podolszyn Nowy, po północnej stronie ulicy Długiej. Obejmuje on obszar o łącznej powierzchni ok. 2 ha. Obszar objęty planem jest niezabudowany i nieużytkowany.

Obszar leży w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej. Powiązania komunikacyjne realizowane są poprzez przebiegającą w sąsiedztwie ulicę Długą i ul. Za Olszyną.

Analizowany teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I przyjętego uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. zmienionego

uchwałami Nr XII/174/07 z dnia 20 września 2007 r. oraz Nr XLI/451/13 z dnia 26 września 2013 r. Analizowany teren jest przeznaczony w obowiązującym planie pod teren rolny z zakazem zabudowy .

### **3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu**

#### **3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska**

##### **Położenie przyrodnicze**

Sam teren objęty projektem planu nie stanowi istotnego elementu systemu przyrodniczego gminy czy regionu. Opracowaniem objęte są tereny zielone porośnięte roślinnością spontaniczną które powszechnie występują na terenie gminy. Wokół południowej i wschodniej części obszaru objętego planem znajdują się tereny zabudowane. W rejonie obszaru planu nie występują obszary objęte ochroną.

##### **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. Teren działki obniża się w rejonie przebiegającego przez nią rowu oraz w kierunku północnym w stronę rzeki. Największe obniżenie poziomu terenu występuje w odległości ok. 20 m od rzeki.

##### **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 przeważającej części obszaru planu występują muły, namuły i piaski humusowe oraz piaski różnoziarniste. Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopaliny.

##### **Gleby**

Na analizowanym terenie występują gleby klasy IV. Są to głównie gleby murszowo-mineralne i murszowate kompleksu pszennego dobrego, zbudowane w przeważającym stopniu z piasków luźnych.

##### **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.

Rozpatrywany obszar leży w zlewni rzeki Raszynki, dopływu Utraty. Rzeka Raszynka przylega do obszaru opracowania od strony północnej.

Przez analizowany obszar przepływa rów melioracyjny stanowiący dopływ rzeki Raszynki.

### **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.

Na stan powietrza na analizowanym obszarze wpływa w głównej mierze tło regionalne oraz sektor komunalno – bytowy. W okolicy analizowanego obszaru dominuje zabudowa jednorodzinna, zanieczyszczenia pochodzą w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania. Ze względu na duży udział terenów otwartych, poziom zanieczyszczeń jest niewielki. Teren opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływań większych szlaków komunikacyjnych czy przemysłowych źródeł zanieczyszczeń.

### **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. Ze względu na podmiejską organizację przestrzeni, brak jest naturalnych siedlisk roślinnych.

Obszar opracowania na skutek wykarczowania dotychczasowej roślinności, w chwili obecnej nie jest porośnięty roślinnością, a co za tym idzie nie znajdują się na nim siedliska cenne z przyrodniczego punktu widzenia. Nie stwierdzono występowania gatunków chronionych.

### **Świat zwierzęcy**

Na terenie planu nie występują ostoje fauny. We wnioskach złożonych do projektu planu znalazło się twierdzenie jakoby na obszarze objętym planem zaobserwowano gatunki ptaków objęte ochroną ścisłą wymienione w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380): bąk - *Botaurus stellaris*, bączek - *Ixobrychus minutus*, zimorodek - *Alcedo atthis*, wilga - *Oriolus oriolus*, żuraw – *Grus grus*, srokosz - *Lanius excubitor*.

## **Walory krajobrazowe**

Obszar objęty planem stanowi obszar niezagospodarowany i porośnięty roślinnością spontaniczną. Nie znajdują się w jego granicach obiekty szczególnie wyróżniające się krajobrazowo.

### **3.2. Obszary chronione**

Plan nie leży w zasięgu obszarów chronionych przyrodniczo, nie występują na nim również obszary predysponowane do objęcia ochroną.

### **3.3. Istniejące problemy ochrony środowiska**

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Dlatego też nie występują problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia projektu planu, dotyczące obszarów podlegających ochronie.

Na obszarze objętym opracowaniem nie zdiagnozowano występowania znaczących problemów z zakresu ochrony środowiska.

## **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 terenów, które w dotychczas wyznaczone zostały jako tereny rolne, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **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).

Projekt planu spójny jest z ustaleniami sąsiadujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Długiej, składa się z części tekstowej i graficznej.

Tekst planu składa się z pięciu działów:

Dział 1 – Zakres regulacji planu;

Dział 2 – Ustalenia ogólne planu;

Dział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu;

Dział 4 – Przepisy końcowe.

#### 4.4. Ustalenia projektu planu

W projekcie planu obszar opracowania (poza terenami dróg, wód oraz zieleni) przeznaczają się pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na części graficznej planu symbolem **MNW**;
- 2) teren wód powierzchniowych – oznaczony na części graficznej planu symbolem **WS**;
- 3) teren zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem **ZN**.

Przeznaczenie podstawowe	<b>MNW</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
nadziemna intensywność zabudowy	0,01-0,4
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	60%
maksymalny udział powierzchni zabudowy	30%
maksymalna wysokość budynków	9 m
minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>ZN</b> – teren zieleni naturalnej
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	90%
maksymalna wysokość budynków	2 m

Analizowany teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I przyjętego uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. zmienionego

uchwałami Nr XII/174/07 z dnia 20 września 2007 r. oraz Nr XLI/451/13 z dnia 26 września 2013 r. Analizowany teren jest przeznaczony w obowiązującym planie pod teren rolny z zakazem zabudowy.

Przeznaczenie podstawowe	R1 – uprawy rolne i warzywne z zakazem zabudowy
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	70%

## 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 Rady Gminy Raszyn LXI/984/05 z dnia 27 października 2005 r. z późn. zm. Zgodnie z obowiązującym planem analizowany obszar opracowania wyznaczony został jako teren rolny bez prawa zabudowy. W przypadku nie wprowadzenia analizowanego projektu planu teren docelowo zagospodarowany zostałby zgodnie z planem obowiązującym, który przewiduje jego użytkowanie jako terenów rolnych bez prawa zabudowy. Oznacza to utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, tj. terenów nieużytkowanych lub użytkowanych ekstensywnie, z dominacją roślinności spontanicznej.

W takim scenariuszu nie przewiduje się istotnych zmian w strukturze środowiska przyrodniczego. Procesy zachodzące na tym obszarze miałyby charakter naturalny i obejmowałyby przede wszystkim dalszą sukcesję roślinności ruderalnej i półnaturalnej, stabilizację warunków glebowych i wodnych oraz utrzymanie obecnego poziomu presji antropogenicznej.

### 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, którego ustalenia odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu obszaru opracowania. Realizacja ustaleń projektu planu wiąże się ze zmianą funkcji terenu z rolniczej na mieszkaniową, co skutkuje wprowadzeniem zabudowy oraz infrastruktury technicznej. Poniżej przedstawiono szczegółową analizę oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska.

#### **Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne**

W związku z realizacją ustaleń projektu planu na terenie opracowania możliwa będzie realizacja zabudowy. Realizacja zabudowy spowoduje trwałe przekształcenie powierzchni ziemi, w tym usunięcie warstwy próchnicznej gleby, lokalne niwelacje terenu oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.

Oddziaływania te będą miały charakter lokalny i nieodwracalny, jednak ich skala zostanie ograniczona poprzez projektowany niski wskaźnik intensywności zabudowy, a także obowiązek zachowania znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej (min. 60%).

Ze względu na fakt, iż analizowany teren w części przeznaczonej pod zabudowę (tzn. w odległości co najmniej 20 m od rzeki oraz 5 m od rowu WS) jest praktycznie płaski, a jednocześnie projekt planu zakłada pozostawienie istniejącego rowu jako otwartego, przewidywane przekształcenia nie będą wiązały się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko.

Nie przewiduje się wpływu na zasoby kopalin, gdyż nie występują one na analizowanym terenie.

## **Wody powierzchniowe i podziemne**

---

Potencjalne oddziaływania obejmują zwiększenie spływu powierzchniowego oraz lokalne ograniczenie infiltracji wód opadowych. Projekt planu przewiduje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy powierzchniowo na teren. Rozwiązania takie będą minimalizowały zmiany w bilansie wód. Dodatkowo projekt planu przewiduje rozwój na tym terenie niezbyt intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie zachowany będzie znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dzięki wysokiemu udziałowi powierzchni biologicznie czynnej oraz niewielkiej skali inwestycji, nie przewiduje się istotnych zmian poziomu wód gruntowych ani zagrożenia dla rzeki Raszynki.

W zakresie odprowadzania ścieków, projekt planu zakłada docelowe objęcie analizowanego terenu systemem zbiorowym.

## **Atmosfera i klimat akustyczny**

---

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi zwiększenie emisji w związku z realizacją nowych obiektów budowlanych, a także związanym z ich funkcjonowaniem zwiększonym ruchem samochodowym. Będzie to miało również wpływ na klimat akustyczny tego obszaru. Oddziaływania te będą jednak rozproszone, o niewielkiej skali i typowe dla zabudowy jednorodzinnej.

Z uwagi na powyższe ustalenia nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych norm jakości powietrza ani hałasu.

## **Klimat**

---

Utwardzenie powierzchni terenów oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej wpłyną na lokalne warunki cieplne, jako że tereny utwardzone wiążą się z niewielkim podwyższeniem temperatury w porównaniu do terenów otwartych. Zmianie mogą również ulec warunki przewietrzania. Skala tych zmian będzie jednak ograniczona i nie wpłynie znacząco na warunki klimatyczne w skali lokalnej.

## **Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna**

---

Ustalenia projektu planu wpłyną na likwidację terenów otwartych w granicach opracowania, a w związku z tym na wprowadzenie zabudowy i wprowadzenie szaty roślinnej charakterystycznej dla ogrodów przydomowych oraz ograniczenie dostępności tego terenu dla zwierząt. Tym niemniej

w projekcie planu przeznaczono pas terenu o szerokości 20 m od rzeki Raszynki pod zielen naturalną w celu pozostawienia korytarza dla migracji drobnych zwierząt.

Odnosząc się do zadeklarowanego we wnioskach do planu domniemanego zaobserwowania na obszarze objętym opracowaniem gatunków ptaków objętych ochroną przeprowadzono analizę wymagań siedliskowych tych gatunków. Wyniki analizy przedstawia tabeli poniżej.

Gatunek	Siedlisko lęgowe (rozmnazanie, wychów)	Żerowanie	Odpoczynek	Migracja / przemieszczenia	Charakter krajobrazu
Botaurus stellaris	rozległe, zwarte trzcinowiska nad wodą	płytkie wody w trzcinach	gęste szuwały (silna osłona)	duże kompleksy mokradeł, trzcinowiska, doliny rzeczne	mokradłowy, silnie zależny od ciągłości siedlisk
Ixobrychus minutus	mozaikowe trzcinowiska i szuwały	płytkie wody + luki w roślinności	kępy trzcin, pałki, zarośla nadwodne	różnorodne mokradła (także małe zbiorniki)	mokradłowy, mozaikowy
Alcedo atthis	skarpy rzeczne (nory lęgowe)	czyste wody z małymi rybami	gałęzie i czatownie nad wodą	doliny rzeczne, brzegi jezior i cieków	rzeczny, liniowy (korytarzowy)
Oriolus oriolus	wysokie drzewa liściaste (lasy, aleje, parki)	korony drzew (owady, owoce)	korony drzew	zadrzewienia śródpolne, doliny rzeczne, pasy drzew	leśno-zadrzewieniowy
Grus grus	mokradła, torfowiska, bagna	poła, łąki, mokradła	rozlewiska, płytkie zbiorniki wodne (noclegowiska)	duże otwarte przestrzenie + mokradła jako miejsca postoju	krajobraz mozaikowy (mokradła + rolniczy)
Lanius excubitor	krzewy i małe drzewa w krajobrazie otwartym	poła, łąki (z czatowni)	krzewy, drzewa, słupy	otwarte tereny rolnicze z rozproszoną roślinnością	rolniczy, półotwarty

Na podstawie analizy wymagań siedliskowych gatunków ptaków, tj. Botaurus stellaris, Ixobrychus minutus, Alcedo atthis, Oriolus oriolus, Grus grus oraz Lanius excubitor stwierdza się, iż obszar objęty projektem planu, stanowiący od niedawna wykarczowaną działkę przylegającą do niewielkiego ciek wodnego, nie spełnia warunków siedliskowych niezbędnych dla realizacji kluczowych funkcji życiowych tych gatunków. Teren ten, z uwagi na brak rozwiniętej roślinności szuwarowej, trzcinowisk, zadrzewień oraz zakrzewień, nie zapewnia odpowiednich warunków do gniazdowania i wychowu młodych ani do stałego odpoczynku. W szczególności nie występują tu rozległe i zwarte siedliska mokradłowe wymagane przez gatunki takie jak Botaurus stellaris i Ixobrychus minutus, brak jest także odpowiednich warunków siedliskowych dla lęgów Grus grus. Jednocześnie usunięcie drzew i krzewów wyklucza możliwość bytowania gatunków związanych z zadrzewieniami, takich jak Oriolus oriolus oraz Lanius excubitor. W odniesieniu do Alcedo atthis należy wskazać, iż brak naturalnych, stromych skarp oraz ograniczona baza pokarmowa niewielkiego ciek wodnego istotnie ograniczają przydatność terenu dla tego gatunku. W konsekwencji

analizowany obszar nie stanowi siedliska kluczowego dla wskazanych gatunków ptaków, a jego znaczenie przyrodnicze może mieć jedynie charakter marginalny, ograniczony do sporadycznego wykorzystania jako miejsce przelotu lub krótkotrwałego żerowania.

## **Krajobraz**

---

Zmiana charakteru krajobrazu będzie jedną z najbardziej widocznych konsekwencji realizacji planu. Nastąpi przekształcenie krajobrazu otwartego w krajobraz zurbanizowany. Jednocześnie parametry zabudowy zostały dostosowane do istniejącego otoczenia, a także przewidziano niską intensywność zabudowy. W związku z tym zmiany krajobrazowe będą miały charakter uporządkowany i spójny z otoczeniem.

## **Zabytki i dobra materialne**

---

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury materialnej. W związku z tym realizacja planu nie będzie miała wpływu na dziedzictwo kulturowe.

## **Warunki życia ludności**

---

Na warunki życia ludności wpływ wywiera ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony powyżej.

Projekt planu zakłada na analizowanym terenie rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opracowaniem objęte są tereny w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi. W rejonie opracowania nie znajdują się obszary ani obiekty, które wiązałyby się z potencjalną uciążliwością dla przyszłych mieszkańców. Teren ten nie wykazuje przeciwwskazań do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

## **Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie**

---

Nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań w tym zakresie. Na terenie nie planuje się lokalizacji instalacji mogących powodować emisję promieniowania niejonizującego ani zakładów stwarzających ryzyko poważnych awarii.

## **Tereny sąsiednie**

---

Oddziaływanie na tereny sąsiednie będzie ograniczone i nie przekroczy granic obszaru objętego planem. Nie przewiduje się konfliktów funkcjonalnych ani środowiskowych.

### **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**

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych 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.

## 5.8. Wskaźniki oceny oddziaływania na środowisko

W celu usystematyzowania oceny skutków realizacji ustaleń planu oraz umożliwienia ich monitorowania, wprowadza się zestaw wskaźników środowiskowych odnoszących się do kluczowych komponentów środowiska.

### Powierzchnia ziemi i gleby

---

- udział powierzchni biologicznie czynnej [% powierzchni działki],
- powierzchnia terenów uszczelnionych [m<sup>2</sup> / ha],
- stopień przekształcenia rzeźby terenu (niski / umiarkowany / wysoki).

### Wody powierzchniowe i podziemne

---

- udział wód opadowych zagospodarowanych na miejscu [%],
- zmiana udziału powierzchni infiltracyjnych [%],
- liczba potencjalnych źródeł zanieczyszczeń wód (np. nieszczelne instalacje).

### Powietrze atmosferyczne

---

- liczba indywidualnych źródeł emisji (kotły, kominki),
- szacunkowy wzrost emisji komunikacyjnej (niski / umiarkowany),
- udział zastosowanych niskoemisyjnych źródeł ciepła [%].

### Klimat akustyczny

---

- natężenie ruchu pojazdów [pojazdy/dobę – szacunkowo],
- poziom hałasu komunikacyjnego (kwalifikacja: niski / umiarkowany).

### Klimat lokalny

---

- udział powierzchni utwardzonych [%],
- udział zieleni wysokiej [%],
- potencjalny wzrost temperatury lokalnej (niski / umiarkowany).

### Różnorodność biologiczna

---

- powierzchnia terenów zieleni [m<sup>2</sup>],
- liczba gatunków roślinności (szacunkowo),
- obecność siedlisk półnaturalnych (tak / nie).

### Krajobraz

---

- stopień zmiany charakteru krajobrazu (niski / umiarkowany / wysoki),
- zgodność nowej zabudowy z otoczeniem (tak / częściowo / nie).

## Warunki życia ludności

- dostęp do infrastruktury technicznej (tak / nie),
- poziom uciążliwości środowiskowych (niski / umiarkowany),
- jakość środowiska zamieszkania (ocena ogólna).

### 5.9. Macierz oddziaływań na środowisko

Dla syntetycznej oceny wpływu ustaleń planu na środowisko zastosowano macierz oddziaływań, uwzględniającą charakter, skalę oraz czas trwania wpływu.

Komponent środowiska	Etap realizacji inwestycji	Etap eksploatacji
Powierzchnia ziemi	(-)2K	(-)2S
Wody powierzchniowe i podziemne	(-)1K	(-)1D
Powietrze	(-)2K	(-)1D
Klimat akustyczny	(-)2K	(-)1D
Klimat lokalny	0	(-)1D
Różnorodność biologiczna	(-)2K	(-)1D
Krajobraz	(-)2K	(+/-)1S
Zabytki i dobra kultury	0	0
Warunki życia ludności	(-)1K	(+)2S
Promieniowanie i awarie	0	0
Tereny sąsiednie	(-)1K	0

#### Legenda:

(+) oddziaływanie pozytywne  
(-) oddziaływanie negatywne

(0) brak istotnego oddziaływania  
1 – słabe  
2 – umiarkowane  
3 – znaczące

K – krótkoterminowe  
D – długoterminowe  
S – stałe

#### Interpretacja wyników macierzy

Analiza macierzy wskazuje, że:

- dominują oddziaływania negatywne o charakterze słabym i umiarkowanym, głównie w fazie realizacji inwestycji,
- oddziaływania długoterminowe mają w większości charakter słaby i stabilny,
- brak jest oddziaływań znaczących (3),
- w zakresie warunków życia ludności występuje oddziaływanie pozytywne w fazie eksploatacji,

- oddziaływania negatywne są typowe dla przekształceń terenów otwartych w zabudowę mieszkaniową i nie przekraczają standardów środowiskowych.

## 5.10. Ocena skumulowanych oddziaływań

Ze względu na niewielką powierzchnię obszaru (ok. 2 ha), jednorodny charakter planowanej zabudowy oraz brak inwestycji o dużej skali nie przewiduje się wystąpienia istotnych oddziaływań skumulowanych.

Potencjalne kumulacje mogą dotyczyć emisji z indywidualnych źródeł ogrzewania, a także wzrostu ruchu samochodowego, jednak ich skala pozostaje niewielka i ograniczona do poziomu lokalnego.

## 5.11. Podsumowanie

Zastosowanie wskaźników i macierzy oddziaływań potwierdza, że projekt planu nie powoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Oddziaływania mają charakter lokalny i kontrolowalny. Przy zastosowaniu standardowych środków ochrony środowiska możliwe jest ich skuteczne ograniczenie.

## 6. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon pomiędzy ul. Grudzi a rzeką Raszynką sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/166/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 maja 2025 r.

Omawiany teren położony jest w środkowo-wschodniej części gminy Raszyn, w obrębie Podolszyn Nowy, po północnej stronie ulicy Długiej. Obejmuje on obszar o łącznej powierzchni ok. 2 ha. Obszar objęty planem jest niezabudowany i nieużytkowany.

Analizowany teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I przyjętego uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. zmienionego uchwałami Nr XII/174/07 z dnia 20 września 2007 r. oraz Nr XLI/451/13 z dnia 26 września 2013 r. W Analizowany teren jest przeznaczony w obowiązującym planie pod teren rolny z zakazem zabudowy.

Celem przystąpienia do sporządzania analizowanego planu była zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Tym samym projekt planu zakłada zmiany w strukturze funkcjonalnej oraz wskaźnikach i parametrach zabudowy, w porównaniu do istniejącego zagospodarowania.

Przekształcenie terenów dotychczas otwartych w tereny zabudowane prowadziło będzie do przekształceń środowiska. Realizacja nowej zabudowy wiązała się będzie z typowymi przekształceniami środowiska, głównie w zakresie powierzchni ziemi, zmian w układzie terenów zieleni oraz przekształceniami krajobrazu. Jednocześnie biorąc pod uwagę uwarunkowania analizowanego obszaru, nie będzie dochodzić do przekształcania terenów o szczególnych walorach przyrodniczych. Nie ma również podstaw do prognozowania ponadnormatywnego, a w szczególności znaczącego negatywnego, oddziaływania projektowanego zainwestowania na środowisko.

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 oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 1 i 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/

Natalia Zgierska

02.04.2026 r.