

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO TERENÓW  
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH NR EWID. 90/4,  
90/5, 90/10, 90/12, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/12, 91/13, 90/3, 91/3, 90/1,  
91/1, OBREB SEKOCIN NOWY, GMINA RASZYN**

**SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR XXXII/263/2026 RADY GMINY RASZYN Z  
DNIA 29 stycznia 2026 r.**

mgr inż. Monika Popławska

WARSZAWA  
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 ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO .....</b>	<b>6</b>
4.1. Główne cele ZPI .....	6
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami .....	6
4.3. Informacje o zawartości projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego .....	7
4.4. Ustalenia projektu ZPI .....	7
<b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....</b>	<b>7</b>
5.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu.....	7
5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń ZPI 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
Przyrodnicze obiekty i obszary chronione .....	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 .....	10
5.5. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko .....	10
5.6. Możliwe rozwiązania alternatywne .....	10
5.7. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu ...	10
<b>6. STRESZCZENIE .....</b>	<b>11</b>

## **1. Informacje ogólne**

### **1.1. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 90/4, 90/5, 90/10, 90/12, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/12, 91/13, 90/3, 91/3, 90/1, 91/1, obręb Sękocin Nowy, gmina Raszyn sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXII/263/2026 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 stycznia 2026 r.

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

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 ZPI.

### **1.2. Podstawy prawne**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 90/4, 90/5, 90/10, 90/12, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/12, 91/13, 90/3, 91/3, 90/1, 91/1, obręb Sękocin Nowy, gmina Raszyn sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXII/263/2026 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 stycznia 2026 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.).

### **1.3. Zakres przestrzenny prognozy**

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 90/4, 90/5, 90/10, 90/12, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/12, 91/13, 90/3, 91/3, 90/1, 91/1, obręb Sękocin Nowy, gmina Raszyn, którego granice określa Uchwała Nr XXXII/263/2026 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 stycznia 2026 r.

Obszar opracowania leży w południowo-wschodniej 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.).

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Pruszkowskim.

Zakres prognozy determinuje bezpośrednio zakres ustaleń projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.

## **1.5. Metodyka**

Ocenę skutków wpływu ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji planu. Metodą opisową zaprezentowano występujące zasoby przyrodnicze i ocenę przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektu ZPI 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 ZPI.

## **1.6. Materiały wyjściowe**

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu ZPI,
- 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.

## **2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem**

Omawiany teren położony jest w południowo-wschodniej części gminy Raszyn, w obrębie Sękocin Nowy. Jego zachodnią granicę stanowi ul. Leśna. Obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha. Obejmuje on niezabudowane działki. Bezpośrednio otoczony jest terenami rolnymi. W stosunkowo niewielkiej odległości na północ, zachód i południe od granic opracowania znajdują się tereny zabudowy – w dominującej mierze mieszkaniowej jednorodzinnej, ale w rejonie Al. Krakowskiej znaczący jest również udział zabudowy usługowej.

Obszar opracowania położony jest w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Leśnej.

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn analizowany teren przeznaczony jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową.

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

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

##### **Położenie przyrodnicze**

Teren objęty projektem planu nie stanowi istotnego elementu systemu przyrodniczego gminy czy regionu. Przez jego obszar, ani w jego pobliżu, nie przebiegają ciągi ekologiczne. Wartość przyrodnicza tych terenów jest niewielka – typowa dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

##### **Rzeźba terenu**

Teren objęty opracowaniem geomorfologicznie należy do Równiny Warszawskiej, genetycznie związany z równiną erozyjno-denuwacyjną wysoczyzny polodowcowej i śródpólnymi zagłębieniami bezodpływowymi. Rzeźba jest mało urozmaicona, o niewielkich różnicach poziomów. Wysokość terenu wynosi ok. 115 m n.p.m.

##### **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.

Budowa geologiczna wierzchniej warstwy terenu związana jest z okresem działalności lodowcowej na terenie Polski. Budują go grunty zastoiskowe. Dominującym typem gruntów na obszarze opracowania są piaski, mułki i żwiry kemowe o miąższości ok. 10 m, niespoiste, nośne, o dobrych parametrach wytrzymałościowych. Ich podłoże stanowią w większości piaski gliniaste lekkie pylaste i piaski słabo gliniaste pylaste.

Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopaliny.

##### **Gleby**

Analizowany teren pokrywają gleby bielcowe i pseudobielcowe kompleksu żytniego dobrego i słabego. Zaliczone są do IV i V klasy przydatności dla rolnictwa.

##### **Wody podziemne i powierzchniowe**

Według podziału ogólnopolskiego analizowany teren należy do Regionu Środkowomazowieckiego. W tym rejonie pierwszy poziom wodonośny występuje w czwartorzędowych piaskach i żwirach międzymorenowych, drugi natomiast pod nieprzepuszczalną powłoką iłów plioceńskich w piaskach miocenu i oligocenu.

W rejonie opracowania, pierwszy poziom wodonośny występuje w czwartorzędowych piaskach i żwirach międzymorenowych, zaś drugi pod nieprzepuszczalnymi iłami plioceńskimi w piaskach miocenu i oligocenu. Układ wód podziemnych pozostaje w ścisłym związku z ukształtowaniem powierzchni terenu.

Ciągły poziom wód gruntowych na terenie objętym projektem planu zalega na głębokości około 3 m p.p.t. Zwierciadło wód ma charakter zmienny, zależny od rodzaju gruntów przypowierzchniowych.

Przy gruntach przypowierzchniowych przepuszczalnych zwierciadło wód jest swobodne, zaś na terenach występowania gruntów nieprzepuszczalnych napięte.

Rozpatrywany obszar leży w zleni rzeki Raszynki, dopływu Utraty. Na terenie opracowania nie występują wody powierzchniowe. W odległości ok. 600 m na północ od granic opracowania znajdują się rejonu źródłiskowe. Najbliższe większe zbiorniki wód powierzchniowych stanowią Stawy Falenckie i Raszynskie, położone ok. 2 km na północ od obszaru opracowania.

### **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 rzadko przekracza 518 mm.

Klimat omawianego obszaru to generalnie klimat terenów podmiejskich. Analizowany teren w zajmują tereny otwarte, które sprzyjają naturalnemu przewietrzaniu i regulują warunki termiczno-wilgotnościowe.

### **Powietrze**

W obrębie rozpatrywanego obszaru brak jest szczegółowych badań, które pozwoliłyby ściśle określić poziom zanieczyszczeń powietrza w stanie istniejącym. W tym rejonie gminy nie są zlokalizowane stacje pomiarowe stanu jakości powietrza atmosferycznego Wojewódzkiej Inspekcji Ochrony Środowiska (WIOŚ). Tym samym dane w tym zakresie generowane są przy pomocy modelowania emisji substancji. Z analizy przeprowadzonej w ramach raportu WIOŚ można wnosić, że na tym terenie ogólny stan czystości powietrza jest zadowalający.

Na stan powietrza na analizowanym obszarze wpływa w głównej mierze tło regionalne, zanieczyszczenia komunikacyjne oraz sektor komunalno – bytowy i usługowy. W okolicy analizowanego obszaru duży jest udział otwartych przestrzeni rolnych. Zanieczyszczenia pochodzą w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania, a także źródeł komunikacyjnych. Teren opracowania nie znajduje się w zasięgu bezpośredniego oddziaływania dróg o znacznym natężeniu ruchu.

### **Roślinność i świat zwierzęcy**

Zgodnie z rejonizacją geobotaniczną omawiany obszar należy do okręgu Łowiecko-Warszawskiego, w podkrajnie Południowo-Mazowieckiej wchodzącej w skład Krainy Południowomazowiecko-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.

W obszarze opracowania roślinność jest mało zróżnicowana. Na całym terenie występuje roślinność charakterystyczna dla terenów porolnych. Nie występują tu siedliska cenne z przyrodniczego punktu widzenia. Nie stwierdzono występowania gatunków chronionych.

Na terenie planu nie występują ostoje fauny. Występują tu gatunki charakterystyczne dla terenów rolnych i towarzyszących zabudowie brak jest gatunków rzadkich czy chronionych. Na terenie opracowania brak jest szlaków migracyjnych zwierząt.

### **Walory krajobrazowe**

Opracowaniem objęte są tereny, które nie wyróżniają się krajobrazowo z terenów okolicznych.

## **3.2. Obszary chronione**

### **Obszary ochrony przyrodniczej**

Na terenie planu nie występują obszary ani obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody. Plan nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000, nie występują na nim również obszary predysponowane do objęcia ochroną. Teren objęty projektem planu nie graniczy z obszarami chronionymi na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Nie wykazuje bezpośrednich powiązań z takimi obszarami.

### **Obszar ochrony historycznej**

W granicach opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani obszary o wartości historycznej.

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

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

# **4. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego**

## **4.1. Główne cele ZPI**

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. 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.

Inwestycją główną analizowanego ZPI jest realizacja osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej. Inwestycją uzupełniającą jest poszerzenie drogi gminnej – ul. Leśnej.

W projekcie ZPI przewiduje się zmianę przeznaczenia z terenów porolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

## **4.2. Powiązanie z innymi dokumentami**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rady Gminy Raszyn przyjęła uchwałą Nr LX/590/14 z dnia 21 października 2014 r., obszar położony jest

na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową.

Na terenie objętym projektem ZPI nie są projektowane inwestycje ponadlokalne wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego czy Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.

### **4.3. Informacje o zawartości projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego**

Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 90/4, 90/5, 90/10, 90/12, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/12, 91/13, 90/3, 91/3, 90/1, 91/1, obręb Sękocin Nowy, gmina Raszyn składa się z części tekstowej i graficznej.

Zakres ZPI jest analogiczny do zakresu planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). W planie określa się m.in. przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, zasady kształtowania i parametry zabudowy, zasady ochrony środowiska i przyrody, obsługę komunikacyjną terenu, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. Zintegrowany plan inwestycyjny nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów funkcjonalnych. W ZPI zakłada się uwzględnienie przy realizacji poszczególnych inwestycji ustaleń odpowiednich przepisów odrębnych.

### **4.4. Ustalenia projektu ZPI**

W projekcie ZPI właściwie cały obszar opracowania przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MNW (za wyjątkiem terenów komunikacji KR i KDD).

Przeznaczenie podstawowe	MNW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Rodzaj zabudowy	wolnostojąca
Maks. intensywność zabudowy	0,4
Maks. udział pow. zabudowy	0,4
Min. udział pow. biol. czynnej	0,6
Wysokość zabudowy	10 m

## **5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego**

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

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tym samym prawdopodobne jest, że w przypadku nie przyjęcia analizowanego dokumentu na terenie tym nie następowyły by inwestycje i zachował by on formę terenów otwartych. Drugą możliwością jest, iż zainwestowanie tego terenu następowyło by na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych

– decyzji o warunkach zabudowy. W takim wypadku na terenach, które podlegały by zabudowę następowały by przekształcenia typowe dla terenów nowej zabudowy.

## **5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń ZPI na środowisko**

Prognozowany wpływ ustaleń realizacji projektu ZPI na środowisko określony został w porównaniu do stanu istniejącej.

W porównaniu do stanu istniejącego analizowany projekt planu przewiduje wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na niezainwestowane dotychczas tereny.

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

---

Ustalenia planu przewidują wprowadzenie zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane. Tym samym dochodzić będzie do przekształceń w powierzchni ziemi, takich jak niwelacja różnic wysokości czy likwidacja powierzchni biologicznie czynnej i wierzchnich warstw gruntu. W granicach opracowania nie występują chronione formy rzeźby terenu, teren jest praktycznie płaski, tym samym nie będzie dochodziło do likwidacji form o wysokich wartościach przyrodniczych.

Prace budowlane – wprowadzanie zabudowy oraz utwardzanie terenów – będą wiązały się z niszczeniem wierzchniej warstwy ziemi. Na powierzchniach niezabudowanych, gleby naturalne mają szansę pozostać, lecz użytkowane pod zieleń towarzyszącą zabudowie ulegną antropogenizacji.

Nie przewiduje się chemicznego zagrożenia dla środowiska glebowego lub zanieczyszczenia głębszych warstw podłoża. Zapobieganiu zanieczyszczenia podłoża ze strony zainwestowania służą określone przepisami odrębnymi wymagania dotyczące postępowania z odpadami ściekami oraz warunki techniczne realizacji obiektów.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

---

W projekcie planu nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej, z możliwością realizacji ujęć indywidualnych do czasu podłączenia do sieci gminnej. Odprowadzanie ścieków nakazuje się do układu kanalizacji komunalnej, z możliwością realizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do siebie gminnej. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się na teren nieutwardzony. Nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne.

### **Atmosfera i klimat akustyczny**

---

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi zmiana jego użytkowania poprzez dopuszczenie powstania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Tym samym w granicach opracowania dojdzie do pewnych zmian w zakresie emisji substancji do powietrza oraz poziomu hałasu. Jednak biorąc pod uwagę położenie i powierzchnię analizowanego terenu oraz skalę dopuszczanej zabudowy nie będą to zmiany istotne.

### **Klimat**

---

Realizacja projektu planu nie będzie wiązała się z istotnym oddziaływaniem w zakresie klimatu.

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

---

Realizacja projektu planu spowoduje przekształcenie powierzchni dotychczas biologicznie czynnych. Będzie wiązało się to z bezpośrednim i pośrednim (wynikającymi ze zmian zachodzących w glebie oraz wodach podziemnych) niszczeniem dotychczasowej roślinności na tych terenach. Jednak ze względu na fakt, że jest to niskiej wartości roślinność, nie będzie mieć to dużego znaczenia przyrodniczego. Rozwój zieleni towarzyszącej zabudowie będzie wiązał się z wprowadzaniem nowych gatunków.

Przekształcenie dotychczasowych siedlisk wynikające z wprowadzanej zabudowy, może przyczynić się do zmniejszenia się liczby zwierząt występujących na tym terenie. Jednak, ponieważ występują tam niezbyt cenne agrocenozy, nie będzie miało to większego znaczenia. Przez teren planu nie przebiega szlak migracyjny, projekt planu nie wpłynie znacząco na możliwości migracyjne zwierząt.

## **Krajobraz**

---

Projekt planu zakłada realizację zabudowy w skali dopasowanej do obiektów istniejących na terenach okolicznych. Tym samym inwestycje realizowane w granicach opracowania stanowiły będą spójną kontynuację zainwestowania i nie będą wyróżniały się krajobrazowo.

## **Zabytki i dobra materialne**

---

Brak oddziaływania.

## **Przyrodnicze obiekty i obszary chronione**

---

Brak oddziaływań.

## **Warunki życia ludności**

---

Brak istotnego oddziaływania.

## **Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie**

---

Nie przewiduje się, aby ustalenia planu niosły ze sobą zagrożenie poważnych awarii czy zwiększenia zagrożenia promieniowaniem niejonizującym.

## **Tereny sąsiednie**

---

Brak istotnych oddziaływań.

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

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

## **5.4. Oddziaływanie transgraniczne**

Biorąc pod uwagę położenie obszaru objętego ZPI, a także ustalenia projektu ZPI 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 projekcie ZPI zawarto zapisy, które w miarę możliwości rozwiązują zagadnienia z zakresu ochrony środowiska. ZPI, jako szczególna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych. Ustalenia zawarte w projekcie ZPI, biorąc pod uwagę prawnie określone możliwości określania zasad zagospodarowania terenów na tym etapie planistycznym, w dostatecznym stopniu rozwiązują zagadnienia związane z ochroną środowiska.

## **5.6. Możliwe rozwiązania alternatywne**

W ZPI wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu ZPI.

Rozwiązaniem alternatywnym, które wyeliminowało by omówione powyżej przewidywane zmiany w zakresie oddziaływania na środowisko, była by rezygnacja z wprowadzenia na ten obszar zabudowy. Jednak rozwiązanie to było by sprzeczne z polityką i potrzebami gminy w zakresie rozwoju terenów mieszkaniowych. A także z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie objętym projektem ZPI 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 negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 w związku z realizacją ustaleń ZPI. 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień ZPI 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 ZPI.

## 6. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 90/4, 90/5, 90/10, 90/12, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/12, 91/13, 90/3, 91/3, 90/1, 91/1, obręb Sękocin Nowy, gmina Raszyn sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXXII/263/2026 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 stycznia 2026 r.

Omawiany teren położony jest w południowo-wschodniej części gminy Raszyn, w obrębie Sękocin Nowy. Jego zachodnią granicę stanowi ul. Leśna. Obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha. Obejmuje on niezabudowane działki.

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn analizowany teren przeznaczony jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową.

W porównaniu do stanu istniejącego analizowany projekt ZPI przewiduje wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na niezainwestowane dotychczas tereny.

Realizacja ustaleń projektu ZPI prowadziła będzie do przekształceń w środowisku typowych dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności czy zagrożeń hałasem. Biorąc pod uwagę położenie analizowanego terenu oraz jego powierzchnię, a także skalę dopuszczanej zabudowy, nie będą to zmiany istotne z punktu widzenia wpływu na lokalny stan środowiska. W szczególności nie przewiduje się zagrożenia znaczącego negatywnego (w rozumieniu ponadnormatywnego) oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń projektu ZPI nie będzie wiązać się z negatywnym oddziaływaniem na obszary podlegające ochronie przyrodniczej.

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/

Monika Popławska