

**Uchwała Nr LX/590/14
Rady Gminy Raszyn
z dnia 21 października 2014 r.**

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) oraz uchwałą Nr XLII/698/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn - TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn w skali 1:10000 - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn – TOM II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” - stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn w skali 1:10000 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – stanowiący załącznik nr 4.

§ 3.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zostało przyjęte Uchwałą Nr LX/589/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

§ 4.

Traci moc Uchwała Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 19 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Dominik Marciniakowski



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY RASZYN

TOM I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LX/590/14
Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku

WÓJT GMINY RASZYN

Spis treści

1. Wstęp.....	6
1.1. Podstawa prawna sporządzania Studium.....	6
1.2. Cel opracowania.....	6
1.3. Zakres i forma opracowania	7
1.4. Materiały wejściowe.....	7
1.4.1. Dokumenty szczebla lokalnego:.....	7
1.4.2. Dokumenty szczebla regionalnego i krajowego:	8
2. Ogólna charakterystyka gminy	8
2.1. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z 1999 r. /Rys. 2.1/ 10	
2.2. Analiza procesów inwestycyjnych na terenie gminy na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych /Rys. 2.2/	11
3. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy	13
3.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa	13
3.2. Uwarunkowania wynikające z polityki województwa /Rys. 3.1 – 3.4/.....	14
3.2.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego .	15
3.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	20
3.4. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej powiatu - Strategia rozwoju powiatu pruszkowskiego do roku 2025.....	21
3.5. Strategia rozwoju gminy Raszyn do 2020 roku.....	22
3.6. Plany odnowy miejscowości	24
3.6.1. Plan Odnowy Raszyna.....	24
3.6.2. Plan Odnowy Falent.....	25
3.6.3. Plan Odnowy Rybia.....	25
3.6.4. Plan Odnowy Puchał.....	26
3.7. Ustalenia polityki przestrzennej gmin sąsiednich /Rys. 3.5/.....	26
4. Dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu gminy	27
4.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów /Rys. 4.1/.....	27
4.2. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego /Rys. 4.2, 4.3, 4.4/	31
5. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	37
5.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna	37
6. Stan prawny gruntów /Rys. 5.0/.....	39
7. Stan i funkcjonowanie środowiska	41
7.1. Położenie gminy na tle ponadlokalnych układów przyrodniczych. Powiązania przyrodnicze z otoczeniem /Rys. 6.1/	41
7.2. Charakterystyka stanu środowiska	42
7.2.1. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej /Rys. 6.2, 6.3/.....	42
7.2.2. Geomorfologia i budowa geologiczna /Rys. 6.4/	43
7.2.3. Rzeźba terenu.....	44
7.2.4. Warunki geotechniczne /Rys. 6.4, 6.5/.....	44
7.2.5. Wody podziemne	45

7.2.6. Wody powierzchniowe	46
7.2.7. Melioracje wodne /Rys. 6.2, 6.5/	46
7.2.8. Złoża mineralne /Rys. 6.4/	46
7.2.9. Gleby /Rys. 6.3/	47
7.2.10. Klimat	48
7.2.11. Powietrze	49
7.2.12. Szata roślinna	50
7.2.13. Świat zwierząt	51
7.3. Funkcjonowanie środowiska i uciążliwości	51
7.3.1. Ogólna charakterystyka funkcjonowania środowiska	51
7.3.2. Zanieczyszczenia powietrza	52
7.3.3. Zanieczyszczenia wód podziemnych	53
7.3.4. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych	54
7.3.5. Zanieczyszczenia gleb	54
7.3.6. Zagrożenia flory i fauny	55
7.3.7. Inne zagrożenia /Rys. 6.6/	56
7.4. Obszary i obiekty prawnie chronione	58
7.4.1. Obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody /Rys. 6.1/	58
7.4.2. Obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów Prawa wodnego	61
7.5. Podsumowanie funkcjonowania środowiska	62
8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ..	63
8.1. Historia gminy	63
8.2. Archeologia - obiekty archeologiczne /Rys. 7.1/	66
8.3. Ochrona prawna dziedzictwa kulturowego /Rys. 7.2, 7.3/	67
8.4. Wartości Kulturowe /Rys 7.1/	71
8.5. Diagnoza uwarunkowań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego	73
9. Uwarunkowania społeczne /Rys. 8.0/	74
9.1. Demografia	74
9.2. Warunki i jakość życia mieszkańców	81
9.2.1. Rynek pracy i bezrobocie	81
9.2.2. Oświata	82
9.2.3. Ośrodki naukowo - badawcze	82
9.2.4. Kultura, usługi kultu religijnego	83
9.2.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna	84
9.2.6. Sport i rekreacja	84
9.2.7. Mieszkalnictwo	84
9.2.8. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia	85
10. Uwarunkowania gospodarcze	85
10.1. Lokalna gospodarka	85
10.2. Rolnictwo /Rys. 6.1, 6.2/	88
10.3. Turystyka	94

11. Infrastruktura techniczna. Stan i funkcjonowanie systemu komunikacji /Rys. 10.1,10.2, 10.3/.....	94
11.1. Powiązania komunikacyjne.....	94
11.2. Drogi gminne /Rys. 9.1/	96
11.3. Natężenie ruchu	99
11.4. Układ komunikacji zbiorowej.....	100
11.5. Uwarunkowania i przesądzenia wynikające z planów nadrzędnych	101
11.6. Ruch pieszo rowerowy.....	101
11.7. Parkowanie pojazdów.....	101
11.8. Transport ładunków	101
11.9. Identyfikacja i ocena podstawowych problemów	102
12. Infrastruktura techniczna.....	104
12.1. Gospodarka wodno - ściekowa.....	104
12.1.1. System zaopatrzenia w wodę /Rys. 10.1/	104
12.1.2. Źródła zasilania w wodę.....	104
12.2. Ocena stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju kanalizacji /Rys. 10.2/ ...	105
12.3. Gospodarka odpadami	108
12.4. System energetyczny /Rys. 10.3/	108
12.5. Zasilanie w gaz /Rys. 10.3/.....	109
12.6. Zaopatrzenie w ciepło.....	109
12.7. Telekomunikacja.....	109
12.8. Cmentarze	110
13. Wnioski do Zmiany Studium /Rys. 11.0/.....	110
14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	115
15. Synteza uwarunkowań /Rys. 12.0/.....	116
15.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	116
15.2. Uwarunkowania wewnętrzne	116
15.2.1. W zakresie środowiska przyrodniczego ograniczeniem rozwoju urbanistycznego są:	116
15.2.2. W zakresie środowiska kulturowego, którego zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwałe i istotny element atrakcyjnego krajobrazu Gminy rozwój urbanistyczny warunkują:	117
15.2.3. W zakresie jakości życia mieszkańców zagrożenia stwarzają:	117
15.2.4. W zakresie poziomu życia mieszkańców:	117
15.2.5. W zakresie problematyki mieszkalnictwa	117
15.2.6. W zakresie problemów rolnictwa.....	117
15.2.7. W zakresie prawnym uwarunkowaniem jest	118
15.2.8. W zakresie komunikacji.....	118
15.2.9. W zakresie infrastruktury technicznej rozwój urbanistyczny warunkuje:.....	118
15.2.10. Uwarunkowania przestrzenne	118

Spis rysunków

I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - Załącznik Nr 2 skala 1:10 000

Schematy 1:35 000

- 1.0 Podział administracyjny gminy**
- 2.1 Rysunek struktury przestrzennej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn (SUiKZP) uchwalonego 16 grudnia 1999r.**
- 2.2 Analiza zmian ustaleń SUiKZP z 1999r.**
- 3.1 Plan zagospodarowania Województwa Mazowieckiego - kierunki polityki przestrzennej, kierunki zagospodarowania przestrzennego**
- 3.2 Plan zagospodarowania Województwa Mazowieckiego – rozwój systemu transportowego, infrastruktura techniczna**
- 3.3 Plan zagospodarowania Województwa Mazowieckiego - środowisko przyrodnicze, wartości kulturowe**
- 3.4 Plan zagospodarowania Województwa Mazowieckiego - turystyka, aglomeracja warszawska - kierunki rozwoju**
- 3.5 Ustalenia polityki przestrzennej gmin sąsiednich**
- 4.1 Analiza dotychczasowego zagospodarowania terenu**
- 4.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**
- 4.3 Przeznaczenie terenów według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**
- 4.4 Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**
- 5.0 Stan prawny gruntów**
- 6.1 Środowisko przyrodnicze**
- 6.2 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna**
- 6.3 Klasoużytki glebowe**
- 6.4 Warunki hydro-geologiczne**
- 6.5 Warunki gruntowo - wodne**
- 6.6 Ocena zagrożeń i degradacji**
- 7.1 Ochrona dóbr kultury- środowisko kulturowe**

- 7.2 Ochrona dóbr kultury – uwarunkowania szczegółowe**
- 7.3 Ochrona dóbr kultury – uwarunkowania szczegółowe**
- 8.0 Demografia i infrastruktura społeczna**
- 9.1 Układ komunikacji drogowej – kategorie dróg**
- 9.2 Układ komunikacji drogowej – klasy dróg**
- 9.3 Pasma Zachodnie Aglomeracji - schemat komunikacji**
- 10.1 Infrastruktura techniczna - system zaopatrzenia w wodę**
- 10.2 Infrastruktura techniczna - system odprowadzania ścieków**
- 10.3 Infrastruktura techniczna - zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną**
- 11.0 Analiza wniosków do Studium**
- 12.0 Ograniczenia w inwestowaniu**

ZESPÓŁ AUTORSKI

- **mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)**
- **mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska –
Macewicz (WA-440)**
- **tech. arch. Urszula Oględzka**
- **mgr inż. Monika Popławska (WA-441)**
- **tech. arch. Wiesława Ściuba**
- **mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)**
- **inż. Natalia Brzostek**

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna sporządzania Studium

Podstawą prawną opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn są:

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 nr 118 poz. 1233) oraz
- Uchwała Nr XLII/698/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

1.2. Cel opracowania

Studium jest dokumentem planistycznym, którego głównym celem jest określenie polityki rozwoju przestrzennego gminy w jej granicach administracyjnych. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zawiera wytyczne dla planowania miejscowego, które stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych, dlatego jego sporządzenie umożliwia racjonalne kształtowanie przestrzeni, będącej dobrem wyczerpywalnym, a także zharmonizowanie rozwoju gospodarczego i społecznego przy uwzględnieniu wymogów ochrony i użytkowania środowiska przyrodniczego.

Studium jest również aktem polityki rozwoju przestrzenno – gospodarczego gminy.

Studium pełni rolę koordynacyjną ustaleń planów miejscowych, a ustalenia studium umożliwiają integrację przestrzeni jako określonej całości.

Studium pełni także rolę koordynacyjną pomiędzy planowaniem na szczeblu lokalnym, a planowaniem na szczeblu regionalnym i krajowym. Przy sporządzaniu Studium są uwzględniane zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalenia strategii rozwoju powiatu oraz strategii rozwoju gminy.

Celem prac jest sporządzenie kompletnego dokumentu planistycznego dostosowanego zakresem i formą do obecnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz wydanego na podstawie tej ustawy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ponieważ obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn - uchwalone uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn 16 grudnia 1999 r. sporządzone było w nieaktualnym już systemie prawnym (na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

1.3. Zakres i forma opracowania

Zakres Studium został określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wymogów dotyczących materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Studium zawiera część opisową i graficzną.

Część opisowa Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

Tekst Studium zawiera ponadto mapy, schematy i materiały graficzne w skalach podanych na rysunkach lub modyfikowane graficznie dla zachowania czytelności.

Część graficzna Studium obejmuje przede wszystkim:

Rysunek nr 1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, wykonany w skali 1: 10 000 na kopii mapy topograficznej;

Rysunek nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wykonany w skali 1:10 000 na kopii mapy topograficznej.

Używane w Studium pojęcia są zdefiniowane w obowiązujących przepisach prawa, zwłaszcza w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w obowiązujących na terenie gminy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy je rozumieć w znaczeniu w nich przyjętym.

1.4. Materiały wejściowe

1.4.1. Dokumenty szczebla lokalnego:

- Strategia Rozwoju Gminy Raszyn do roku 2020;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Raszyn na lata 2007 – 2015;
- Plan gospodarki odpadami dla gminy Raszyn, Raszyn 2007r.;
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Raszyn;
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Raszyn;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, Załącznik do uchwały Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Raszyn-KANON mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki, mgr Agnieszka Samsel, mgr inż. Mateusz Wielgat, mgr inż. arch. Zbigniew Kaiser-Warszawa 2009 r.;

- Program ochrony środowiska Powiatu Pruszkowskiego, załącznik do Uchwały Nr XVIII/125/2004 Rady Powiatu Pruszkowskiego z dnia 27 kwietnia 2004 r.;
- Program ochrony powietrza dla strefy powiatu pruszkowskiego, załącznik do Uchwały Nr 235/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 listopada 2008 r.;
- Strategia rozwoju Powiatu Pruszkowskiego do roku 2025, załącznik do Uchwały Nr XXXI/220/2005 Rady Powiatu Pruszkowskiego z dnia 24 maja 2005 r.;
- Strategia rozwoju sportu na terenie Powiatu Pruszkowskiego, załącznik do Uchwały Nr XVII/ 112 /2004 Rady Powiatu Pruszkowskiego z dn.30 marca 2004 r.;
- Wieloletni Plan Inwestycyjny Powiatu Pruszkowskiego na lata 2005-2008;
- Warunki geologiczno-gruntowe i wodne. GEOWIERT 1993 r. mgr Henryk Walczak;
- Materiały z zakresu historycznych i kulturowych uwarunkowań gminy, przygotowane na potrzeby projektu Studium dzięki uprzejmości Pani Honoraty Kaszuby.

1.4.2. Dokumenty szczebla regionalnego i krajowego:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Warszawa 2004 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, Warszawa 2013 r.;
- Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030, Warszawa 2012.

2. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Raszyn pod względem administracyjnym położona jest w województwie mazowieckim i powiecie pruszkowskim. Jest gminą wiejską usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy, graniczy z Dzielnicami Włochy i Ursynów, z którymi graniczy od północy i wschodu. Od północnego - zachodu obszar gminy Raszyn graniczy z gminą Michałowice, a od południowego – zachodu z gminą Nadarzyn, a od południa i od południowego- wschodu z gminą Lesznowola. Przedmiotem Studium jest zagospodarowanie przestrzenne Gminy Raszyn w jej granicach administracyjnych.

Gmina Raszyn obejmuje obszar 4389 ha, a siedzibą Urzędu Gminy jest miejscowość Raszyn. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów stan na 2010 r.: 65% powierzchni gminy stanowią użytki rolne, 15% zajmują grunty leśne, 17% tereny zurbanizowane, a około 3% tereny inne. Według inwentaryzacji użytkowania gruntów przeprowadzonej dla potrzeb sporządzanego Studium, tereny rolne zajmują około 58% powierzchni gminy, zaś tereny zurbanizowane stanowią ponad 25% powierzchni gminy. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego obszar gminy podzielony jest pomiędzy 19 miejscowości administracyjnych: Dawidy, Dawidy Bankowe, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Janki, Jaworowa, Laszczki, Łady, Nowe Grocholice, Podolszyn Nowy, Puchały, Raszyn, Rybie, Sękocin Las, Sękocin Nowy, Sękocin Stary, Słomin, Wypędy. Podziałowi na miejscowości odpowiada podział na obręby ewidencji gruntów. Gmina podzielona jest na 19 obrębów ewidencyjnych. /Rys 1.0/.

Według danych z Urzędu Gminy (stan na 31.12.2013 r.) gminę zamieszkuje 21 344 osób, z czego ok. 52% (11 047 osób) stanowią kobiety, zaś ok. 48% (10 297 osób) mężczyźni. Średnia gęstość zaludnienia w Gminie Raszyn wynosi 486 os./km². Według ekonomicznych klas wieku 22% mieszkańców gminy to osoby w wieku przedprodukcyjnym, 62% stanowią osoby w wieku produkcyjnym, a 16% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Dużym atutem gminy jest jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy. Gmina charakteryzuje się dużą atrakcyjnością lokalizacyjną dla funkcji mieszkaniowej i działalności gospodarczej. Stałą tendencją jest spadek znaczenia funkcji rolniczej w gminie na rzecz rozwoju funkcji gospodarczej, związanej z występowaniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów logistycznych, spedycyjnych i usługowo – handlowych oraz funkcji mieszkaniowej.

Gmina Raszyn posiada korzystne połączenia komunikacyjne z Warszawą i resztą kraju. W centralnej części gminy łączą się dwie drogi o znaczeniu międzynarodowym: droga nr 8 (granica państwa – Budzisko – Białystok - Warszawa - Wrocław - Kudowa Zdrój - granica państwa) oraz droga nr 7 (Gdańsk - Warszawa - Kraków - Chyżne - granica państwa). Drogę krajową nr 7 przecina droga wojewódzka nr 721 (Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna – Duchnow). Północną część gminy przecina Południowa Obwodnica Warszawy. Obszar Gminy przylega od północy do terenu międzynarodowego portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.

W strukturze gminy Raszyn występują przestrzenie wyróżniające się walorami przyrodniczo - krajobrazowymi. Centralną część gminy zajmują znaczące powierzchniowo zbiorniki wodne „Stawy Raszyńskie”. Są one chronione w ramach Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie”. Otoczenie rezerwatu przyrody, dolina rzeki Raszynki oraz lasy kompleksu Sękocińskiego położonego w południowej części gminy objęte są ochroną prawną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W miejscowości Laszczki znajdują się „Źródlika”, stanowiące pomnik przyrody nieożywionej.

Gmina Raszyn pełni w Aglomeracji Warszawskiej funkcję mieszkaniową. Dotychczasowa funkcja rolnicza ulega ograniczeniu w związku z silną urbanizacją obszaru gminy, podobnie jak większości gminy otaczających Warszawę.

Rysunek 1. Położenie gminy Raszyn w powiecie pruszkowskim



źródło: <http://podgik.powiat.pruszkow.pl>

2.1. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z 1999 r. /Rys. 2.1/

Uchwalone 16 grudnia 1999 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn (uchwała Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn) sporządzone zostało na podstawie regulującej kwestie planowania przestrzennego ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Sporządzone i uchwalone Studium określające politykę przestrzenną gminy w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzone zgodnie z zakresem określonym w art. 6 ust. 4 i 5 cytowanej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. i dlatego nie spełnia wszystkich wymogów aktualnie obowiązującej ustawy (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). W celu oceny zgodności obowiązującego Studium z obowiązującymi przepisami prawa przeprowadzono analizę w oparciu o przepis art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) pod kątem analizy zgodności z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza dowiodła, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzone w procedurze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym są spójne z polityką przestrzenną gminy ale nie spełniają warunku pełnej zgodności z zapisami obowiązującego Studium. Aktualnie 63% obszaru Gminy Raszyn pokrywają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a sporządzane projekty planów oraz zmiany obowiązujących planów zajmują łącznie 33%. Obszary bez planu, dla których procedura planistyczna wygasła stanowią tylko 4% powierzchni Gminy. Wiele obszarów na terenie Gminy zostało zabudowanych w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

W celu uzyskania pełnego pokrycia planami lub dokonania zmian w planach obowiązujących niezbędne jest sporządzenie zmiany Studium.

Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium zmianie uległy niektóre uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacji – korekty wymagają przebiegi projektowanych dróg (Trasa Salomea-Wolica, Trasa N-S), przebiegi projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz projektowanej linii elektroenergetycznej. Uwzględnienia wymagają również uwarunkowania związane z obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. F. Chopina w Warszawie.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przedstawiony na Rys.2.1. Rysunek struktury przestrzennej obowiązującego Studium) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, pomimo zmian w przepisach, zachowały swoją aktualność z formalnego punktu widzenia. Tym niemniej zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, a także przestrzenny rozwój terenów pod zabudowę, skłaniają ku dokonaniu zmian w obowiązującym Studium. Należy również uwzględnić wszystkie zagadnienia wymagane w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zwłaszcza wyznaczenie obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów przestrzeni publicznej oraz terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości. Potrzeba zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy wynika również z analizy wniosków składanych przez mieszkańców i inwestorów.

Na podstawie przeprowadzonych przez Wójta Gminy Raszyn analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceniających: zgodność obowiązującego Studium z wymaganiami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze gminy wynikające z realizacji ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej oraz potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb ze strony właścicieli nieruchomości, Rada Gminy Raszyn dnia 28 stycznia 2010 r. w uchwale Nr XLII/697/10 stwierdziła konieczność zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

2.2. Analiza procesów inwestycyjnych na terenie gminy na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych /Rys. 2.2/

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w roku 2009 sporządzono dla gminy Raszyn opracowanie: „Analiza kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn oraz ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”. Przedmiotem analizy były między innymi zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, będące konsekwencją wydawanych decyzji administracyjnych.

Na przestrzeni sześciu lat - od roku 2004 do 2009 - na terenie gminy wydano łącznie 438 pozwoleń na budowę, a ruch budowlany w poszczególnych latach kształtował się w sposób zróżnicowany. Zdecydowana większość pozwoleń wydana została na cele zabudowy mieszkaniowej (359 pozwoleń, ok. 82%). Następnie w

kolejności na zabudowę usługową i produkcyjną. W pojedynczych przypadkach wydano pozwolenia na zabudowę zagrodową i obiekty infrastruktury technicznej. Jeżeli chodzi o rozkład przestrzenny wydanych pozwoleń, to był on zróżnicowany dla poszczególnych części gminy. Zdecydowanie najwięcej pozwoleń na budowę wydano we wsi Rybie – 80 decyzji. We wsi Raszyn wydano łącznie 56 decyzji o pozwoleniu na budowę. Od 20 do 40 pozwoleń na budowę wydano we wsiach Dawidy Bankowe, Falenty Nowe, Janki, Laszczki, Podolszyn Nowy, Sękocin Nowy i Sękocin Stary. Najmniej (poniżej 15 decyzji) pozwoleń na budowę wydano w miejscowościach Dawidy, Falenty, Falenty Duże, Jaworowa, Łady, Nowe Grocholice, Puchały, Słomin i Wypędy. Najwięcej pozwoleń na zabudowę usługową i produkcyjną wydano we wsiach Janki oraz Sękocin Stary i Sękocin Nowy. Procentowy odsetek decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych na obszarach planów miejscowych wynosi 66%, a na obszarach bez planów 34%, co tylko o 3% różni się od procentowej struktury pokrycia gminy Raszyn (63%) planami miejscowymi. Wynika z tego, że ruch budowlany na terenie gminy Raszyn występuje równomiernie na obszarach pokrytych i nie pokrytych planami miejscowymi.

Na obszarze gminy Raszyn w okresie od 2004 r. do 2009 r. ogółem wydano 817 decyzji o warunkach zabudowy. Podobnie jak w przypadku wydanych pozwoleń na budowę, tak i wśród wydanych decyzji o warunkach zabudowy, najwięcej decyzji wydano pod zabudowę mieszkaniową - około 66% wszystkich decyzji. Natomiast pod funkcje usługowe oraz produkcyjne wydano po 15% wszystkich decyzji. Najwięcej decyzji wydano na terenie wsi Janki, Rybie, Jaworowa. W dalszej kolejności na terenie Sękocina Nowego i Sękocina Starego, a także Falent Dużych i Laszczek. Dla terenów wsi, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy zostały wydane przed ich uchwaleniem.

Porównanie celu wydanych decyzji administracyjnych z przeznaczeniem terenów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999 r. wykazuje, że istnieją znaczne różnice pomiędzy przeznaczeniem terenów ustalonych w Studium, a przeznaczeniem w wydawanych decyzjach administracyjnych. Analiza dowodzi, że istnieje duża presja inwestycyjna na niektóre tereny wskazane w obowiązującym Studium jako rolnicze. Ograniczenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynika również z przeznaczenia w sporządzonych i obowiązujących planach miejscowych. Nierealne okazało się zachowanie terenów produkcji rolnej.

Najistotniejsze dla zagospodarowania obszaru gminy Raszyn okazały się również uwarunkowania wynikające z lokalizacji realizowanej drogi ekspresowej S-2 – Południowa Obwodnica Warszawy POW, planowanych dróg ekspresowych: S-8 - Trasa Salomea-Wolica, i S-7 Trasa N-S oraz dróg powiązanych, a także zagospodarowanie terenów przyległych do tych dróg.

Uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej wymagają korekt przebiegów planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV. Przesądzono również o rezygnacji z rezerw terenu pod lokalne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, od których realizacji postanowiono odstąpić. Porównanie przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy, a przeznaczenia terenów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999 r. wykazuje, że istnieją różnice pomiędzy przeznaczeniem terenów ustalonych w planach i Studium.

Dotyczy to terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Falentach Nowych, Dawidach Bankowych, Ładach i Laszczach.

3. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy

3.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa

„Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno – planistycznym, zawierający wykładnię poglądów na temat polityki przestrzennej państwa.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przedstawia wizję rozwoju Polski jako kraju o ugruntowanych warunkach trwałego i zrównoważonego rozwoju, dobrze zagospodarowanego, sprawnie zarządzanego i bezpiecznego. Polska w 2030 roku ma być spójna społecznie, gospodarczo i terytorialnie. Tworzyć ją mają silne regiony, których rozwój oparty jest na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreujące ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągnięcia celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej.

Wizja przestrzennego zagospodarowania Polski przedstawiona w Koncepcji opiera się na pięciu pożądanym cechach polskiej przestrzeni: konkurencyjności i innowacyjności, spójności wewnętrznej, bogactwie i różnorodności biologicznej, bezpieczeństwie oraz ładzie przestrzennym. Zakłada utrzymanie i wzmocnienie historycznie ukształtowanego policentrycznego charakteru struktury osadniczej, który sprzyja rozwojowi społecznemu, gospodarczemu oraz spójności terytorialnej całego kraju.

W Koncepcji zakłada się koncentrację ludności w ośrodkach miejskich i ich obszarach funkcjonalnych, w tym w Warszawie, do której obszaru funkcjonalnego należą gmina Raszyn. Rdzeniem krajowego systemu gospodarczego i ważnym elementem systemu europejskiego będzie, ukształtowana na bazie dużych ośrodków miejskich, sieć współpracy miast. W 2030 roku Warszawa należeć będzie do funkcjonalnie najważniejszych miast Europy, będzie dobrze powiązana z innymi metropoliami europejskimi. Stanowić będzie finansowe i gospodarcze centrum Europy środkowej, w którym zlokalizowane będą siedziby instytucji oraz firm międzynarodowych. W skali europejskiej stolica będzie ważnym ośrodkiem politycznym i administracyjnym, edukacyjnym oraz kulturalnym, pozostając jednocześnie centrum przemysłowym i zaawansowanej techniki.

Celem strategicznym przedstawionym w Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju jest: Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.

Jednym z istotnych celów szczegółowych, koniecznych do realizacji celu strategicznego, jest: Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej oraz Poprawa dostępności polskich miast i regionów. Są to cele szczególnie istotne dla gminy Raszyn, jako że przez jej teren przebiegają ważne w skali krajowej i międzynarodowej, istniejące i projektowane, szlaki transportowe.

W Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju kładzie się nacisk na zintegrowane podejście terytorialne, którego podstawą jest kierowanie

zintegrowanych zestawów działań do obszarów charakteryzujących się wspólnymi cechami, zwanych obszarami funkcjonalnymi. Jednym z podstawowych rodzajów obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych w Koncepcji, jest obszar metropolitalnych, definiowany jako: obszar wielkiego miasta oraz powiązane z nim funkcjonalnie bezpośrednie otoczenie. Gmina Raszyn należy do obszaru funkcjonalnego m. st. Warszawa – najważniejszego ośrodka metropolitalnego kraju. Jej rozwój przestrzenny oraz społeczny i gospodarczy jest elementem złożonych procesów zachodzących w całym obszarze.

3.2. Uwarunkowania wynikające z polityki województwa /Rys. 3.1 – 3.4/

3.2.1. Strategia rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego, Warszawa, październik 2013 r.

Głównym celem określonym w Strategii jest: Zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim, wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie.

Cel główny wynikający z wizji województwa jest możliwy do osiągnięcia poprzez realizację działań priorytetowego celu strategicznego, wzmacnianego działaniami podporządkowanymi celom strategicznym oraz ramowym celom strategicznym. Priorytetowy cel strategiczny zakłada: Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym. Jego osiągnięciu służyć mają cele strategiczne:

- wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,
- poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego,
- poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,
- zapewnienie gospodarce regionu zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska,
- wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.

Do najważniejszych kierunków działań skierowanych do Obszaru Metropolitalnego Warszawy należą:

- Wzmacnianie funkcji metropolitalnych Warszawy;
- Zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez:
 - rozbudowę sieci metra w Warszawie,
 - budowę dróg ekspresowych, systemu obwodnic ekspresowych m.st. Warszawy oraz połączeń drogowych rozprowadzających ruch z sieci TEN-T i dróg znajdujących się w sieci TEN-T11,
 - rozbudowę Warszawskiego Węzła Kolejowego,
 - rozbudowę warszawskiego węzła lotniczego, w tym powiązanie funkcjonalne Lotniska Chopina i Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa–Modlin,
 - rozwój zbiorowego zrównoważonego transportu multimodalnego;
- Uporządkowanie gospodarki przestrzennej i przywrócenie ładu przestrzennego w OMW;

- Rewitalizacja i regeneracja (odnowa) istniejącej zabudowy w miastach OMW, w tym szczególnie w prawobrzeżnej Warszawie;
- Równoważenie rozwoju OMW w sferze środowiska i energetyki, w tym:
 - utworzenie systemu gospodarki odpadami,
 - wspieranie gospodarki niskoemisyjnej z uwzględnieniem termomodernizacji oraz OZE,
 - przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym i poprawa retencji wodnej;
- Rozwój specjalizacji w obszarze innowacyjnej gospodarki, m.in.:
 - rozbudowa infrastruktury badawczo-rozwojowej oraz transfer technologii, w tym w ramach Warszawskiej Przestrzeni Technologicznej;
- Rozwój cyfryzacji oraz systemu e-usług publicznych dla mieszkańców;
- Działania na rzecz zrównoważonego rozwoju obszarów o najsilniejszych powiązaniach funkcjonalnych z m.st. Warszawą, przy wykorzystaniu m.in. instrumentu zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT);

Utworzenie strefy aktywności ekonomicznej wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa–Modlin.

3.2.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Misją wyznaczoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała Nr 65/2004 z dnia 7 czerwca 2004 r.) jest „stwarzanie warunków do osiągnięcia spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego, poprawy warunków życia jego mieszkańców, stałego zwiększania efektywności procesów gospodarczych i konkurencyjności regionów”.

Misja ta ma być realizowana poprzez następujące cele:

Zapewnienie większej spójności przestrzeni województwa i stwarzanie warunków do wyrównania dysproporcji rozwojowych, których będzie realizowany poprzez:

- rozbudowę i modernizację infrastruktury transportowej i komunikacyjnej;
- wskazanie obszarów problemowych dla polityki regionalnej oraz określenie kierunków ich restrukturyzacji;
- wzmocnienie oddziaływania aglomeracji warszawskiej i regionalnych ośrodków równoważenia rozwoju (byłych miast wojewódzkich) na ich otoczenie.

Zapewnienie zrównoważonego i harmonijnego rozwoju województwa poprzez:

- zachowanie właściwych relacji pomiędzy poszczególnymi systemami i elementami zagospodarowania przestrzennego;
- ochronę i racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi;
- ochronę dziedzictwa kulturowego, krajobrazu i kształtowania ładu przestrzennego;
- wzmocnianie wielofunkcyjności struktur przestrzennych;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Zwiększenie konkurencyjności regionu i poprawa warunków życia, który realizowany będzie poprzez:

- likwidację barier infrastrukturalnych oraz wzmocnianie międzynarodowych i krajowych korytarzy transportowych;
- wykorzystanie dużego potencjału badawczo – rozwojowego Warszawy dla innowacyjności gospodarki;
- koncentrację infrastruktury społecznej w wybranych ośrodkach osadniczych;

- wykorzystanie walorów przyrodniczo – kulturowych dla celów turystyczno rekreacyjnych.

Kluczowym dla równoważenia rozwoju Mazowsza elementem węzłowym będzie aglomeracja warszawska, do której należy też gmina Raszyn. Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym, usprawnieniu sieci transportowej oraz poprawie ładu przestrzennego. Uwarunkowania ponadlokalne wynikają z położenia gminy Raszyn w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy w obszarze aglomeracji warszawskiej.

Aglomeracja warszawska jest obszarem o najwyższej koncentracji różnorodnych funkcji, gdzie podstawowym problemem jest budowanie ładu przestrzennego poprzez tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne. Podstawowe cechy aglomeracji warszawskiej, istotne z punktu widzenia polityki przestrzennej regionu, dotyczące również Gminy Raszyn przedstawiają się następująco:

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się dużą gęstością zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km²),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny,
- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego,
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych infrastrukturę techniczną,
- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego – brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji,
- niefunkcjonalny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawie, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

W Planie województwa przyjęto, że dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym, usprawnianiu sieci transportu oraz poprawie ładu przestrzennego. Wskazane w Planie pasma aktywności społecznej i gospodarczej oparto o systemy infrastruktury technicznej znaczenia międzynarodowego, krajowego i regionalnego.

Konieczne procesy ich modernizacji i rozbudowy stanowiąc będą o kształtowaniu się pasm dynamizujących aktywność województwa, ze stałym wzrostem renty położenia. Uzupełnieniem dla kształtujących się głównych osi rozwojowych regionu będą tzw. Wielka Obwodnica Mazowsza i Duża Obwodnica Warszawy. Sprzyjać to będzie

spójności regionu i usprawnieniem powiązań głównych ośrodków usługowo-gospodarczych. W zasięgu oddziaływania tak określonych pasm rozwoju znajdować się będzie około 70% ludności województwa. Przemiany struktury wielofunkcyjnych terenów otwartych będą polegały na:

- umacnianiu wybranych ośrodków powiatowych i gminnych w zakresie obsługi ludności i
- rolnictwa,
- stymulowaniu specjalizacji produkcji rolnej i rozwoju turystyki w dostosowaniu do
- warunków naturalnych środowiska,
- ochronie najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Polityka województwa mająca na celu poprawę efektywności struktur przestrzennych aglomeracji warszawskiej, polegać będzie na wspieraniu restrukturyzacji funkcjonalnej polegającej na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych (**Rys. 3.4-8**): centralnej – wielofunkcyjnego rozwoju administracyjnego, usługowego i mieszkaniowego, zaplecza mieszkaniowego Warszawy, zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy, rozwoju przemysłowo-gospodarczego oraz obszarów koncentracji rozwoju

technologicznego. Gmina Raszyn położona jest w strefie zaplecza mieszkaniowego Warszawy.

W strefach tych, zgodnie z planem województwa, należy przede wszystkim lokalizować inwestycje zgodne z funkcjami wiodącymi. Dopuszczalne mogą być również lokalizacje innych funkcji niż preferowane – o ile nie będą one sprowadzały zagrożenia dla funkcji wiodących;

- wzrostu funkcji metropolitalnych Warszawy, poprzez rozwój szeroko rozumianych usług kontaktów biznesowych i kulturalnych o charakterze międzynarodowym – przede wszystkim w strefie centralnej miasta;
- działań na rzecz tworzenia systemu obszarów chronionych z weryfikacją zasad zagospodarowania jednoznacznie określających warunki dopuszczalnego zainwestowania,
- działań na rzecz kształtowania krajobrazu, harmonijnie skomponowanego i zachowującego tożsamość kulturową i walory krajobrazowe,
- działań na rzecz rozwijania zintegrowanego systemu komunikacji publicznej poprzez: zwiększenie roli środków szynowych w rozwoju komunikacji zbiorowej (metro, kolej regionalna, tramwaj w obszarze centralnym), utworzenie regionalnej organizacji przewozów pasażerskich jako wspólnego przedsięwzięcia samorządu wojewódzkiego, samorządów gminnych i przewoźników oraz oddziaływanie na podział zadań przewozowych między transport publiczny i indywidualny,
- działań na rzecz rozwoju systemów transportowych, w tym: ukształtowanie układu dróg ekspresowych dla rozprowadzenia ruchu z autostrady A2 („pierścień zewnętrzny Warszawy”), wykształcenie dróg o podwyższonych parametrach odciążających obszar centralny poprzez utworzenie układu wewnątrz - obwodnicowego wraz z budową nowych mostów na Wiśle, kształtowanie obwodowego układu dróg dla ruchu regionalnego poprzez modernizację i korekty przebiegu dróg wojewódzkich, modernizację i rozbudowę infrastruktury szynowej, rozbudowa międzynarodowego lotniska Okęcie i kontynuacja studiów dla wyboru lokalizacji nowego lotniska centralnego dla Polski;

- porządkowania żywiłowej urbanizacji strefy podstołecznej oraz ograniczanie pól, konfliktów pomiędzy zainwestowaniem technicznym, a środowiskiem przyrodniczym i zabudową mieszkaniową.

Jednym z podstawowych uwarunkowań rozwoju województwa są zasoby środowiska przyrodniczego (Rys. 3.3-5), na które składają się głównie: zasoby wodne, warunki glebowe, lasy, surowce mineralne oraz jakość poszczególnych komponentów. Istotne znaczenie w zagospodarowaniu przestrzennym województwa pełnią obszary przyrodnicze prawnie chronione, na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Obejmują one łącznie 30,1% powierzchni województwa i stanowią ok. 11% powierzchni obszarów przyrody chronionej w kraju. System tych obszarów tworzą:

- Kampinoski Park Narodowy – położony w Kotlinie Warszawskiej, obejmujący całą Puszcę Kampinoską o powierzchni 38 476,1 ha (drugie miejsce w kraju pod względem wielkości), a wraz z otuliną – 76 300,8 ha. Ochroną ścisłą objętych jest 4 638,0 ha (12% ogólnej powierzchni parku), częściową – 30 990,4 ha (80,4%) i krajobrazową – 2 915,9 ha (7,6%). Do głównych walorów przyrodniczych Parku należą: dobrze zachowane zespoły wydm śródlądowych, zróżnicowane przyrodniczo zbiorowiska leśne, bardzo rozległe i cenne ekosystemy bagienne, bogactwo gatunkowe flory i fauny, a także miejsca pamięci narodowej i wartości kulturowe. Ze względu na bardzo wysokie walory przyrodnicze w styczniu 2000r. KPN został włączony do sieci międzynarodowych rezerwatów biosfery;
- parki krajobrazowe - o łącznej powierzchni 152,4 tys. ha, z których 5 położonych jest w całości w granicach województwa: Mazowiecki Park Krajobrazowy – pow. 15,7 tys. ha (z otuliną 23,7 tys. ha), Chojnowski Park Krajobrazowy – pow. 6,8 tys. ha (z otuliną 11,5 tys. ha) oraz 4 częściowo;
- obszary chronionego krajobrazu - o pow. ok. 866,0 tys. ha (w tym rezerwaty 12,8 tys. ha), tj. ok. 24% powierzchni województwa (drugie miejsce w kraju). Są to: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony 29 sierpnia 1997 r. (aktualnie Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z 13 lutego 2007 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 42 poz. 870),
- rezerwaty przyrody o łącznej pow. 17,6 tys. ha, występujące głównie na terenach parków krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu.

W obszarze Gminy Raszyn występuje rezerwat faunistyczny „Stawy Raszyńskie” oraz rezerwat „Źródliśka”, a w jej sąsiedztwie przeważają rezerwaty leśne.

Uzupełnieniem wielkoobszarowych form ochrony przyrody są indywidualne formy ochrony, takie jak: użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej i pomniki przyrody. Dla właściwego zarządzania zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi parków narodowych, krajobrazowych oraz rezerwatów przyrody sporządzane są plany ochrony, których ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W trakcie prac przygotowawczych jest plan ochrony dla rezerwatu Stawy Raszyńskie. W utrzymaniu powiązań przyrodniczych między najcenniejszymi siedliskami ważną rolę pełnią korytarze ekologiczne, które w obszarze gminy przebiegają wzdłuż Raszynki i przez Lasy Sękocińskie.

Jednym z istotnych elementów ochrony dziedzictwa kulturowego (**Rys. 3.3-6**) jest tożsamość regionalna, budowana poprzez pielęgnowanie i kultywowanie wartości lokalnej kultury materialnej i niematerialnej. Istotnym czynnikiem subiektywnym jest tu stan społecznej świadomości historycznej, poczucie wspólnoty dziejów, tradycji, norm i wzorów zachowań. Mazowsze nie stanowiło i nie stanowi obszaru jednorodnego kulturowo. Wyróżnia się tu następujące główne regiony

etnograficzne: Kurpie północne („Kurpie Puszczy Zielonej”), Kurpie południowe („Kurpie Puszczy Białej”), Mazowsze Północne, Mazowsze Południowo- Wschodnie i Podlasie Południowe. Urbanizacja na Mazowszu rozpoczęła się stosunkowo późno. Większość miast dawnego Mazowsza ma metrykę średniowieczną. Najwcześniejszymi lokacjami legitymują się Iłża, Płock, Skaryszew, Radom, Pułtusk i Warszawa. Najstarsze średniowieczne lokacje występują na obszarze lewego dorzecza Wisły w południowo-zachodniej części Mazowsza. Po prawej stronie Wisły przeważają lokacje z XVI w, zaś na obszarze północno-wschodnim następowało powolne, równomierne rozwijanie sieci miast od XIV do XVI w. Mazowsze Północne i Podlasie to obszary, na których przeważają lokacje z XVII-XVIII w. Znaczna część obszaru województwa mazowieckiego posiada rozpoznanie w zakresie dziedzictwa archeologicznego. Zewidencjonowanych zostało kilkanaście tysięcy stanowisk archeologicznych podzielonych na podstawowe typy jednorodnych wewnątrz i zwartych terytorialnie koncentracji. Na obszarze województwa występują liczne zespoły dworsko- pałacowo- parkowe, które są obrazem historycznej struktury społecznej. Współczesny zakres ochrony zabytków to skala krajobrazu, w którym mieszczą się wszystkie budowle, dzieła, założenia i zespoły będące przedmiotem ochrony. Potrzeba ochrony wynika z potrzeb środowiskowych w różnych ujęciach: przyrodniczym, kulturowo-zabytkowym, geograficznym i historycznym oraz z potrzeb turystyki i wypoczynku. Ogromne znaczenie historyczno – emocjonalne zarówno w skali kraju jak i Europy posiada Warszawa. Z uwagi na jej stołeczność nie pełni jednak takiej roli w regionie jak inne miasta będące siedzibami województw. Należy więc dążyć do większego jej „związania” z problemami województwa zwłaszcza w budowaniu regionalnej tożsamości.

Polityka rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej obejmuje cele i działania w odniesieniu do systemów: transportowych, energetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowo – kanalizacyjnych oraz bezpieczeństwa i obronności.

Sieć dróg wojewódzkich w celu zintegrowania i usprawnienia układu wymaga uzupełnienia o nowe odcinki dróg oraz przebudowy niektórych istniejących przebiegów. W obszarze aglomeracji warszawskiej dotyczy to głównie budowy nowych odcinków w Paśmie Zachodnim (Rys. 3.2-3). W ostatnim czasie oddana została do użytku jedna z takich inwestycji - Południowa Obwodnica Warszawy.

W zakresie transportu drogowego na terenie gminy Raszyn planowane są następujące inwestycje wynikające z polityki przestrzennej kraju i województwa:

- budowa nowego odcinka drogi ekspresowej S8 – Trasa Salomea – Wolica;
- budowa nowego odcinka drogi ekspresowej S-7 Trasa N - S;
- przebudowa dróg krajowych S7 Warszawa – Kraków i S8 Warszawa – Wrocław;
- modernizacja i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 721 jako „Paszkowianki”. (Paszkowianka w południowo - zachodnim paśmie Obszaru Metropolitalnego Warszawy, jako kontynuacja drogi nr 721 w kierunku zachodnim oraz na północ w kierunku Starych Babic, stanowi fragment kształtowania regionalnego połączenia obwodowego wokół Warszawy);
- usprawnienie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł” w ruchu poprzez budowę, przebudowę, remonty, utrzymanie istniejących dróg i obiektów mostowych obejmujących głównie dostosowanie parametrów technicznych do wymagań ruchu, zwiększenie nośności, odnowy nawierzchni,

budowy chodników i ścieżek rowerowych, zwłaszcza na terenach zabudowanych;

- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego na drogach poprzez m. in. modernizację niebezpiecznych skrzyżowań, wdrażanie zaktualizowanych projektów organizacji ruchu, uspokajanie ruchu w obszarach zurbanizowanych, oddzielenie ruchu pieszego od kołowego;
- modernizacja i rozwój regionalnego systemu transportu publicznego poprzez wspomaganie restrukturyzacji głównych przewoźników i stworzenie spójnych systemów transportowych, wzajemnie się uzupełniających, w tym stworzenie nowego środka komunikacji publicznej - tramwaju, modernizacja i rozbudowa WKD.

Województwo mazowieckie zajmuje pod wieloma względami centralne miejsce w krajowych systemach infrastruktury technicznej (**Rys. 3.2-4**). Dotyczy to w szczególności systemu energetycznego.

Główne źródła energii elektrycznej na obszarze województwa podłączone do Krajowego Systemu Przesyłowego (KSP) stanowią elektrownia Kozienice o mocy 2600 MW oraz zespół elektrowni w Ostrołęce o łącznej mocy 693 MW. Przez obszar Gminy Raszyn przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV będąca elementem tego systemu. Źródła podłączone do systemu sieci rozdzielczych to elektrociepłownie warszawskie (Siekierki, Żerań i Pruszków) o łącznej mocy 951 MW, produkujące energię elektryczną i ciepłą w skojarzeniu oraz elektrownia wodna na Narwi w Dębem (20 MW). Nie stanowią one źródeł zasilania gminy.

Z gazu przewodowego na terenie województwa korzysta 87% mieszkańców miast i niecałe 20% ludności na obszarach wiejskich. Najwyższym poziomem wyposażenia wyróżniają się: Warszawa (ponad 99%) i miejscowości położone w jej bezpośrednim sąsiedztwie, ośrodki ponadregionalne i regionalne (Ostrołęka 94%, Ciechanów 91%) oraz niektóre miasta powiatowe z udziałem ponad 90% (Białobrzegi, Garwolin, Kozienice, Mława, Piaseczno, Płońsk, Wołomin, Wyszaków). Przez obszar gminy Raszyn, przechodzi gazociąg systemowy wysokiego ciśnienia DN 400 „Obwód gazu wysokiego ciśnienia wokół Warszawy”, odcinek Świerk – Mory przez Sękocin.

Województwo mazowieckie pod względem wyposażenia w telefoniczne standardowe łącza główne znajduje się na pierwszym miejscu w kraju. Liczba łączy (abonenci) to 1735,1 tys. (16% wielkości krajowej). Liczba abonentów telefonii przewodowej na 1000 ludności wynosi odpowiednio: województwo ogółem – 341,6, miasta – 423, obszary wiejskie 195.

Centralne systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków aglomeracji warszawskiej nie obejmują gminy Raszyn.

3.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Pojęcie celu publicznego zdefiniowane zostało w artykule 6 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala się w szczególności obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania

przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 tej ustawy.

Na terenie gminy Raszyn najistotniejszymi zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych w transporcie drogowego będzie budowa: nowego odcinka drogi S 8 - Trasa Salomea – Wolica, budowa nowego odcinka drogi nr 7 - Trasa N -S Warszawa - Grójec, modernizacja i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 721 (z budową nowej drogi poza obszarem gminy - Paszkowianki), a także nowego środka transportu komunikacji zbiorowej(tramwaj- kolejka).

3.4. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej powiatu - Strategia rozwoju powiatu pruszkowskiego do roku 2025

Misją Powiatu Pruszkowskiego, rozumianego jako wspólnota wszystkich osób zamieszkujących na jego terenie, jest Powiat Pruszkowski w 2025 roku to: region dobrze wykorzystujący rentę położenia wzdłuż tras komunikacyjnych i bliskość Warszawy, sprawnie kreujący funkcje gospodarcze, logistyczne i tranzytowe, doskonalący funkcje rekreacyjne i sportowe, przyjazny dla osadnictwa i przedsiębiorczości, zabiegający o wysoki poziom kultury, oświaty i usług zdrowotnych, wyróżniający się wysokim poziomem współpracy regionalnej, aktywności ekologicznej i obywatelskiej.

W Strategii Rozwoju Powiatu Pruszkowskiego przyjęte zostały następujące równorzędne cele strategiczne:

- I. Rozwój gospodarczy, rozbudowa infrastruktury i rynku pracy.
- II. Poprawa stanu bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i pomocy społecznej.
- III. Rozwój edukacji, kultury, sportu, rekreacji i turystyki.
- IV. Zrównoważony rozwój środowiska.
- V. Rozwój samorządności i społeczeństwa obywatelskiego.

Według Strategii rozwoju jedną z głównych słabości Powiatu, najczęściej wymienianą, jest niewystarczająca sieć komunikacyjna oraz zły stan dróg, głównie ich nawierzchni. W związku z tym najistotniejszą szansą rozwojową Powiatu Pruszkowskiego jest przynależność do dynamicznie rozwijającej się Aglomeracji Warszawskiej oraz tranzytowy przebieg międzynarodowych tras drogowych i kolejowych przez teren powiatu.

Ważnym czynnikiem rozwoju powiatu będzie między innymi realizacja nowych inwestycji drogowych (również z wykorzystaniem środków UE), takich jak: budowa autostrady A2 i jej połączenia z Południową Obwodnicą Warszawy, budowa dróg ekspresowych oraz przebudowa dróg wojewódzkich. Dla mieszkańców powiatu znaczną szansą są:

- dostępność i wysoki poziom edukacji i nauki w Warszawie,
- korzystne, dodatnie dla powiatu, trendy migracyjne,
- wysoka atrakcyjność inwestycyjna i osadnicza.

3.5. Strategia rozwoju gminy Raszyn do 2020 roku

Strategia rozwoju Gminy Raszyn wyróżnia sześć celów strategicznych wymieniając uwarunkowania rozwoju gminy, które wymagają koncentracji działań rozwojowych w następujących obszarach:

- I. Jakość życia mieszkańców.
- II. Infrastruktura społeczna.
- III. Rozwój zrównoważony.
- IV. Komunikacja.
- V. Infrastruktura techniczna.
- VI. Wizerunek gminy.

Cel strategiczny I

wzrost jakości życia oraz aktywności mieszkańców Raszyn wraz z odzyskaniem tożsamości regionalnej, poprzez:

kreowanie społeczeństwa obywatelskiego; pomoc w tworzeniu organizacji pozarządowych na terenie gminy; prowadzenie działań integrujących społeczność Raszyna, budowa tożsamości lokalnej; umocnienie więzi społecznych i odpowiedzialności za wspólnotę gminną mieszkańców; wzrost bezpieczeństwa publicznego; objęcie aktualnymi szczegółowymi planami zagospodarowania przestrzennego całej gminy; stworzenie warunków rozwoju zawodowego mieszkańców; tworzenie lobbingu dla samorządności; zaprojektowanie i wykonanie urządzeń małej architektury; prewencja zjawisk patologicznych w gminie; powołanie zespołu do pozyskiwania środków przedakcesyjnych i strukturalnych UE; stworzenie warunków dla realizacji aspiracji intelektualnych mieszkańców; stworzenie systemu informacyjnego dla mieszkańców gminy; wprowadzenie systemu konsultacji społecznych z mieszkańcami.

Cel strategiczny II

dostosowanie infrastruktury społecznej gminy do oczekiwań mieszkańców, a w szczególności młodzieży, poprzez:

rozwój budownictwa społecznego; rozwój bazy oświatowej (budowa szkoły średniej, przedszkoli, sal gimnastycznych, boisk, itp.); rozwój prywatnego szkolnictwa wyższego na terenie gminy; zwiększenie zakresu usług specjalistycznych służby zdrowia; prywatyzacja gminnej służby zdrowia; stosowanie atrakcyjnej oferty zagospodarowania czasu wolnego i pracy dla zdolnej młodzieży; stworzenie gminnego systemu informacji o środkach pomocowych i Unii Europejskiej; nawiązanie współpracy międzynarodowej dla aktywizacji wymiany młodzieżowej itp.; rozwój gminnej bazy kulturowej; utworzenie instytucjonalnych systemu wzajemnej komunikacji władzy samorządowej i mieszkańców.

Cel strategiczny III

wdrożenie europejskich norm rozwoju zrównoważonego(ekorozwoju) w gminie, poprzez:

opracowanie lokalnej AGENDY 21; rozbudowa sieci kanalizacyjnej; wprowadzenie powszechnego systemu zbiórki i segregacji odpadów; ciągła edukacja ekologiczna mieszkańców; poprawa stanu środowiska przyrodniczego; wdrożenie zasad planowania przestrzennego w oparciu o normy rozwoju zrównoważonego; nawiązanie współpracy z sąsiednimi gminami w zakresie działań proekologicznych; efektywne wykorzystanie możliwości UE dla ekorozwoju; skuteczna egzekucja norm

ekologicznych na terenie gminy; estetyzacja miejsc publicznych; rozwój współpracy z Warszawą w dziedzinie problematyki ekologicznej.

Cel strategiczny IV

eliminowanie uciążliwości komunikacyjnych gminy, poprzez:

wspólne z Warszawą rozwiązywanie problematyki komunikacyjnej gminy; uporządkowanie i rozszerzenie informacji komunikacyjnej na terenie gminy; modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci drogowej na terenie gminy; rozbudowa strategicznych połączeń komunikacyjnych związanych z ruchem tranzytowym (obwodnice, nowe połączenia); lobbing na rzecz realizacji zamierzeń komunikacyjnych o znaczeniu ponadgminnym; aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania gminy w zakresie zamierzeń komunikacyjnych; budowa na drogach krajowych ekranów dźwiękochłonnych; budowa bezkolizyjnych skrzyżowań z drogami krajowymi.

Cel strategiczny V

poprawa stanu infrastruktury technicznej na terenie gminy dla rozwoju przedsiębiorczości, osadnictwa i rekreacji, poprzez:

rozbudowę sieci wodociągowej; poprawę stanu sieci energetycznej; wykonanie sieci gazu przewodowego na terenie gminy; współpracę z sąsiednimi gminami w celu pozyskania środków na inwestycje międzygminne; stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości; opracowanie strategii gospodarczej gminy dla pozyskania inwestorów; uzbrojenie i promocja terenów inwestycyjnych; zmiany prawa lokalnego na przyjazne przedsiębiorcom; aktywizacja społeczeństwa w zakresie rozwoju przedsiębiorczości; rozwój usług finansowych na terenie gminy; powołanie gminnego centrum informacji gospodarczej; stworzenie lokalnego funduszu poręczeń kredytowych; przedstawienie bogatej oferty szkoleniowo-informacyjnej dla przedsiębiorców; utworzenie programu osadnictwa na terenie gminy; rozbudowa infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej; opracowanie i wdrożenie programu rozwoju szlaków pieszych i rowerowych; rozwój gospodarstw agroturystycznych.

Cel strategiczny VI

promocja wizerunku gminy ukazująca jej atrakcje kulturowe i historyczne, poprzez:

opracowanie i wdrożenie gminnego programu promocji gminy; wykorzystanie lokalnych tradycji i historii dla celów promocyjnych; aktywna promocja gminy jako miejsca dla działalności gospodarczej, zamieszkania i rekreacji; wykreowanie imprezy turystycznej o zasięgu krajowym; wykorzystanie osób znanych zamieszkujących na terenie gminy do celów promocyjnych; zaprojektowanie i wdrożenie szerokiego zakresu imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych w gminie; udostępnienie obszarów chronionego krajobrazu dla celów rekreacyjnych; stworzenie możliwości ekspozycyjnych dla Panoramy, Bitwy pod Raszynem; rozwój systemu informacji gospodarczej i turystycznej; przeciwdziałanie rozwojowi przestępczości w tym zorganizowanej; opracowanie i promocja logo gminy.

3.6. Plany odnowy miejscowości

Plany Odnowy Miejscowości w Gminie Raszyn są dokumentami określającym strategię działań wsi w sferze społeczno-gospodarczej na lata 2008-2015. Dotychczas opracowano Plan odnowy Raszyna, Falent, Rybia i Puchał.

3.6.1. Plan Odnowy Raszyna

Według Planu Odnowy rozwój miejscowości Raszyn opiera się na koncepcji wielofunkcyjności, a priorytetem działań rozwojowych jest:

- podniesienie standardu życia mieszkańców Raszyna,
- zwiększenie atrakcyjności Raszyna,
- podniesienie jakości funkcjonowania urzędu,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunalnej.

Stanem docelowym rozwoju miejscowości Raszyn jest, według Planu Odnowy, kształtowanie Raszyna jako miejsca przyjaznego mieszkańcom stałym i rezydującym, sprzyjającego przedsiębiorczości, pragnącego budować aktywne społeczeństwo obywatelskie, przy wykorzystaniu dogodnego położenia geograficznego oraz historii regionu.

Działania rozwojowe zostały pogrupowane według następujących celów:

- poprawa dostępu do usług medycznych,
- poszerzenie oferty sportowej dla mieszkańców,
- pomoc osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym, rozwój form aktywnej integracji,
- poszerzenie oferty kulturalnej dla mieszkańców,
- zwiększenie dostępu do edukacji,
- ochrona i zachowanie dziedzictwa narodowego,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej, stworzenie centrum miejscowości,
- rozwój infrastruktury rekreacyjnej,
- poprawa estetyki miejscowości,
- poprawa komunikacji Mieszkaniec – Urząd Gminy, Urząd Gminy - Mieszkaniec,
- wprowadzenie zmian w dokumentach przygotowywanych przez Urząd Gminy,
- zwiększenie wykorzystania środków z UE przez Urząd Gmin w Raszynie,
- poprawa współpracy administracyjnej z sąsiednimi gminami oraz innymi Instytucjami oraz organizacjami pozarządowymi,
- zapobieganie szybkiej eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej w miejscowości Raszyn,
- wprowadzenie alternatywy dla komunikacji zbiorowej i prywatnej,
- przeniesienie” bloków komunalnych poza centrum miejscowości.

Zdania przewidziane do realizacji na lata 2010-2015 w Planie Odnowy miejscowości (wybrane do Studium):

- budowa przedszkola integracyjnego,
- urządzenie Rynku w Raszynie,
- renowacja Austerii,
- modernizacja Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Unii Europejskiej,
- Skatepark – budowa,
- projekt boisk sportowych przy SP Raszyn,

- boiska sportowe przy Gimnazjum w Raszynie.

3.6.2. Plan Odnowy Falent

Wizja rozwoju: „Zachowanie dziedzictwa przyrodniczego Falent poprzez ochronę otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” i ograniczenie rozwoju przedsiębiorczości oraz podniesienie standardu życia mieszkańców poprzez budowę infrastruktury rekreacyjnej i społecznej, wzrost bezpieczeństwa, a także poprawę połączeń komunikacyjnych z sąsiednimi miejscowościami i Warszawą”.

Według Planu Odnowy rozwój miejscowości Falenty priorytetem działań rozwojowych jest:

- zwiększenie oferty rekreacyjnej i kulturalnej dla mieszkańców Falent,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców,
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i dóbr kultury,
- poprawa połączeń komunikacyjnych z okolicznymi miejscowościami,
- rozwój infrastruktury technicznej i społecznej.

W planie odnowy wyznaczono do zrealizowania następujące cele (wybrano dla Studium):

- konserwacja istniejących i budowa nowych ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- stworzenie centrum przestrzeni publicznej w miejscowości,
- budowa infrastruktury sportowej,
- poprawa dostępu do oferty kulturalnej,
- ochrona dziedzictwa narodowego,
- ochrona otuliny rezerwatu,
- rozwój istniejących oraz budowa nowych placówek oświatowych.

3.6.3. Plan Odnowy Rybia

Wizja rozwoju: „Podniesienie standardu życia i bezpieczeństwa mieszkańców poprzez modernizację i rozwój infrastruktury technicznej oraz budowę infrastruktury społecznej, a także rozwój społeczeństwa informacyjnego, dbającego o stan środowiska, przy wykorzystaniu dogodnego położenia geograficznego i historii regionu”.

W planie odnowy przyjęto następujące priorytety do zrealizowania do roku 2015:

- podniesienie jakości życia mieszkańców Rybia oraz stworzenie dogodnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości,
- budowa infrastruktury społeczno – informacyjnej,
- wzrost bezpieczeństwa mieszkańców,
- poprawa dostępu do informacji na temat działań Urzędu Gminy prowadzonych na terenie Rybia.

W planie odnowy wyznaczono do zrealizowania następujące cele (wybrano dla Studium):

- poprawa dostępu do świadczeń medycznych (budowa ośrodka zdrowia),
- ułatwienie dostępu do edukacji (budowa szkoły, przedszkola i żłobka),
- utworzenie miejsca spotkań mieszkańców (budowa ośrodka kultury),
- stworzenie alternatywy dla transportu prywatnego, przeciwdziałanie zatłoczeniu dróg (budowa ścieżki rowerowej).

3.6.4. Plan Odnowy Puchał

Wizja rozwoju: „Puchały to nowoczesna, podwarszawska miejscowość, przyjazna rozwojowi mieszkalnictwa i rekreacji. Chętnie współpracująca z sąsiednimi miejscowościami, przy wykorzystaniu tradycji i historii regionu”.

W planie odnowy przyjęto następujące priorytety do zrealizowania do roku 2014:

- utrzymanie oraz dalszy rozwój aktywności lokalnej mieszkańców wsi Puchały,
- rozwój infrastruktury technicznej miejscowości Puchały.

oraz następujące cele do zrealizowania:

- budowę świetlicy wiejskiej,
- utworzenie mini – przedszkola z placem zabaw i spotkań,
- budowę przejścia przez Raszynkę do Raszyna.

3.7. Ustalenia polityki przestrzennej gmin sąsiednich /Rys. 3.5/

Wszystkie gminy sąsiadujące z gminą Raszyn posiadają studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Są to odpowiednio:

- Na północy i wschodzie gmina Raszyn sąsiaduje z m.st. Warszawa. Na obszarach od północy sąsiadujących z granicami gminy Raszyn, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. zmienionym uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r. oraz uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., wyznacza się tereny aktywności gospodarczej, a od wschodu tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej. Ponadto Studium określa przebiegi planowanej Trasy ekspresowej S2 - Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy ekspresowej S 7 - Warszawa Grójec oraz wyznacza teren pod Lotnisko im. F. Chopina z otoczeniem w formie terenów aktywności gospodarczej. Obszary wzdłuż granicy z gminą Raszyn są jednocześnie elementem systemu przyrodniczego Warszawy.
- Od wschodu, na niewielkim fragmencie oraz niemal wzdłuż całej południowej granicy gmina Raszyn sąsiaduje z gminą Lesznowola. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola, przyjętym Uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011r. na obszarach bezpośrednio graniczących z gminą Raszyn wyznaczono tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Studium określa przebieg planowanej Trasy ekspresowej S7 Warszawa - Grójec oraz kolizyjny z obszarem gminy Raszyn przebieg planowanej drogi KG - wojewódzkiej nr 721. Studium określa przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV i 110kV oraz gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 Świerk- Mory. Studium określa również przebiegi wspólnych korytarzy ekologicznych –towarzyszącego Raszynce i przebiegającego przez kompleksy leśne Magdalenki i Sękocina.
- Południowo – zachodnia część gminy Raszyn graniczy z gminą Nadarzyn. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn, przyjętym Uchwałą Nr XLIX/439/10 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010 r. na obszarach bezpośrednio graniczących z gminą Raszyn wyznaczono tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej oraz tereny otwarte. Studium określa przebieg planowanej Trasy

ekspresowej Salomea Wolica z częścią węzła „Janki Małe” i „Paszków”. Studium określa przebiegi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV. Studium określa również przebieg wspólnego korytarza ekologicznego przebiegającego przez kompleks leśny Sękocina.

- Wzdłuż zachodniej i na niewielkim fragmencie wzdłuż północnej granicy gmina Raszyn graniczy z gminą Michałowice. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. na obszarach bezpośrednio graniczących z gminą Raszyn wyznaczono tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej, tereny działalności gospodarczej. Studium określa przebieg planowanej Trasy ekspresowej Salomea Wolica z częścią węzła „Janki Małe”, „Sokołów, i „Opacz”. Studium określa wspólne przebiegi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV oraz gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 Świerk - Mory. Studium określa również przebieg wspólnego korytarza ekologicznego towarzyszącego Raszynce i przebiegającego przez rezerwat „Stawy Raszylskie” oraz przebiegającego przez kompleksy leśne Komorowa i Sękocina.

Przy sporządzaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn wymagają uwzględnienia ustalenia powyższych dokumentów, mające wpływ na uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy Raszyn, o ile zostaną potwierdzone w odpowiednich dokumentach realizacyjnych (zezwolenie na realizację inwestycji drogowej lub decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgód na realizację przedsięwzięcia), albo w porozumieniu pomiędzy gminami. W szczególności dotyczy to przebiegów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które powinny zostać wzajemnie skoordynowane z planowanymi inwestycjami na terenie sąsiednich gmin.

4. Dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu gminy

4.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów /Rys. 4.1/

Obszar gminy Raszyn obejmuje 4389 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów, dominującą powierzchnię w gminie zajmują użytki rolne – stanowią one ok. 65% powierzchni gminy. Tereny zainwestowane zajmują ponad 17% powierzchni gminy, przy czym ok. 30% z nich (ok. 5% powierzchni gminy) stanowią grunty zajęte przez drogi. Lesistość w gminie wynosi ok. 15% i jest niższa od średniej krajowej (ok. 29%) i województwa mazowieckiego (ok. 22%), jednak przewyższa średnią dla powiatu przyski (ok. 10%). Pozostałe ok. 2,5% powierzchni gminy zajmują tereny o innym sposobie zainwestowania, w tym grunty pod wodami i nieużytki.

Podkreślić należy, że dane z ewidencji gruntów i budynków nie pokrywają się z powierzchnią poszczególnych rodzajów zagospodarowania mierzoną na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji gminy (**rys. 4.1**). Różnice dotyczą w szczególności powierzchni terenów rolnych i terenów zainwestowanych. Zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją tereny rolne zajmują obecnie ok. 58% powierzchni gminy, zaś grunty

zabudowane i zurbanizowane ponad 25% gminy. Jest to istotna różnica w porównaniu z danymi ewidencyjnymi, a biorąc pod uwagę aktualne zagospodarowanie gminy oraz zmiany w jej strukturze funkcjonalnej dokonujące się na przestrzeni ostatnich lat uznać należy, iż wyniki otrzymane z przeprowadzonej inwentaryzacji są bardziej zbliżone do rzeczywistego użytkowania terenów, niż dane zawarte w ewidencji gruntów.

Tab.1 Użytkowanie terenu na terenie gminy Raszyn (stan na 01.12.2010 r.)

Nazwa wsi	Użytki rolne [ha]	w tym grunty pod stawami	Grunty leśne [ha]	Grunty zadrzewione i zakrzewione [ha]	Grunty pod wodami [ha]	Grunty zabudowane i zurbanizowane [ha]	Nie użytki i tereny różne [ha]	Razem [ha]
Dawidy	102,61	0	0	0	0	10,7	2,57	115,88
Dawidy Bankowe	271,35	0	0	1,42	10,74	31,82	4,7	320,03
Falenty	335,06	106,42	0,3	9,13	0,8	42,51	35,86	423,66
Falenty Duże	74,33	0	0	0,09	0	9,16	0,37	83,95
Falenty Nowe	297,71	0	0	0,2	1,81	23,42	1,2	324,43
Janki	202,4	0	0,11	0	0	110,39	0,55	313,45
Jaworowa	176,9	0	0	0,6	1,16	23,05	4,86	206,57
Laszczki	181,12	0	0	0,27	0	15,57	1,03	197,99
Łady	120,94	0	0	0	0,49	9,26	1,69	132,38
Nowe Grocholice	24,49	0	0	0	0,16	31,83	3,27	59,75
Podolszyn Nowy	173,11	0	0	0,15	0	14,18	2,49	189,93
Puchały	95,22	0	0	0	0	18	1,66	114,88
Raszyn	102,34	0	0	0	0,63	193,08	2,26	298,32
Rybie	61,11	0	0	0,18	0,02	109,4	0,89	171,61
Sękocin Las	2,36	0	87,7	0,08	0	25,84	0,05	116,03
Sękocin Nowy	138,32	0	0	0	0	31,84	0	170,16
Sękocin Stary	201,27	0	563,1	0,95	0,67	50,07	19,12	835,73
Słomin	137,65	0	0,51	1,23	0	11,55	1,59	152,53
Wypędy	152,45	0	0	0	0	9,28	1,6	163,33
Razem [ha]	2851	106	652	14	16	771	86	4389
Razem [%]	64,9	2,4	14,9	0,3	0,4	17,6	2,0	100

źródło: dane Urzędu Gminy

Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z „ewidencją gruntów”, na użytki rolne składają się różnorodne rodzaje gruntów. W przypadku gminy Raszyn szczególnie istotne jest, iż **do użytków rolnych zalicza się między innymi grunty pod stawami**. W przypadku sołectwa Falenty zajmują one powierzchnię ponad 100 ha i stanowią około 25% powierzchni sołectwa. Sumarycznie stawy, rowy i inne wody powierzchniowe zajmują około 3,3% powierzchni gminy.

Tab. 2 Użytki rolne na terenie gminy Raszyn (stan na 01.12.2010 r.)

Nazwa wsi	grunty orne		sady		łąki i pastwiska		grunty zabudowane		grunty pod stawami		rowy	
	ha	%*	ha	%*	ha	%*	ha	%*	ha	%*	ha	%*
Dawidy	89,8	77,5	2,98	2,6	6,63	5,7	2,19	1,9	0	0,0	1,02	0,9
Dawidy Bankowe	235,48	73,6	2,32	0,7	6,25	2,0	25,85	8,1	0	0,0	1,44	0,4
Falenty	93,07	22,0	0,08	0,0	105,54	24,9	19,65	4,6	106,42	25,1	10,3	2,4
Falenty Duże	64,11	76,4	0	0,0	8,08	9,6	1,74	2,1	0	0,0	0,4	0,5
Falenty Nowe	244,16	75,3	13,33	4,1	27,29	8,4	12,21	3,8	0	0,0	0,72	0,2
Janki	158,18	50,5	19,67	6,3	3,68	1,2	20,46	6,5	0	0,0	0,39	0,1
Jaworowa	149,11	72,2	2,24	1,1	17,65	8,5	5,98	2,9	0	0,0	1,91	0,9
Laszczki	169	85,4	1,61	0,8	4,71	2,4	4,95	2,5	0	0,0	0,88	0,4
Łady	109,2	82,5	1,93	1,5	5,82	4,4	3,6	2,7	0	0,0	0,39	0,3
Nowe Grocholice	7,39	12,4	3,17	5,3	13,25	22,2	0	0,0	0	0,0	0,66	1,1
Podolszyn Nowy	156,02	82,1	0,54	0,3	7,57	4,0	7,69	4,0	0	0,0	1,28	0,7
Puchały	83,13	72,4	2,07	1,8	7,02	6,1	2,76	2,4	0	0,0	0,23	0,2
Raszyn	79,64	26,7	1,37	0,5	17,08	5,7	3,17	1,1	0	0,0	1,08	0,4
Rybie	49,52	28,9	5,16	3,0	3,61	2,1	2,02	1,2	0	0,0	0,8	0,5
Sękocin Las	0,32	0,3	0,38	0,3	0,16	0,1	1,46	1,3	0	0,0	0,04	0,0
Sękocin Nowy	123,77	72,7	5,98	3,5	1,4	0,8	7,16	4,2	0	0,0	0	0,0
Sękocin Stary	168,8	20,2	3,18	0,4	17,28	2,1	10,8	1,3	0	0,0	1,26	0,2
Słomin	119,63	78,4	0,95	0,6	14,19	9,3	2,61	1,7	0	0,0	0,26	0,2
Wypędy	136,64	83,7	0,56	0,3	8,23	5,0	5,65	3,5	0	0,0	1,37	0,8
Razem	2238	51,0	67	1,5	275	6,3	140	3,2	106	2,4	24	0,5

*udział procentowy w odniesieniu do powierzchni całej miejscowości

źródło: dane Urzędu Gminy

Na podstawie analizy dotychczasowego zagospodarowania w obszarze gminy wyodrębniono następujące jednofunkcyjne i wielofunkcyjne grupy przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz zabudowy zagrodowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny usług z zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodową,
- tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
- tereny specjalne,
- tereny cmentarzy, ogrodów działkowych, lasów i zadrzewień,
- tereny wód powierzchniowych,
- tereny otwarte upraw rolniczych,
- oraz tereny komunikacji: dróg krajowych, wojewódzkiej, powiatowych i gminnych.

Najintensywniej zainwestowana jest północna część gminy. W Raszynie, Rybiu i Nowych Grocholicach („Trójwieś”) grunty zainwestowane zajmują znacznie ponad 62% powierzchni miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy dominuje zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa. Drogi krajowe nr 7 i 8 stanowią oś rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej. Największe obszary pod tego typu zainwestowanie znajdują się w Jankach, wokół rozgałęzienia tych dróg krajowych, gdzie funkcjonują wielko powierzchniowe obiekty handlowe. Zabudowa w pozostałej części gminy rozwija się również głównie wzdłuż istniejących dróg i jest to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zastępująca zabudowę zagrodową.

Tereny niezainwestowane zajmuje w dominującej części rolnicza przestrzeń produkcyjna. Zgodnie z wykazem gruntów w Wypędach, Falentach Nowych, Laszczkach, Ładach i Podolszynie Nowym grunty rolne zajmują ponad 90% powierzchni. W centralnej części gminy znaczną powierzchnię zajmują powierzchnie wodne rezerwatu „Stawy Raszyńskie”. Południe gminy obejmuje zwarty kompleks leśny Lasów Sękocińskich, które stanowią około 75% powierzchni miejscowości Sękocin Las i około 67% powierzchni Sękocina Starego.

Pomimo, iż tylko 25 % powierzchni gminy stanowią tereny zabudowane i zurbanizowane Gmina Raszyn traci sukcesywnie charakter gminy wiejskiej. Rolnictwo, które było podstawą ekonomiczną tych obszarów ze względu na zmieniające się uwarunkowania gospodarcze przestało być bazą ekonomiczną zapewniającą wystarczające warunki rozwoju. Zmniejsza się powierzchnia użytków rolnych, jak i gruntów ornych. W gminie praktycznie nie prowadzi się hodowli zwierząt. Położenie gminy przy granicy Warszawy powoduje, że jej obszar jest atrakcyjny do zamieszkania, a przebiegające przez gminę drogi krajowe i wojewódzka sprzyjają lokalizacji wielkopowierzchniowych usług handlu, magazynów i logistyki oraz ośrodków drobnego przemysłu, rzemiosła. Wysoka cena gruntów budowlanych oraz łatwość ich zbycia są przyczyną wywierania presji społecznej na Władze Gminy o dokonywanie przekształceń terenów rolnych i przeznaczanie ich na cele budowlane. Występuje konflikt przestrzenny pomiędzy wymogiem harmonizowania rozwoju urbanizacji i zachowania odpowiednich powierzchni użytków biologicznie czynnych, a tworzeniem miejsc pracy i źródeł utrzymania rolników.

Dalszy rozwój mieszkalnictwa, usług i działalności gospodarczej nie napotyka na barierę braku nowych terenów przewidzianych na te cele, który mógłby rozwijać się poprzez dogęszczenie wyznaczonych planami terenów budowlanych, ale uwzględniając wnioski dotyczące zmiany Studium praktycznie należałoby zmienić przeznaczenie wszystkich terenów rolniczych.

4.2. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego /Rys. 4.2, 4.3, 4.4/

Na obszarze gminy Raszyn obowiązuje 40 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi łącznie ok. 2790 ha, co stanowi około 63% powierzchni gminy. Ponadto na obszarze gminy Raszyn sporządzane są 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego osiemnaście dotyczy terenów bez obowiązujących planów miejscowych, zaś cztery dotyczą zmiany ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują łącznie powierzchnię 1075 ha, co stanowi ok. 25% powierzchni gminy. 10 planów miejscowych sporządzanych jest w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a 10 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zakończeniu rozpoczętych procedur planistycznych niemal 88% powierzchni gminy będzie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 12% powierzchni gminy stanowią obszary, wymagające przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące plany miejscowe przedstawione zostały na rysunku nr 4.2 (Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego). Na rysunku nr 4.3 przedstawiono przeznaczenie terenów według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tereny sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego na rysunku nr 4.4.

Tab.3 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Raszyn

Lp.	Nazwa planu	Uchwała	Nr publikacji w Dz. Urz. Woj.
1	Zmiana mpzp gminy Raszyn dla wsi Falenty Nowe	Uchwała nr 187/XLI/97 z dn. 04.09.1997 r.	Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 54 z dn. 05.11.1997 r. poz. 180
2	Zmiana mpzp gminy Raszyn	Uchwała nr 109/XXIII/00 z dn. 30.03.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 54 z dn. 24.05.2000 r. poz. 565
3	Zmiana mpzp gminy Raszyn	Uchwała nr 132/XXV/00 z dn. 15.06.2000 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 87 z dn. 09.08.2000 r. poz. 879
4	Zmiana mpzp gminy Raszyn dla część terenów we wsi Słomin	Uchwała nr 196/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 130 z dn. 28.06.2001 r. poz. 1776
5	Mpzp części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy	Uchwała nr VIII/47/03 z dn. 29.04.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 189 z dn. 14.07.2003 r. poz. 4756

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Tom I –
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*

6	Zmiana mpzp gminy Raszyn obejmującego część terenów położonych we wsi Sękocin Stary	Uchwała nr XV/103/03 z dn. 09.10.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 303 z dn. 04.12.2003 r. poz. 8017
7	Zmiana mpzp gminy Raszyn obejmującego część terenów położonych we wsi Janki	Uchwała nr XIX/122/03 z dn. 06.11.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 319 z dn. 27.12.2003 r. poz. 10187
8	Mpzp części wsi Sękocin Las i Sękocin Stary	Uchwała nr XXII/161/04 z dn. 05.02.2004 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 82 z dn. 09.04.2004 r. poz. 2040
9	Mpzp dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice – część I i część II w gminie Raszyn	Uchwała nr XXXVI/622/04 z dn. 21.10.2004 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 310 z dn. 18.12.2004 . poz. 10081
10	Mpzp części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach – etap I – wieś Wypędy	Uchwała nr XXXVI/623/04 z dn. 21.10.2004 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 316 z dn. 24.12.2004 r. poz. 10404
	Zmiana mpzp części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach – Etap I (wieś Wypędy) uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/623/04 z dn. 21.10.2004r.(dotyczy % renty planistycznej)	Uchwała nr XII/176/07 z dn. 20.09.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241 z dn. 25.11.2007 r. poz. 6977
11	Mpzp gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty	Uchwała nr LVII/905/05 z dn. 22.09.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 256 z dn. 22.11.2005 r. poz. 8357
	Zmiana mpzp gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, uchwalonego Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z 22 września 2005r. (dotyczy % renty planistycznej)	Uchwała na XII/175/07 z dn. 20.09.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241 z dn. 25.11.2007 r. poz. 6976
12	Mpzp dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn - obszar I	Uchwała nr LIX/982/05 z dn. 27.10.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 266 z dn. 06.12.2005 r. poz. 8711
13	Mpzp dla części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej	Uchwała nr LIX/983/05 z dn. 27.10.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 266 z dn. 06.12.2005 r. poz. 8712
14	Mpzp dla części terenów położonych we wsi Dawidy,	Uchwała nr LXI/984/05 z dn.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 266 z dn.

	Dawidy Bankowe, Łądy, Podolszyn Nowy - obszar I	27.10.2005 r.	06.012.2005 r. poz. 8713
	Zmiana mpzp części wsi Dawidy Bankowe, Łądy, Podolszyn Nowy – Obszar I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. (dotyczy % renty planistycznej)	Uchwała na XII/174/07 z dn. 20.09.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241 z dn. 25.11.2007 r. poz. 6975
15	Mpzp dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej	Uchwała nr LXI /1003/05 z dn. 15.12.05 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 24 z dn. 06.02.2006 r. poz. 823
16	Mpzp dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część II	Uchwała nr VI/50/07 z dn. 08.03.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89 z dn. 16.05.2007 r. poz. 2139
17	Mpzp dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część III	Uchwała nr VI/51/07 z dn. 08.03.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89 z dn. 16.05.2007 r. poz. 2140
18	Mpzp gminy Raszyn – obszar I obejmujący część wsi Sękocin Stary i Sękocin Nowy	Uchwała nr XXIII/430/08 z dn. 31.07.2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 174 z dn. 13.10.2008 r. poz. 6230
19	Mpzp gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin	Uchwała nr XXIII/431/08 z dn. 31.07.2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 174 z dn. 13.10.2008 r. poz. 6231
20	Zmiana mpzp uchwalonego uchwałą Rady gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dn. 15.12.2005r. (rejon ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn)	Uchwała nr XXIV/465/08 z dn. 25.09.2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 194 z dn. 14.11.2008 r. poz. 7060
21	Mpzp dla części terenów wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łądy, Podolszyn Nowy - obszar II.	Uchwała nr XXXVI/647/09 z dn. 10.09.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 180 z dn. 13.11.2009 r. poz. 5112
22	Zmiana mpzp części wsi Nowe Grocholice, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r.	Uchwała nr XXXVI/648/09 z dn. 10.09.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 180 z dn. 13.11.2009 r. poz. 5113
23	Zmiana mpzp dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I	Uchwała nr XXXVI/649/09 z dn. 10.09.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 180 z dn. 13.11.2009 r. poz. 5114
24	Zmiana mpzp dla obszaru	Uchwała nr	Dz. Urz. Woj.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Tom I –
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*

	położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn - część III w rejonie ul. Falenckiej	XLIII/729/10 z dn. 25.02.2010 r.	Mazowieckiego Nr 124 z dn. 24.06.2010 r. poz. 2749
25	Zmiana mpzp dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I)	Uchwała nr XLIX/816/10 z dn. 15.07.2010 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 160 z dn. 06.09.2010 r. poz. 3969
26	Zmiana mpzp dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn - część III	Uchwała nr XLIX/817/10 z dn. 15.07.2010 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 160 z dn. 06.09.2010 r. poz. 3970
27	Zmiana mpzp dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I (obszar II)	Uchwała nr VII/57/11 z dn. 28.04.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 144 z dn. 11.08.2011 r. poz. 4583
28	Mpzp rejonu ulic: Piasta i Lotniczej we wsi Raszyn	Uchwała nr XI/112/11 z dn. 17.08.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 158 z dn. 31.08.2011r. poz. 4985
29	Mpzp części terenów położonych we wsi Łady i Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn	Uchwała nr XXV/305/12 z dn. 4.09.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 16.10.2012r. poz. 6844
30	Mpzp dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I	Uchwała nr XXVI/315/12 z dn. 25.09.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 19.10.2012r. poz. 7006
31	Mpzp dla części położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej rejon ul. Mickiewicza - część II	Uchwała nr XXVIII/349/12 z dn. 27.11.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20.12.2012r. poz. 10008
32	Mpzp części terenów położonych we wsi Laszczki - rejon ul. Leśnej w Gminie Raszyn	Uchwała nr XXVIII/350/12 z dn. 27.11.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 20.12.2012r. poz. 10009
33	Mpzp Gminy Raszyn - obszar V obejmujący część wsi Janki	Uchwała nr XXXIII/390/13 z dn. 21.02.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 12.03.2013r. poz. 2928
34	Mpzp dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej rejon ul. Unii Europejskiej, ul. Szkolnej i ul. Poniatowskiego - część I	Uchwała nr XXXV/407/13 z dn. 25.04.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 10.06.2013r. poz. 6537
35	Mpzp części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn - rejon ulicy Olszynowej	Uchwała nr XL/442/13 z dn. 30.08.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11.09.2013 r. poz. 9587
36	Zmiana mpzp części terenów	Uchwała nr	Dz. Urz. Woj.

	położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar I - rejon rzeki Raszynki	XLI/451/13 z dn. 26.09.2013 r.	Mazowieckiego z dn. 23.10.2013 r. poz. 10595
37	Zmiana mpzp gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty - rejon rzeki Raszynki	Uchwała nr XLI/452/13 z dn. 26.09.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 23.10.2013 r. poz. 10596
38	Mpzp części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej - rejon ul. Jasnej	Uchwała nr XLIX/508/14 z dn. 06.03.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.03.2014 r. poz. 2587
39	Mpzp części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej - rejon ul. Słowikowskiego i ul. Prostej	Uchwała nr XLIX/509/14 z dn. 06.03.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14.03.2014 r. poz. 2588
40	Mpzp części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn - rejon ul. Oleńki	Uchwała nr LII/523/14 z dn. 24.04.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 11.06.2014 r. poz. 5934

źródło: opracowanie własne

Na podstawie analizy zbioru obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że największy udział w przeznaczeniu terenów zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej – ok. 40% powierzchni w planach obowiązujących. Tereny o przeznaczeniu usługowym zajmują ogółem około 12% powierzchni wszystkich uchwalonych planów miejscowych, co łącznie z obszarami zabudowy mieszkaniowej daje ponad 52% powierzchni przeznaczonych na cele zabudowy w planach miejscowych. Prawie 30% terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny zieleni (lasów, zieleni naturalnej, urządzonej i ogródków działkowych) oraz wód powierzchniowych (co spowodowane jest objęciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego kompleksu Lasów Sękocińskich oraz rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie”). Tereny bez zabudowy stanowią wciąż około 40% powierzchni obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zaś tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i drogową stanowią łącznie 8% powierzchni planów miejscowych.

Tab. 4. Sumaryczne przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Raszyn

Lp.	Przeznaczenie terenu	Pow. [ha]	Udział %
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	37	1,3
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	1079	38,7
Razem strefa zabudowy mieszkaniowej		1116	40
3	Tereny usług	75	2,7
4	Tereny usług kultury, oświaty i zdrowia	13	0,5
5	Tereny usług nauki	33	1,2
6	Tereny usług sportu	8	0,3
7	Tereny usług, produkcji, składów i magazynów	208	7,5

Razem strefa zabudowy usługowej		337	12,2
8	Tereny zieleni naturalnej	191	6,9
9	Tereny zieleni urządzonej	9	0,3
10	Tereny ogródków działkowych	5	0,2
11	Tereny lasów	594	21,3
12	Tereny wód powierzchniowych	18	0,6
Razem strefa zieleni i wód powierzchniowych		817	29,3
13	Tereny rolnicze	290	10,6
Razem strefa rolnicza		290	10,6
14	Tereny komunikacji	211	7,6
15	Tereny infrastruktury technicznej	19	0,7
Razem strefa infrastruktury		230	8,3
Ogółem powierzchnia m.p.z.p.		2790	100

źródło: opracowanie własne

Analizując wskaźniki i parametry zabudowy, ustalone w obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych, daje się zauważyć duże zróżnicowanie w poziomie parametrów ustalanych dla poszczególnych typów zabudowy. Dodatkowo, ze względu na fakt, iż poszczególne plany sporządzane były przy różnych uwarunkowaniach prawnych, oraz przez różne zespoły projektowe, zróżnicowane są rodzaje wskaźników i parametrów określanych w poszczególnych planach, a także jednostki, w których zostały określone. W tabeli poniżej przedstawiono uogólniony zakres parametrów dla poszczególnych grup zabudowy.

Tab. 5 Zakresy parametrów i wskaźników określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Tereny z przewagą zabudowy	Min. pow. działki	Min. udział pow. biol. czynnej	Maks. pow. zabudowy	Maks. wysokość zabudowy
Mieszkaniowej jednorodzinnej	250 - 2000 m ²	20 - 80%	15 - 70%	1,5 - 12 m 2,5 - 3 kondyg.
Mieszkaniowej wielorodzinnej	2000 m ²	25 - 70%	25 - 50%	11 - 18 m
Usługowej	450 - 3000 m ²	20 - 70%	20 - 100% 1000m ²	8,5 - 32 m 3 kondyg.
Usługowo - produkcyjnej	2000 - 3000 m ²	10 - 20%	-	12 - 20 m
Infr. technicznej	200 m ²	10 - 70%	20 - 80%	9 - 11 m

Z analizy zbioru obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że plany sporządzane są od 1997 r. Plany obejmują pojedyncze działki ewidencyjne, całe miejscowości lub grupy miejscowości. Porównując tryb sporządzania planów miejscowych należy stwierdzić, że najistotniejszą przyczyną długotrwałego procesu procedowania planów jest procedura rozpatrywania zarzutów i protestów do planów sporządzanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Niewątpliwie procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. sprzyja przyspieszeniu sporządzania planów miejscowych. Jednak uzyskiwanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze zwłaszcza dla klas I-III wciąż znacząco przedłuża termin uchwalenia planów miejscowych.

5. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Ład przestrzenny jest pojęciem stosunkowo nieostrym i w zależności od punktu widzenia może być postrzegany w różny sposób, dlatego należy dążyć do maksymalnego uściślenia zasad jego uwzględniania w dokumentach planistycznych. Według ustawowej interpretacji ład przestrzenny, to takie ukształtowanie przestrzeni, które uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania, ma być (wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju) podstawowym założeniem brany pod uwagę przy przeznaczaniu terenów na określone cele i ustalaniu zasad ich zagospodarowania. Ład przestrzenny oznacza pożądaną stan zagospodarowania przestrzeni, musi zatem uwzględniać potrzeby, w miarę możliwości, jak najszerszej grupy interesów. Musi to być takie uporządkowanie przestrzeni, które spotka się z akceptacją różnych podmiotów działających na danym terenie – społeczności lokalnej, przedstawicieli władzy oraz inwestorów.

Na ład przestrzenny składają się uporządkowane relacje pomiędzy uwarunkowaniami i wymaganiami:

- funkcjonalnymi,
- społeczno - gospodarczymi,
- środowiskowymi,
- kulturowymi,
- kompozycyjno - estetycznymi.

Najbardziej wyraźnie problem kształtowania ładu przestrzennego zarysowuje się na terenach o największej presji inwestycyjnej, tj. wzdłuż dróg krajowych.

Gmina Raszyn, podobnie jak większość gmin wiejskich Aglomeracji Warszawskiej, sukcesywnie przekształca się w wielofunkcyjny zurbanizowany zespół miejski. Wiąże się to z przeznaczeniem znacznych obszarów rolniczych przestrzeni pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą. Pomimo włączenia gminy Raszyn w obszar Powiatu Pruszkowskiego, związek funkcjonalny z sąsiednimi gminami powiatu był i jest niewielki. Gmina Raszyn od zawsze wykazywała powiązania z Warszawą. Niezależnie od dotychczasowych polityk, z faktu umieszczenia gminy w Powiecie Pruszkowskim musi wynikać wzajemna konkurencyjność jak i komplementarność właśnie z gminami powiatu.

5.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

W wyniku zachodzących zmian gospodarczych wiejska gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się w wielofunkcyjny zurbanizowany zespół miejski w którym znaczne obszary rolniczych przestrzeni zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą.

Gmina Raszyn wpisuje się w strukturę funkcjonalno – przestrzenną Pasma Zachodniego i w części Pasma Południowego Aglomeracji Warszawskiej.

Położenie bezpośrednio w sąsiedztwie Warszawy sprzyjało i sprzyja licznym związkom z Warszawą. Dawne związki z powiatem piaseczyńskim jak i obecnie z powiatem pruszkowskim wynikają głównie z podziałów administracyjnych. Ponadlokalne instytucje publiczne oraz źródłowe obiekty infrastruktury technicznej znajdujące się poza terenem powiatu Pruszkowskiego umacniają związki z Warszawą. Przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy również uwzględnić funkcje przewietrzania południowych dzielnic Warszawy pełnione przez tereny biologicznie czynne doliny Raszynki ze stawami, doliny cieków oraz rowów melioracyjnych.

Gmina Raszyn charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą funkcjonalną. Spowodowane jest to głównie warunkami przyrodniczymi oraz rozwojem układu komunikacji. Północna część gminy zdominowana jest przez bezpośredni wpływ Warszawy i Alei Krakowskiej oraz związanych z nią funkcji mieszkalno – sypialnianych, a także funkcji usługowych w miejscowościach Nowe Grocholice, Raszyn, Rybie i Jaworowa. Wyraźnym problemem jest bliska lokalizacja lotniska Okęcie i związany z tym hałas.

Obszar ten odcięty jest od pozostałego obszaru gminy doliną Raszynki i kompleksem rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” oraz terenami Instytutu Technologiczno-Przyrodniczego Falenty.

Przejawem wpływu Aglomeracji są również istniejące tranzytowe ciągi dróg krajowych nr 7 i nr 8 obudowane usługami handlowo - logistycznymi z „mega” centrum handlu wielkopowierzchniowego „Janki”, Południowa Obwodnica Warszawy, a także planowane ciągi dróg krajowych Salomea - Wolica i S-7 Warszawa - Grójec oraz ciągi tranzytowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (220kV i 110kV) i gazociągu wysokiego ciśnienia (Ø 400) obniżające walory przestrzeni i ograniczające możliwości zagospodarowania.

W związku z powyższym dominującą funkcją terenów w zachodniej i środkowej części gminy jest i będzie coraz bardziej aktywność gospodarcza z usługami handlowo- logistycznymi.

We wschodniej części gminy dominuje rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową mieszkaniowo – zagrodową wzdłuż dróg. Natomiast południową część gminy stanowi kompleks lasów prywatnych w miejscowości Sękocin Las i lasów Skarbu Państwa Nadleśnictwa Chojnów w Sękocinie Starym.

Dotychczasowe kierunki gospodarki przestrzennej wytyczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999 r. polegające na wyodrębnieniu trzech stref działań: wielofunkcyjnej strefy rozwoju, strefy rolno – osadniczej jako rezerwy docelowego potencjalnego rozwoju oraz strefy przyrodniczej - ograniczonego rozwoju, w związku ze sporządzonymi w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i obowiązującymi planami miejscowymi, nakładającej spójność z polityką przestrzenną ustaloną w studium, wymagają weryfikacji.

Ze względu na zainwestowanie i przeznaczenie w sporządzonych - obowiązujących planach miejscowych nastąpiło zachwianie proporcji między poszczególnymi strefami funkcjonalnymi. Wskazane byłoby uzupełnienie stref rozwoju z zabudową mieszkaniową o funkcje publicznych usług dla poprawy warunków zamieszkiwania oraz stworzenia lokalnych miejsc pracy.

W związku z wysoką atrakcyjnością gminy pod względem lokalizacji inwestycji i związaną z tym presją inwestycyjną, konieczny jest rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w dostosowaniu do terenów zabudowy zwłaszcza lokalnej oraz segregacja tej infrastruktury komunikacyjnej. Niezbędne jest to dla zapewnienia dostępu do usług, w tym publicznych oraz sprawnej komunikacji, celem utrzymania w perspektywie sprawności funkcjonalnej gminy.

W odniesieniu do środowiska naturalnego należy stwierdzić, że zachowane są formy ochrony przyrody prawnie chronione oraz powiązania pomiędzy tymi obszarami. W utrzymaniu powiązań przyrodniczych między najcenniejszymi siedliskami ważną rolę pełnią korytarze ekologiczne. Konieczne jest utrzymanie tych obszarów i korytarzy o funkcji biologicznej, klimatycznej i fitosanitarnej i ochrona przed presją zainwestowania.

Zachowanie unikatowych walorów przyrodniczych wymaga objęcia adekwatną formą ochrony prawnej obszarów nie objętych dotychczas ochroną oraz respektowania zasad gospodarowania na terenach już chronionych.

Kompleks leśny w południowej części gminy stanowi część regionalnego korytarza ekologicznego będącego elementem ciągu ponadlokalnego wchodzącego w skład podsystemu zasilania i odnowy przyrody aglomeracji warszawskiej, łączącego Kampinoski Park Narodowy z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym objętego Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Dla kształtowania zagospodarowania przestrzennego i uporządkowania przestrzeni, w działaniach realizacyjnych należy uwzględnić wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego szczególnie na obszarach o znacznych walorach kulturowych, ponieważ jednym z istotnych elementów ochrony dziedzictwa kulturowego jest tożsamość regionalna, budowana poprzez pielęgnowanie i kultywowanie wartości lokalnej kultury materialnej i niematerialnej. Największe znaczenie ma to w przypadku terenów, gdzie występuje duże nagromadzenie zabytków i miejsc pamięci, a także w odniesieniu do przestrzeni publicznych.

Ze względu na aspekty kompozycyjno-przestrzenne szczególnie widocznymi słabymi stronami w zagospodarowaniu przestrzennym jest brak czytelnej struktury przestrzennej i duże zróżnicowanie form zabudowy, szczególnie na terenach o największej presji inwestycyjnej wzdłuż dróg krajowych. Ważne jest wskazanie, zachowanie lub odtworzenie głównych osi i punktów charakterystycznych wyznaczających kompozycję poszczególnych części gminy tak, aby układ przestrzenny był czytelny. Negatywny wpływ na odbiór przestrzeni ma duża i nieuporządkowana ilość nośników reklamowych wszelkiego rodzaju, zwłaszcza nagromadzenie ich w jednym miejscu.

Zgodnie z omówionymi wyżej aspektami możliwe jest wyróżnienie na terenie gminy obszarów, gdzie należy prowadzić działania w celu osiągnięcia poprawy ładu przestrzennego.

6. Stan prawny gruntów /Rys. 5.0/

Tab. 6. Stan prawny gruntów na terenie gminy Raszyn

Własność/ władanie	Powierzchnia	
	m ²	%
Skarb Państwa	203776	0,46
Inne Skarbu Państwa	188136	0,43
Marszałek Województwa Mazowieckiego	132454	0,30
Starostwo Powiatu Pruszkowskiego	301746	0,69
Gmina Raszyn	1715792	3,91
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	1517971	3,46
Agencja Nieruchomości Rolnych	106880	0,24
Instytut Technologiczno - Przyrodniczy	3571366	8,14
Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych	32888	0,07

Instytut Badawczy Leśnictwa	370563	0,84
PGLLP Nadleśnictwo Chojnów	5615251	12,79
Kościóły i związki wyznaniowe	156254	0,36
Instytucje opieki zdrowia	3917	0,01
Rodzinne Ogrody Działkowe	182017	0,41
Gminna spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”	42900	0,10
Hodowlano – Rolnicza Spółdzielnia Dawidy	812958	1,85
Komenda Stołeczna Policji w Warszawie	2681	0,01
Ochotnicza Straż Pożarna	8240	0,02
Poczta Polska	1471	0,00
Spółdzielnie	1709	0,00
Spółki	2231392	5,08
Inne osoby prawne	15398	0,04
Osoby fizyczne	34751573	79,18
Razem	43890000	100,00

źródło: dane Urzędu Gminy

Analiza stanu prawnego gruntów na terenie gminy Raszyn, przeprowadzona na podstawie materiałów udostępnionych przez Urząd Gminy (stan na 2010 r.) wskazuje na duże zróżnicowanie pod względem własności i władania gruntów. Największą powierzchnię stanowią grunty osób fizycznych – ponad 80% powierzchni gminy. W dalszej kolejności znaczący udział w powierzchni gminy stanowią grunty Skarbu Państwa Lasów Państwowych - 12,79%, w których władaniu pozostają Lasy Sękocińskie w południowej części gminy.

Pozostałe grupy własności obejmują niewielkie procentowo udziały. Dotyczy to gruntów stanowiących własność różnego rodzaju spółek, które zajmują ok. 5% powierzchni gminy i grunty Gminy Raszyn - niespełna 4% powierzchni. Gruntami gminy obejmują głównie działki drogowe oraz działki budowlane wykorzystywane pod usługi publiczne. Do pozostałych jednostek samorządu terytorialnego (Powiatu Pruszkowskiego i Województwa Mazowieckiego) należą również przede wszystkim grunty drogowe. Grunty Skarbu Państwa we władaniu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zajmują blisko 3% terenu gminy. Są to również działki drogowe: drogi krajowej nr 7, nr 8 oraz grunty wydzielone pod Południową Obwodnicę Warszawy i Trasę Salomea – Wolica. Znaczna część gruntów, ponad 8% powierzchni gminy, pozostaje we władaniu Instytutu Technologiczno - Przyrodniczego (dawniej Instytut Melioracji i Użytków Zielonych), który zajmuje tereny w centralnej części gminy – w tym tereny rezerwatu faunistycznego „Stawy Raszyńskie”.

Pozostała część gruntów należy do wszelkiego rodzaju przedsiębiorstw, spółdzielni, zakładów czy związków. Należą do nich m.in. Instytut Badawczy Leśnictwa, Pracownicze Ogrody Działkowe, Hodowlano – Rolnicza Spółdzielnia Dawidy. Na terenie gminy znajdują się ponad to grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i

Urządzeń Wodnych, Komendy Stołecznej Policji, Straży Pożarnych oraz różnych innych organizacji, w tym religijnych.

Pod względem sposobu władania gruntami, zdecydowanie przeważają te, które są własnością osób władających (w zdecydowanej większości osób fizycznych). Część gruntów pozostaje w użytkowaniu oraz użytkowaniu wieczystym, niewielki udział mają dzierżawa, gospodarowanie zasobem oraz trwałe zarząd.

7. Stan i funkcjonowanie środowiska

7.1. Położenie gminy na tle ponadlokalnych układów przyrodniczych. Powiązania przyrodnicze z otoczeniem /Rys. 6.1/

Gmina Raszyn wchodzi w skład systemu przyrodniczego aglomeracji warszawskiej podsystemu regeneracji i wymiany powietrza, który wschodzi w skład strefy zasilania i regeneracji powietrza obejmującej zewnętrzne obszary regeneracji powietrza, pasma i kliny przewietrzające doprowadzające czyste i wilgotne powietrze w głąb miasta oraz strefy zasilania i odnowy przyrody obejmującej zewnętrzne obszary zasilania przyrody żywej oraz ciągi przyrodnicze (korytarze ekologiczne), zapewniające łączność między obszarami i umożliwiające biologiczne zasilanie wnętrza miasta.

Obszar gminy przez dolinę Raszynki ze Stawami Raszyńskimi i poprzez Lasy Sękocińsko - Chojnowskie (lasy ochronne) stanowi ogniwo ciągu ekologicznego objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Kompleks Lasów Sękocińskich, kompleks parkowy Falenty, rzeka Raszynka stanowiąca dopływ Utraty, wraz ze „Stawami Raszyńskimi” stanowią szkielet lokalnego systemu przyrodniczego, uzupełniony i wzbogacony licznymi małymi ciekami, często związanymi z melioracjami przeprowadzonymi w dawnych latach. Pomimo okresowego wysychania, cieki te są istotnymi dla lokalnego środowiska elementami korytarzy ekologicznych. Wpływają one na dynamikę populacji organizmów, ograniczając wymieranie i umożliwiając kształtowanie zbiorowisk przez zmniejszanie stopnia izolacji. Obok cieków funkcję lokalnych korytarzy pełnią zadrzewienia przydrożne, zadrzewienia śródpolne i zakrzewienia. Na pozostałym terenie rolę odnowy i zasilania przyrody spełniają tereny upraw rolnych.

Ze względu na niezabudowane przestrzenie system wymiany i regeneracji powietrza w gminie jest dość dobrze rozwinięty. Niezabudowane przestrzenie gminy umożliwiają swobodny przepływ powietrza i sprzyjają jego szybkiej wymianie.

Tereny otwarte pól i łąk oraz luźnej zabudowy jednorodzinnej wciąż pełnią funkcję ważnego klina przewietrzającego południowo – wschodniej części Warszawy, dzięki któremu stosunkowo czyste i wilgotne powietrze z południowej części gminy może wnikać - przy korzystnym układzie wiatrów - do wnętrza Warszawy.

Kompleks Lasów Sękocińskich jest bazą dla ciągu regionalnego, a ciąg Raszynki z małymi ciekami melioracyjnymi są bazą tworzenia ponadlokalnego i lokalnych ciągów przyrodniczych.

7.2. Charakterystyka stanu środowiska

7.2.1. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej /Rys. 6.2, 6.3/

W gminie Raszyn przeważają użytki rolne (w tym grunty pod stawami), które zajmują 65% jej powierzchni (2851 ha), 15% zajmują grunty leśne i zadrzewione (666 ha), 0,4% grunty pod wodami (16 ha), 17,6% tereny osiedlowe (771 ha), a około 2% nieużytki (86 ha).

Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni poszczególnych miejscowości waha się od 24% w Sękocinie Starym do 93% w Wypędach. Powyżej 90% użytków rolnych w ogólnej powierzchni gruntów znajduje się w sołectwach: Falenty Nowe, Laszczki, Słomin. Powyżej 70% użytków rolnych w ogólnej powierzchni gruntów znajduje się w sołectwach: Dawidy, Dawidy Bankowe, Falenty Duże, Falenty, Jaworowa, Puchały, Sękocin Nowy. W bilansie pominięto miejscowość Sękocin Las z 2% udziałem użytków rolnych. W wymienionych miejscowościach przeważa indywidualna gospodarka rolna. Największe arealy gruntów ornych (powyżej 150 ha) występują w miejscowościach: Dawidy Bankowe, Falenty Nowe, Sękocin Stary, Laszczki, Janiki, Jaworowa i Podolszyn Nowy.

17,6% ogólnej powierzchni gminy zajmują tereny osiedlowe. Znaczące zainwestowanie osiedlowe występuje w: Raszynie (193,08 ha), Jankach (110,39 ha) i Rybiu (109,4 ha). Tereny osiedlowe w granicach od 30 ha – 50 ha występują w Sękocinie Starym (50,07 ha) Falentach (42,51 ha), Dawidach Bankowych (31,82 ha), Nowych Grocholicach (31,83 ha) i Sękocinie Nowym (31,84 ha). Najmniej terenów zabudowanych – osiedlowych występuje w Falentach Dużych (9,16 ha).

Głównym zasobem środowiska przyrodniczego w gminie Raszyn są dobre gleby. Gleby położone na obszarze gminy tylko w niewielkim procencie należą do gleb o najwyższym stopniu ochrony. Tylko niecałe 10% powierzchni gminy zajmują grunty klasy II i III. Jednak w połączeniu z gruntami klas IV stanowiących około 42% powierzchni gminy i uzupełniającymi gruntami klas innych około 70% gruntów ornych należy do kompleksów: pszennego - bardzo dobrego oraz żytnich - bardzo dobrego i dobrego. Najlepsze gleby występują w Dawidach, Dawidach Bankowych, Wypędach i Ładach. Płatowo bardzo dobre gleby występują w Falentach Laszczkach i Sękocinie Starym. Rozmieszczenie gleb w gminie Raszyn charakteryzuje się dużą mozaikowością. Rozmieszczenie poszczególnych gleb w obszarze gminy przedstawia Rys. 6.3.

Rozmieszczeniu bardzo dobrych i dobrych gleb w obszarze gminy odpowiada przestrzenne rozmieszczenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej /Rys. 6.2/. Są to obszary od 60 ha do 220 ha w kompleksie. Największe przestrzenie rolnicze występują w zespołach miejscowości Dawidy Bankowe – Dawidy – Łady, następnie w Falentach Nowych i Podolszynie Nowym oraz w Wypędach – Jankach i Sękocinie Starym. Ostatnią grupę stanowią Laszczki – Sękocin Nowy i Słomin.

Lasy w gminie zajmują około 15% jej powierzchni. Wskaźnik ten jest niższy od średniej krajowej (około 29%), a także średniej województwa mazowieckiego (około 22%). Wskaźnik ten przewyższa średnią dla powiatu pruszkowskiego, która wynosi około 10%.

Grunty leśne zajmują południowy obszar gminy w kompleksie lasów Skarbu Państwa i lasów prywatnych w Sękocinie Starym i Sękocinie Lesie.

Na terenie gminy Raszyn występują drzewostany przeważnie sosnowe, z domieszką dębu, rzadziej brzozy i osiki na siedliskach borowych (Bór świeży, Bór mieszany świeży, Bór mieszany wilgotny) oraz na siedliskach leśnych (Las wilgotny, Las mieszany świeży i Las mieszany wilgotny).

Rozmieszczenie gruntów leśnych i zadrzewień na terenie gminy Raszyn przedstawia Rys. 6.2.

7.2.2. Geomorfologia i budowa geologiczna /Rys. 6.4/

Teren gminy Raszyn położony jest w obrębie Niziny Mazowiecko - Podlaskiej, stanowiącej fragment niecki środkowej Wisły.

Występują tu głównie osady czwartorzędowe, kształtujące bezpośrednie podłoże geologiczne o miąższości 50-100 m. Utwory te zalegają na grubej serii iłów plioceńskich, silnie zerodowanych i zaburzonych glacitektonicznie. Najstarsze osady pochodzą z okresu trzeciorzędu, najstarszymi osadami występującymi w obszarze gminy są piaski kwarcowe z przerostami mułków i iłów z glaukonitem. Wyższy poziom stanowią utwory miocenu wykształcone jako piaski pylaste z przewarstwieniami mułków i iłów piaszczystych z wkładami węgla brunatnego, nie stanowiącego ciągłego pokładu. Miąższość tych osadów nie przekracza 40 m.

Z okresu plejstocenu na obszarze gminy zalega zwarty kompleks iłów pstrych występujący w rejonie stropów z przewarstwieniami i soczewkami piasków pylastych. Stanowi on podłoże osadów czwartorzędowych, które jest wyrównane (zdenudowane) na skutek działalności procesów tektonicznych, glacitektonicznych i erozyjnych mających miejsce w okresie późniejszym. Można je zaobserwować w rejonie miejscowości Dawidy.

Natomiast przedplejstocenijskie piaski i żwiry występują w Falentach. Najstarsze utwory zlodowacenia Podlaskiego tj. gliny zwałowe występują w Puchałach. W Puchałach i Dawidach występują także gliny zwałowe stadiału dolnego zlodowacenia, natomiast interstadialne piaski rzeczne występują w dolinie Lesznawola - Dawidy. W rejonie Dawid i Sękocinie występują ily i mułki warstwowe oraz piaski zastoiskowe zlodowacenia środkowo podlaskiego. W rejonie Podolszyna, Sękocina Nowego i Falent stwierdzono piaski i mułki kemów i plateau kemowego stadiału mazowiecko - podlaskiego. W obszarach dolin rzecznych występują głównie holocenijskie grunty organiczne: torfy, muły i piaski humusowe. Zalegają one w podłożu na piaskach mineralnych, których rodzaj jest przeważnie ten sam jak w części wysoczyzny przylegającej do doliny. Występują tu również ily warstwowe - rejon miejscowości Dawidy, Jaworowa i Raszyn.

W budowie geologicznej gminy wyróżniono dwa dominujące typy obszarów: wysoczyzny polodowcowej oraz dolin rzecznych i zagłębień śródpolnych.

Wysoczyzna zbudowana jest głównie z piasków i mułków zastoiskowych, glin zwałowych, piasków, mułków i żwirów kemowych oraz piasków fluwioglacjalnych. Pokrywa je warstwa pyłowa pochodzenia eolicznego o miąższości ok. 0,8 m. Warstwa ta, ze względu na swą niską wodoprzepuszczalność, utrudnia w pewnym stopniu dopływ zanieczyszczeń powierzchniowych do wód gruntowych.

Gliny zwałowe na powierzchni obszaru występują głównie we wschodniej części terenu gminy w rejonie miejscowości Dawidy. Na pozostałym obszarze występują jedynie miejscowo w formie niewielkich płatów.

Pod względem fizyczno - geograficznym teren gminy Raszyn położony jest w obrębie Niziny Środkomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko - Błońskiej (według J. Kondrackiego). Obszar równiny rozciąga się na przestrzeni 3 063 km², na południe od doli Wisły i Bzury. Równinę przecinają rzeki: Moszczenica, Mroga, Skierniewka, Rawka, Sucha, Pisia i Utrata.

Niecka warszawska, w obrębie której położona jest gmina Raszyn, powstała w okresie laramijskich ruchów górotwórczych pod koniec ery mezozoicznej.

Obszar gminy zbudowany jest głównie z osadów czwartorzędowych o miąższości od 50-75 m, zalegających na grubej warstwie iłów plioceńskich, które są silnie zerodowane oraz zaburzone glacitektonicznie. Stanowią je: osady preglacjalne, osady zlodowacenia południowopolskiego (trzy poziomy glin zwałowych, rozdzielone piaskami rzecznyymi i mułkami interstadialnymi), utwory rzeczne interglacjału wielkiego, osady zlodowacenia środkowopolskiego związane z trzema stadiami, piaski rzeczne zlodowacenia północnopolskiego oraz utwory holocenijskie.

Stadiał mazowiecko - podlaski miał największy wpływ na ukształtowanie obecnej morfologii terenu. Zajmujące rozległe powierzchnie gliny zwałowe pochodzą z tego okresu. Ciekawymi formami morfologicznymi związanymi z postojem i regresją lodowca w czasie stadiału są moreny martwego lodu i kemy (z piaskami i mułkami kemów plateau kemowego na powierzchni) zlokalizowane w rejonie Podolszyna, Sękocina Nowego i Falent oraz osady zastoiskowe (zbudowane z iłów i mułków warwowych oraz piasków).

7.2.3. Rzeźba terenu

Pierwotna polodowcowa urozmaicona rzeźba terenu była w późniejszym okresie wyrównana przez wody powierzchniowe spływające w kierunku północnym do niecki środkowej Wisły. Na skutek tego obecna powierzchnia terenu wysoczyzny jest praktycznie płaska z niewielkimi spadkami w kierunku północnym.

Formy geomorfologiczne podłoża nie odzwierciedlają morfologii terenu. Dość monotonną rzeźbę wysoczyzny urozmaicają jedynie płaskie doliny rzeczne.

Analizowany obszar jest generalnie płaski, na wysoczyźnie względne wysokości terenu nie przekraczają 2m, a nachylenie zboczy 2 stopni.

7.2.4. Warunki geotechniczne /Rys. 6.4, 6.5/

Warunki podłoża budowlanego na terenie gminy są dobre. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że bardzo istotny problem budowlany na terenie gminy stanowią wody gruntowe, a zwłaszcza zmienność ich poziomu w przypadku obiektów podpiwniczonych (miejscowości Raszyn, Jaworowa, Dawidy). Wynika to z dużej zmienności budowy geologicznej - pionowej i poziomej, co jest pochodną genezy gruntów, jako utworów polodowcowych. Na obszarze gminy występują obok siebie, w przewarstwieniach na niewielkich obszarach drobne frakcje piaszczyste oraz przewarstwienia glin.

Na terenie gminy wydzielono obszary z płytką wodą gruntową, grunty niekorzystne dla posadowienia budowli. Stanowią je obszary dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych. Budują je: holocenijskie utwory organiczne oraz piaski tarasów rzecznych, grunty słabonośne i podmokłe, na obszarach występowania piasków rzecznych są to grunty nośne oraz plejstoceńskie piaski i mułki zastoiskowe stanowiące grunty niespoiste nośne gdzie lokalnie piwnice budynków narażone mogą być na podtopienia. /Rys. nr 6.4/

Obszary korzystne dla posadowienia budowli – obszary wysoczyzn zbudowane z piasków fluwioglacjalnych stanowiących grunty niespoiste nośne oraz piasków pylastych, drobnych, eolicznych, stanowiących grunty niespoiste, nośne. Lustro wody występuje na tych obszarach na głębokości większej niż 4 m p. p. t. są to rejony miejscowości Puchały, Wypędy, Słomin.

Nieco mniej korzystne od wyżej wymienionych terenów dla posadowienia budowli są plejstoceńskie gliny zwałowe, grunty spoiste nośne, gdzie przy zagłębieniach piwnicznych konieczne jest stosowanie drenaży pierścieniowych wokół budynków.

Występująca na terenie gminy zabudowa o charakterze lekkim, zlokalizowana jest głównie na obszarach wysoczyznowych, gdzie występują grunty mineralne.

7.2.5. Wody podziemne

Teren gminy Raszyn wg podziału ogólnopolskiego należy do Regionu Środkowomazowieckiego. Charakteryzuje się on występowaniem pierwszego poziomu wodonośnego w czwartorzędowych piaskach i żwirach międzymorenowych, a drugiego pod nieprzepuszczalną powłoką ilów plejstoceniowych w piaskach miocenu i oligocenu (trzeciorzędu).

Gmina Raszyn znajduje się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych 215A utworów trzeciorzędowych tj. Subniecki warszawskiej. Zbiornik GZWP 215 obejmuje rozległy obszar (nieckę mazowiecką), charakteryzuje się przy tym jednak słabą odnawialnością zasobów wodnych, co ogranicza wysokość eksploatacji.

Około 80% obszaru gminy znajduje się w zlewni rzeki Raszynki, jedynie część południowo - zachodnia należy poprzez Rów Wolica odprowadza wody bezpośrednio do zlewni Utraty (rejon Sękocina Starego i Słomina).

Obszary położone w południowo - zachodniej części niecki środkowej Wisły należą do zlewni Raszynki, Jeziorki i Utraty, ulegały one silnemu rozmyciu i wyrównaniu przez wody powierzchniowe spływające do centralnych części niecki.

Zwierciadło wód gruntowych **/Rys. 6.5/** występuje na głębokości w przedziałach 0,0-1,0 m; 1,0-2,0 m; 2,0-3,0 m oraz powyżej 3,0 m. Lustro wód podziemnych odzwierciedla w pewnym stopniu deniwelację terenu, co wynika z niewielkiej głębokości zalegania warstwy wodonośnej występującej głównie w przedziale 2-4 m. Niższe warstwy występują jedynie w rejonie dolin rzecznych, zagłębień bezodpływowych, w sąsiedztwie napiętrzonych stawów, natomiast wyższe warstwy występują w rejonach kumulacji piasków – miejscowość Janki, Sękocin Las.

Czwartorzędowe piętro wodonośne złożone jest z 1 - 3 warstw o zmiennej miąższości i głębokości zalegania. Eksploatowany jest głównie plejstoceniowy, międzyglinowy poziom wodonośny, występujący na głębokości kilku metrów, gdzie miąższość jego utworów kształtuje się na poziomie 5-10 m w rejonie Dawid do 20 m w zachodniej części gminy.

Pierwszy poziom wodonośny występuje na rzędnych 99,8 - 114,9 m n. p. m, gdzie najwyższe rzędne znajdują się w rejonie płaskowyżu kemowego, w okolicy Nowego Sękocina i opada w kierunku doliny Raszynki.

Kolejny poziom czwartorzędowy znajdują się pod warstwą utworów spoiwych.

Pomiędzy piętrami czwartorzędowym, a trzeciorzędowym występują słabo przepuszczalne iły plioceniowe o miąższości 20-120 m.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne złożone jest z mioceniowego i oligoceniowego poziomu. Poziom mioceniowy, ze względu na swe niekorzystne parametry fizykochemiczne jest nie użytkowany.

Poziom oligoceniowy występuje w obrębie całej gminy. Jest poziomem użytkowym, zaraz po czwartorzędowym. Występuje na głębokości od około 195 m do 262 m. Zbudowany jest z piasków drobnoziarnistych i średnioziarnistych ze żwirem kwarcowym i glaukonitem (o miąższości 21-62 m).

7.2.6. Wody powierzchniowe

Gmina Raszyn leży w zlewni rzeki Bzury. Głównym ciekim wodnym jest rzeka Raszynka, do której wpływają rowy i strumienie niemal z całego obszaru całej gminy. Raszynka jest rzeką uregulowaną, stanowi prawobrzeżny dopływ rzeki Utraty.

Jedynie z południowo – zachodniego obszaru gminy Raszyn wody poprzez Rów Wolica odprowadzane są bezpośrednio do zlewni Utraty.

Uzupełnienie sieci hydrograficznej w obszarze gminy stanowią:

- malowniczy zespół stawów hodowlanych w Dawidach Bankowych,
- zespół stawów hodowlanych usytuowany w Falentach, stanowiący największy sztuczny zbiornik wodny w tym rejonie,
- duża liczba małych jezior w dolinach rzecznych i obniżeniach bezodpływowych, a także sztuczne zbiorniki wodne w dawnych wyrobiskach poeksploatacyjnych skupione w Wypędach,
- duża liczba cieków o przebiegu sztucznym wynikającym z zabiegów melioracyjnych skupionych w okolicach Dawid – Jaworowej, Dawid Bankowych – Ład, Sękocina, i Janek (Godebszczyzna), Falent - Laszczek.

7.2.7. Melioracje wodne /Rys. 6.2, 6.5/

Na terenie gminy Raszyn, według danych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie, melioracją objęte jest około 1374 ha użytków rolnych, a długość sieci rowów melioracyjnych wynosi 34,5 km. Ogólna powierzchnia drenowanych gruntów ornych wynosi 940 ha i obejmuje 30 ha użytków rolnych. Z powyższych danych, a także w związku z postępującą urbanizacją wynika, że nie występują potrzeby w zakresie kontynuowania prac melioracyjnych.

System kanałów i rowów melioracyjnych nie pełni funkcji regulacyjnej poziomu wód podziemnych, a jedynie intensywnie je drekuje, co uniemożliwia w okresie nadmiaru opadów zmagazynowanie tej wody w środowisku podziemnym.

Urządzenia melioracyjne wykonywane były w celu polepszenia warunków upraw i z tego względu urządzenia drenarskie przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu powinny zostać zlikwidowane lub przebudowane w taki sposób, aby zachowana została ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu.

7.2.8. Złóża mineralne /Rys. 6.4/

Na terenie gminy udokumentowanych jest dziewięć złóż kopalin naturalnych takich jak piaski i piaski ze żwirami pochodzenia wodnolodowcowego.

Złoże „Janki - Sokołów” w kategorii C1 + C2, z ustaleniem kopaliny w kategorii B. Zajmuje powierzchnię około 80 ha, jest częściowo zawodnione i obecnie jest nie eksploatowane. Występują tu piaski i piaski ze żwirem. Miąższość warstwy złoża wynosi od 3,6 m do 29,8 m.

Od 1994 r. rozpoczęto składanie dokumentacji niewielkich złóż (od 1,2 ha do 2,4 ha) obejmujących grunty prywatne nazwane „Janki - Sokołów I, II, III, IV, VI, VII”, gdzie kopalinę stanowią piaski wykorzystywane na potrzeby budownictwa i drogownictwa.

Obecnie eksploatowane są złoża „Janki-Sokołów I/A” oraz „Janki-Sokołów VII/A”.

Złoże „Puchały” było eksploatowane do 1993 r. Wyrobisko zostało wypełnione odpadami i zrehabilitowane. Złoże „Laszki I” nie jest eksploatowane.

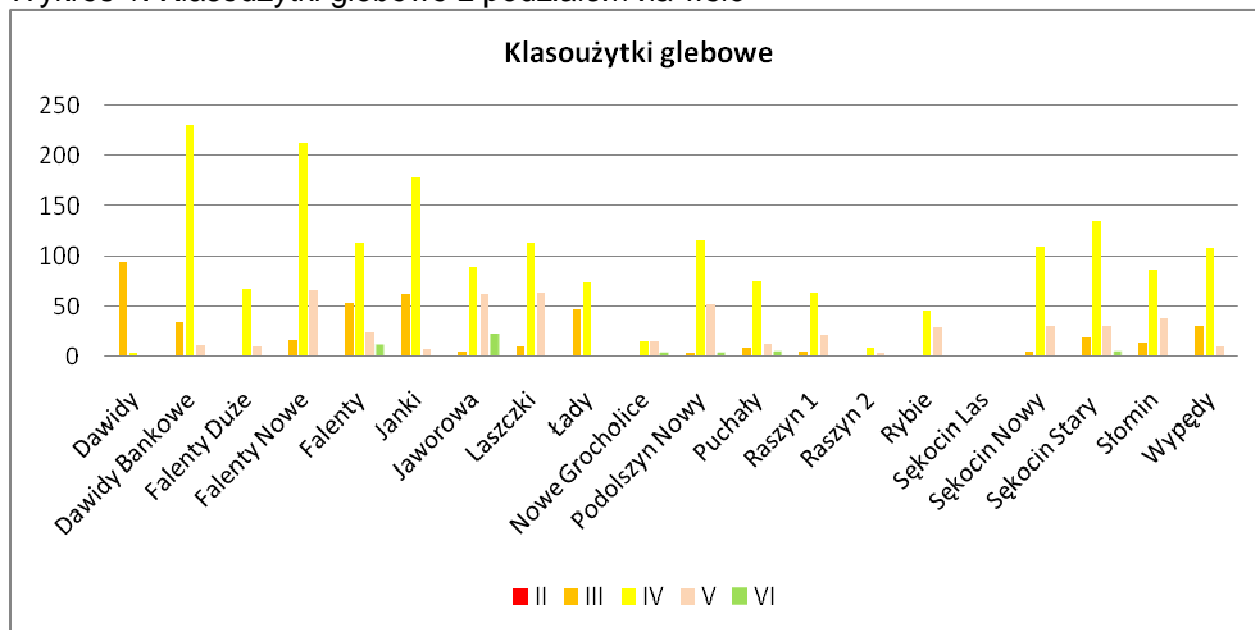
Na obszarze gminy nie ma perspektyw na udokumentowanie złóż o znaczeniu kluczowym.

7.2.9. Gleby /Rys. 6.3/

Obszar gminy Raszyn charakteryzuje się znaczną mozaikowością rozmieszczenia klas gleb. Na obszarze gminy gleby klasy II występują jedynie na niewielkim obszarze w miejscowości Dawidy, w jej północnej części, przy granicy z m. st. W –wa (łączna powierzchnia około 1 ha). Gleby klas III (łączna powierzchnia około 412 ha) skoncentrowane są również we wsi Dawidy, a soczewkowo w większych kompleksach występują we wsiach Dawidy Bankowe, Wypędy, Łady, Falenty, Janki. Niewielkie powierzchnie gleb klas III występują w Puchałach, Sękocinie Starym i Laszczkach.

W gminie, w przewadze, występują gleby klasy IV (łączna powierzchnia około 1847 ha). Gleby klas V (łączna powierzchnia około 489 ha) dominują w Dawidach Bankowych i Falentach Nowych. Gleby klas VI (łączna powierzchnia około 55 ha) występują głównie we wsiach Jaworowa oraz Falenty. Grunty leśne o łącznej powierzchni około 660 ha występują w Sękocinie Lesie i Sękocinie Starym. Odzwierciedlenie wyżej opisywanych powierzchni w poszczególnych miejscowościach przedstawia wykres poniżej, a powierzchniowy udział gleb w poszczególnych miejscowościach przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym, tabela nr 6.

Wykres 1. Klasoużytki glebowe z podziałem na wsie



Tab. 7. Zestawienie tabelaryczne klasoużytków glebowych z podziałem na miejscowości

OBRĘB	Powierzchnia [ha]	Klasoużytki glebowe [ha]											
		II	III	IV	V	VI	Ls	Lz	W	B	N	Dr	Pozostałe
Dawidy	115,9324	1,08	94,5246	4,31	1,14	1,3		1,26	1,04	6,6678	1,18	3,1	
Dawidy Bankowe	319,9337		34,62	230,3555	11,66			3,5847	11,39	31,7613	0,71	7,1869	
Falenty Duże	84,0012		0,8	67,1056	10,02			0,56	0,39	3,3156		1,81	
Falenty	324,5917		17,54	213,12	65,47			0,56	2,85	13,49	0,83	6,4222	

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Tom I –
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*

Nowe													
Falenty	424,01		53,73	112,22	23,46	11,55	0,3	23,62	108,67	54,69	7,65	28,08	
Janki	314,3933		62	178,0371	7,73	0,1	0,44	0,4	0,5	43,7072	0,56	21,049	
Jaworowa	206,19		4,95	89,59	61,36	20,36		0,93	3,2	13,36	4,34	5,72	
Laszczki	198,01		10,7	113,15	63,35	0,75		0,08	0,48	4,05	0,85	3,86	
Łady	132,2872		47,21	72,96	1,48				0,9	5,04	1,7	3	
Nowe Grocholice	60,1			15,76	15,42	3,99		0,52	0,97	14,4	2,52	6,52	
Podolszyn Nowy	189,6		4,2	115,69	51,98	2,7		1,37	1,6	6,55	1,16	4,35	
Puchały	115,28		9,33	75,25	13,35	4,36			0,23	7,38	2,23	3,15	
Raszyn Obręb 1	194,4709		4,9981	62,44	21,5089	0,86			1,3967	82,2141	2,0192	18,9792	
Raszyn Obręb 2	103,8895			9,0707	4,1671			0,0316	0,4819	71,2139	0,216	18,3563	
Rybie	171,6739			45,3736	28,6424			0,1693	0,9645	75,7723	1,3733	17,6335	
Sękocin Las	116,65				0,36	0,85	88,08	0,22	0,18	6,97		19,99	
Sękocin Nowy	169,9056		4,75	109,3497	30,319			0,09		10,14	0,06	11,9769	
Sękocin Stary (w tym Uroczysko Sękocin 37,2101 oddział 15 i 16	278,6041		18,23	135,02	29,78	5,29	36,561	12,731	2,0178	25,2669	0,5918	11,8316	
Stomin	153,01		14,59	86,68	37,41	2,08	0,51	1,86	0,27	5,35	0,53	3,73	
Wypędy	163,1174		30,59	107,14	9,9	0,99		0,13	1,34	6,89	1,47	4,67	
Sękocin Stary (Uroczysko Sękocin)	551,4						533,69						
Powierzchnia całkowita	4389,0509	1,08	412,7627	1847,608	488,5074	55,18	659,58	48,117	138,8709	488,2291	29,9903	201,4156	17,71
Udział użytkowania w ogólnej	100%	0,02	9,4	42,1	11,13	1,26	15,03	1,1	3,16	11,12	0,68	4,59	0,4

7.2.10. Klimat

Gmina Raszyn położona jest w VIII dzielnicy klimatycznej zachodniej. Poniżej przedstawiono charakterystyczne dla regionu, wartości parametrów klimatycznych (według Opracowania ekofizjograficznego, KANON 2009):

- suma rocznych opadów – >500 mm
- liczba dni z przymrozkami – 110 dni w ciągu roku
- średnia roczna temperatura – 9 °C
- pokrywa śnieżna – zalega średnio przez okres 50 - 80 dni
- wiatry – przewaga zachodnich

- wiatry latem – z kierunku północno - zachodniego
- wiatry zimą – przewaga południowo - zachodnich
- średnia roczna prędkość wiatru – 4 m/s
- okres wegetacji roślin – 210-220 dni (stosunkowo długi)

Lokalny klimat jest uzależniony od wielu czynników, w tym od rzeźby terenu, głębokości zalegania wód gruntowych, rodzaju podłoża, szaty roślinnej, zagospodarowania terenu. Istotny wpływ ma także obecność zbiorników wodnych i cieków. Obszary obniżen zbudowane z holocenijskich gruntów organicznych o dużej wilgotności posiadają większą pojemność cieplną od gruntów suchych, ogrzewają się znacznie wolniej i w związku z tym w ciepłej połowie roku, na początku okresu wegetacyjnego, są one chłodniejsze od gruntów piaszczystych. Na lokalny klimat wpływa także obecność terenów otwartych. Na terenie gminy Raszyn występują lokalne zróżnicowania cech topoklimatu i z tego względu można wyróżnić tereny odznaczające się:

- korzystnymi warunkami klimatycznymi:
 - otwarte, położone wyżej, gdzie występuje dobre nasłonecznienie i przewietrzanie oraz brak zjawiska zalegania mgieł;
 - zlokalizowane w sąsiedztwie wód otwartych, dzięki czemu posiadają dobre warunki wilgotnościowe, co wpływa na poprawę klimatu lokalnego;
 - zlokalizowane w sąsiedztwie terenów leśnych, które stanowią osłonę przeciwwietrzną, ponadto wpływają na regulację stosunków wodnych;
 - obszary dolin rzecznych z roślinnością niską, położone wzdłuż przeważających kierunków wiatrów, dzięki czemu ułatwiają przewietrzanie terenu;
 - południowych stoków, gdzie występują korzystne warunki nasłonecznienia;
 - o piaszczystym podłożu, gdzie występują korzystne warunki termiczne;
- niekorzystnymi warunkami klimatycznymi:
 - położone blisko wód powierzchniowych, o okresowo płytko zalegających wodach gruntowych, gdzie zachodzi pogorszenie stosunków termiczno – wilgotnościowych;
 - zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych, o dużym natężeniu ruchu kołowego, niezgodnie z przeważającym kierunkiem wiatrów, gdzie występują pogorszone warunki aerosanitarne i akustyczne.

7.2.11. Powietrze

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie mazowieckim jest emisja antropogeniczna pochodząca z działalności przemysłowej, z sektora bytowego oraz komunikacji.

Do ważnych źródeł zanieczyszczeń pyłowych i gazowych na całym terenie gminy należą indywidualne źródła ciepła takie jak np. piece węglowe, kotłownie, emitory z zakładów użyteczności publicznej (gmina nie posiada sieci ciepłowniczej), należące do tzw. niskiej emisji.

Znaczącym źródłem zanieczyszczeń na terenie gminy jest ruch samochodowy, szczególnie nasilony na trasie dróg krajowych nr 7 i 8, skrzyżowaniach dróg, gdzie emisja zanieczyszczeń następuje na niskich wysokościach. Do głównych zanieczyszczeń należą: węglowodory, tlenki azotu, węgla, siarki, pyły oraz związki ołowiu.

Ponadto występują zanieczyszczenia napływające spoza terenu gminy, przyniesione przez dominujące zachodnie wiatry.

Niska emisja, która jest niewątpliwie największym źródłem zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy, nasila się w okresie grzewczym, w rejonach słabo przewietrzanych - o gęstej zwartej zabudowie.

Natomiast na obszarze gminy nie występują duże emitory przemysłowe. Występują jedynie rozproszone, niewielkie zakłady usługowe.

7.2.12. Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna to końcowe stadium sukcesji roślinności na danym terenie, możliwe do osiągnięcia przy pełnej wegetacji roślin z jednoczesnym zahamowaniem antropopresji i naturalnych czynników destrukcyjnych. Roślinność ta odzwierciedla warunki siedliskowe oraz w najprostszy sposób określa możliwości produkcyjne siedliska.

Na podstawie Internetowego Atlasu Polski Pracowni Kartografii i GIS IGiPZ PAN określono potencjalną roślinność naturalną obszaru gminy Raszyn - stanowiącą łągi wiązowo - dębowe, grądy subkontynentalne odmiany środkowopolskiej oraz bory sosnowo - dębowe. Toteż gospodarka prowadzona na terenie gminy powinna zmierzać do ochrony zbiorowisk roślinności zbliżonej składem gatunkowym do potencjalnej roślinności naturalnej.

Z przyrodniczego punktu widzenia, wykształcenie roślinności o składzie gatunkowym zbliżonym do potencjalnego, warunkuje wysoką odporność na degradację i zdolność do regeneracji siedlisk.

Niewątpliwie najwartościowszymi zbiorowiskami roślinnymi na terenie gminy Raszyn są kompleksy leśne oraz zadrzewienia, stanowiące łącznie 666 ha powierzchni, co stanowi około 15% jej powierzchni. Kompleks leśny obejmuje Lasy Sękocińsko - Chojnowskie i zlokalizowany jest w południowej części gminy. Są to najcenniejsze pod względem przyrodniczym tereny gminy, leżące w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Stanowią je następujące siedliska: las mieszany świeży, las świeży, las mieszany wilgotny oraz las wilgotny. Pozostałe występujące tu siedliska to: bór mieszany świeży, bór świeży, bór mieszany, wilgotny i suchy. Ponadto występują niewielkie siedliska wilgotne takie jak ols i ols jesionowy.

Z Lasami Sękocińsko - Chojnowskimi powiązane są dwa inne kompleksy leśne, położone w całości poza obszarem gminy: są to położone w gminie Nadarzyn Lasy Młochowskie oraz w położone na granicy gminy Nadarzyn i Michałowice Uroczysko Chlebów i Zaborów.

Do najcenniejszych przyrodniczo elementów należą „Stawy Raszyńskie”, ustanowione jako rezerwat przyrody oraz pomnik przyrody „Źródłiska”.

Oprócz wymienionych pozostałe najwartościowsze zbiorowiska przyrodnicze w gminie Raszyn objęte są Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu z roślinnością typowo szuwarową z turzycami i zakrzewieniami wierzbowymi.

Charakter gminy, jej położenie, użytkowanie gruntów, powiązania przyrodnicze, sprawiają, że wyróżnić można kilka typów zbiorowisk silnie związanych z działalnością człowieka:

- roślinność synantropijna, tworząca się dzięki działalności człowieka, obejmująca zbiorowiska ruderalne na siedliskach wtórnych, po zniszczeniu przez człowieka roślinności naturalnej: na śmietnikach, w pasach

przydrożnych, w opuszczonych ogrodach, która w rozproszeniu występuje na terenie całej gminy;

- zbiorowiska segetalne towarzyszące uprawom rolniczo – ogrodniczym;
- zbiorowiska upraw rolnych, ogrodniczych, związane z terenami zabudowanymi oraz użytkowanymi jako działki upraw (między innymi w miejscowościach Falenty Nowe, Dawidy, Laszczki, Wypędy), gdzie strukturę i skład gatunkowy roślinności warunkują głównie indywidualne upodobania właścicieli lub władających tymi terenami;
- rośliny obce naszej florze (stosunkowo duży udział).

7.2.13. Świat zwierząt

Świat zwierząt reprezentują gatunki, które pospolicie występują nie tylko na Mazowszu ale na większości terenów Polski. Najliczniej występującą grupą zwierząt są ptaki. Przyczynia się do tego niewątpliwie obecność na terenie gminy Rezerwatu faunistycznego „Stawy Raszyńskie”, gdzie gniazduje i przylatuje około 130 gatunków ptaków.

Na obszarze całej gminy zaobserwować można takie gatunki ptaków jak: bażant, bocian biały, bogatka, drozd śpiewak, dzięcioły, kawka, kopciuszek, kos, kowalik, kwiczoł, pełzacz, rudzik, piecuszek, pierwiosnek, pliszka siwa, sikora modra, skowronek polny, słowik szary, sójka, sroka, szczygieł, szpak, wrona siwa i inne. Spotkać można tu także ptaki drapieżne między innymi błotniaka stawowego i myszołowa zwyczajnego. W Lasach Nadleśnictwa Chojnów występuje bocian czarny.

Natomiast w południowej części gminy, w rejonie Lasów Sękocińsko - Chojnowskie można zaobserwować grubszą zwierzynę. Do najpopularniejszych gatunków należą dziki i sarny. Z mniejszych zwierząt, występują: jeże, kuny, lisy, wiewiórki, zające.

7.3. Funkcjonowanie środowiska i uciążliwości

7.3.1. Ogólna charakterystyka funkcjonowania środowiska

Na stan środowiska przyrodniczego, tj. powietrza atmosferycznego, gleb, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych oraz fauny i flory ma wpływ wiele czynników zewnętrznych. Siła oddziaływania czynników jest bardzo zróżnicowane pod względem czasu trwania, okresu występowania i nasilenia. Na terenie gminy Raszyn środowisko kształtuje przede wszystkim działalność człowieka. Do zagadnień związanych pośrednio lub bezpośrednio z ochroną środowiska przyrodniczego należą:

- gospodarka odpadami komunalnymi,
- gospodarka wodno - ściekowa,
- wiedza ekologiczna mieszkańców,
- poprawa i ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Należy zaznaczyć, że wymienione zagadnienia nie są charakterystyczne tylko dla gminy Raszyn. Podobne problemy występują w innych gminach w Polsce. Wychodząc naprzeciw problemom ochrony środowiska, władze gminy opracowały i wdrożyły kilka programów uwzględniających poprawę stanu środowiska

przyrodniczego. Opracowano Program Ochrony Środowiska na lata 2007 - 2015, Strategię Rozwoju gminy Raszyn do 2020 roku, a także Plan gospodarki odpadami.

Obecne zmiany w ekosystemach spowodowane są działalnością człowieka, która przyczyniła się do przekształcania środowiska abiotycznego, co miało bezpośredni wpływ na faunę i florę. Antropopresja doprowadziła do pomniejszenia powierzchni ekosystemów mniej lub bardziej cennych przyrodniczo. Należy tu zauważyć, że prowadzi to do zwiększenia udziału, w ogólnej powierzchni gminy, zbiorowisk synantropijnych. Nie dotyczy to oczywiście całego obszaru i nie należy tylko pod tym kątem oceniać stanu środowiska gminy. Wśród najcenniejszych układów przyrodniczych zachowały się tereny swoistych enklaw począwszy od „Stawów Raszyńskich”, „Źródlika” w Falentach czy Lasach Sękocińsko – Chojnowskich, a skończywszy na parkach i zadrzewieniach śródpolnych o niewielkiej powierzchni. Stan systemu przyrodniczego w obszarze gminy należy uznać za dosyć dobry, zważywszy na sąsiedztwo Warszawy, a także ogromną antropopresję. Znaczący obszar, bo aż około 26,7% (1174,5 ha) terenu gminy został objęty Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Aktualnie stan środowiska przyrodniczego gminy Raszyn można ocenić jako dobry. W celu zachowania tego stanu konieczna jest jednak identyfikacja zagrożeń, wśród których jako główne wymienić należy:

- tranzyt komunikacyjny przez gminę na trasach nr 7 i 8 i wzrost ruchu samochodowego;
- lokalizację inwestycji na terenach otwartych;
- proces przeznaczania gruntów na cele nierolnicze;
- rosnącą presję turystyczną na tereny najcenniejsze przyrodniczo;
- stosowanie środków ochrony roślin (pestycydów) w uprawach.

7.3.2. Zanieczyszczenia powietrza

Emisja do atmosfery pyłów i gazów na terenie gminy Raszyn w skali powiatu pruszkowskiego wyjątkowo nie jest duża. Wynika to z faktu, że na terenie gminy nie ma dużych emitorów zanieczyszczeń.

Największe zanieczyszczenia emituje ruch samochodowy związany z drogami krajowymi nr 7 i 8 oraz drogami powiatowymi.

Kolejnym źródłem zanieczyszczeń są gospodarstwa domowe w większości wyposażone w indywidualne kotłownie lub domowe piece grzewcze, w których często spalany jest węgiel kamienny i drewno. Najczęściej spalanie węgla odbywa się w nieefektywny sposób przy wykorzystaniu surowca taniego, o złej charakterystyce i niskich parametrach grzewczych. Niewykluczone jest, że spalane są także odpady pochodzenia gospodarczego, co prowadzi do emisji różnego rodzaju substancji szkodliwych. Zanieczyszczenia z ogrzewania oraz z emisji komunikacyjnej określane są jako „niska emisja”.

Dzięki zwiększonemu udziałowi ogrzewania gazem lub energią elektryczną, na przestrzeni ostatnich kilku lat, obserwuje się w powiecie pruszkowskim, zmniejszenie ilości zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery (na podstawie oceny rocznej jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport z 2006 r.). Zgodnie z wynikami przeprowadzonego przez WIOŚ Raportu, na terenie gminy Raszyn, nie zostały przekroczone wartości dopuszczalne poziomów substancji w powietrzu.

Na terenie województwa mazowieckiego został wdrożony System Monitoringu Jakości Powietrza. W ramach tego systemu funkcjonuje kilka stacji dokonujących cyklicznych pomiarów stężeń zanieczyszczeń. Najbliżej położone stacje pomiarowe zlokalizowane są w Żyrardowie, w miejscowości Granica w KPN oraz na Ursynowie.

Poniżej zestawiono wyniki pomiarów dobowych z dnia 13 lutego 2009 roku, jako dane aktualne i pomierzone w dniu wzmożonego ruchu (piątek – wzmożone powroty i wyjazdy).

Tab. 8. Dobowe wyniki pomiarów zanieczyszczeń powietrza

Stacja	PM10		NO ₂		O ₃		SO ₂ -S1		SO ₂ -S24	
	µg/m ³	% LV	µg/m ³	% LV	µg/m ³	% LV	µg/m ³	% LV	µg/m ³	% LV
Granica - KPN			7.8	3.9	49.8	41.5	22.8	6.51	18.5	14.8
Warszawa - Ursynów	21.5	43	35.6	17.8	35.5	29.5 8	43.7	12.4 9	17.1	13.6 8
Żyrardów - ul. Roosevelta	27.9	55.8	31.2	15.6			13.2	3.77	10.8	8.64

%LV - odniesienie zanotowanych wysokości stężeń do wartości odpowiednich obowiązujących w Polsce poziomów dopuszczalnych,

O₃ - maksymalna średnia 8 – godzinna,

CO - maksymalna średnia 8 – godzinna,

NO₂ - maksymalna średnia 1 – godzinna,

SO₂-S1 - maksymalna średnia 1 – godzinna,

SO₂-S24 - średnia 24 – godzinna,

PM10 - średnia 24 – godzinna.

Na podstawie rocznej oceny stanu powietrza (2006 rok) 18 stref województwa mazowieckiego zaklasyfikowano do Programu Ochrony Powietrza ze względu na przekroczenia PM10 (pył zawieszony o średnicy ziaren mniejszej niż 10µm). W strefach tych znalazł się także powiat Pruszkowski, w granicach, którego znajduje się gmina Raszyn. Zgodnie z programem ochrony powietrza dla strefy powiat pruszkowski na wysoki poziom stężeń PM10 w powiecie wpływ wywiera głównie emisja z terenu aglomeracji warszawskiej. Emitor, za jaki można uznać m.st. Warszawa, oddziałuje na sąsiednie tereny pogarszając jakość środowiska.

Pomimo przekroczeń PM10 stan jakości powietrza na terenie gminy Raszyn należy uznać za zadowalający. Niestety punktowe i liniowe źródła zanieczyszczeń są trudne do wyeliminowania, a możliwe działania w celu zmniejszenia ich uciążliwości wciąż pozostają w odległej przyszłości. Okresowo stan powietrza może ulec pogorszeniu ze względu na intensywne użytkowanie palenisk domowych. Również niezadowalający jest stan powietrza wzdłuż dróg krajowych numer 7 i 8.

7.3.3. Zanieczyszczenia wód podziemnych

Wody podziemne w obszarze gminy Raszyn należą do regionu mazowieckiego zwykłych wód podziemnych. Występują tu dwa piętra wodonośne - trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

Jakość wód trzeciorzędowych, pochodzących z utworów oligoceńskich, jest ogólnie dobra i może być wykorzystywana do zaopatrzenia ludności w wodę do picia. W wodzie stwierdzono obecność chlorków, pochodzących z zasolonych pokładów utworów mezozoicznych oraz jonów amonowych. Mogą też występować ponadnormatywne stężenia żelaza i magnezu spowodowane wypłukiwaniem materiału skalnego. Do celów pitnych wymagają odżelaziania.

Poziom czwartorzędowy powinien mieć zasadnicze znaczenie ze względu na, najłatwiejszą ich odnawialność oraz najpłytsze występowanie. Jednak na terenie gminy utwory wodonośne tej warstwy charakteryzują się zmienną głębokością

występowania, różną miąższością i uzyskiwaną wydajnością z poszczególnych ujęć oraz zróżnicowanym stopniem izolacji. Zwierciadło poziomu wodonośnego czwartorzędu, występuje na poziomie 93,0-150 m n.p.m. i jego zasoby dla zaopatrzenia ludności w wodę są ograniczone.

Najsilniej zanieczyszczone są wody gruntowe ponieważ są one głównym odbiornikiem wód infiltrujących w głąb profilu glebowego. Źródłem zanieczyszczenia wód gruntowych mogą być naturalne procesy biologiczno – chemiczne zachodzące na powierzchni terenu oraz przekształcenia powierzchni ziemi i niekontrolowana produkcja rolnicza i hodowlana.

7.3.4. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych

Rzeka Raszynka jest zanieczyszczana głównie za sprawą Rowu Opaczewskiego. Rzeka Raszynka jest również odbiornikiem oczyszczonych ścieków z oczyszczalni w Falentach. i Dawidach Bankowych. Intensywna urbanizacja zlewni Raszynki, szczególnie jej północnej części wpływa na pogorszenie jakości wód rzeki. Z materiałów – z badań przeprowadzanych dla oczyszczalni ścieków w Falentach wynika, że rzeka Raszynka zanieczyszczona jest substancjami organicznymi (ChZT i BZT5). Pochodzić one mogą zarówno ze źródeł punktowych jak i obszarowych. Poza tym stwierdzono obecność podwyższonej zawartości substancji biogenych (związków azotu i fosforu), które mogą spływać do rzeki z pól.

Warto wspomnieć, że w ostatnich latach, jak wynika z badań przeprowadzonych WIOŚ, stan czystości Rowu Opaczewskiego uległ poprawie.

Źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie gminy Raszyn stanowią:

- gospodarka ściekowa - niepełny system kanalizacji zbiorczej na terenie gminy, zrzuty nieczystości, przesiąkanie szamb (w przypadku posesji zlokalizowanych w pobliżu cieków);
- spływ powierzchniowy z gruntów rolnych;
- spływy powierzchniowe z terenów zabudowanych.

7.3.5. Zanieczyszczenia gleb

Duże ilości zanieczyszczeń pyłowych z atmosfery dostawać się mogą do gleby wraz z wodami opadów atmosferycznych. Jako zagrożenia dla gleb wymienić należy:

- wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu;
- dzikie wysypiska śmieci;
- chemizację rolnictwa;
- spływy powierzchniowe zawierające substancje ropopochodne.

Do najbardziej rozpowszechnionych zanieczyszczeń gleb zaliczamy:

- sole (głównie azotany, siarczany, chlorki);
- metale ciężkie (ołów, miedź, rtęć, kadm, arsen i inne);
- związki organiczne (głównie pestycydy, detergenty).

Następstwem wprowadzania tego typu zanieczyszczeń są przekształcenia chemiczne, fizyczne i biologiczne zachodzące w glebach - zmiany odczynu, mikrofauny i mikroflory glebowej. Miarą zanieczyszczenia gleby jest zawartość metali ciężkich w porównaniu do średniej geochemicznej tła geochemicznego regionu. Według badań gleb prowadzonych w ramach monitoringu gleb, zawartość metali ciężkich określona w glebach na obszarze powiatu pruszkowskiego wskazywała na: zanieczyszczenie słabe ze względu na ołów, zanieczyszczenie podwyższone ze względu na cynk. Badania gleb na terenie województwa mazowieckiego prowadzą:

- Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach (krajowy monitoring gleb orných);
- Okręgowa Stacja Chemiczno – Rolnicza w Warszawie-Wesołej (badania gleb, nawozów i płodów rolnych dla potrzeb doradztwa i monitoringu rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie (w ramach działań po zdarzeniach o charakterze poważnych awarii oraz działań kontrolnych w przypadku gdy istnieje podejrzenie zanieczyszczenia gleby lub ziemi).

Na podstawie Raportu o stanie środowiska w województwie mazowieckim z 2006 roku, opublikowanego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, określono:

udział procentowy gleb:

- kwaśnych i bardzo kwaśnych (pow. Pruszkowski): 41-60 %,
- o potrzebach wapnowania koniecznych i potrzebnych (pow. Pruszkowski): 41-60 %,
- o bardzo niskiej i niskiej zawartości fosforu (pow. Pruszkowski): do 20 %,
- o bardzo niskiej i niskiej zawartości potasu (pow. Pruszkowski): do 20 %,
- o bardzo niskiej i niskiej zawartości magnezu (pow. Pruszkowski): 21-40 %;

zawartość:

- siarki siarczanowej (wyniki z 2000 r.): „I⁰” - naturalna,
- wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne - WWA (wyniki z 2000 r.): „1” – podwyższona,
- metali (wyniki z 2000 r.): „2” - słabe zanieczyszczenie.

Dane dotyczą powiatu pruszkowskiego, dlatego wyniki badań należy uznać za wiążące dla gminy Raszyn.

Jak widać stan gleb gminy Raszyn można generalnie uznać za zadowalający. Należy mieć na uwadze możliwe potencjalne lub lokalne zagrożenia i prowadzić działania profilaktyczne w celu zapobieżenia ewentualnej degradacji środowisk glebowych na terenie gminy.

Jak wynika z badań zawartych w Programie ochrony środowiska dla gminy Raszyn na lata 2007 - 2015, stopień zanieczyszczenia metami ciężkimi jest nieznaczny. Jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Katowickiej – droga nr 8, odnotowano poziom ołowiu w granicach 30-60mg/kg oraz poziom cynku w ilości 100-200 mg/kg. Tym samym odnotowany poziom zanieczyszczeń nie stwarza ograniczeń dla rolniczego zagospodarowania gleb na terenie gminy.

7.3.6. Zagrożenia flory i fauny

Główne źródło zagrożeń fauny stanowi człowiek i antropopresja. Działalność człowieka polega głównie na zmianie funkcjonowania środowiska – na skutek wprowadzenia różnych form zagospodarowania terenu. Najgroźniejszym zjawiskiem jest przekształcanie obszarów rolniczych w zurbanizowane, a także fragmentaryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Tereny rolnicze są bowiem miejscem żerowania i bytowania wielu zwierząt, w tym szczególnie cennych ptaków drapieżnych. Likwidacja pól oraz ich fragmentaryzacja stanowi duże zagrożenie dla populacji zwierząt. Dodatkowym niekorzystnym czynnikiem są różnorodne bariery liniowe takie jak drogi o znacznym natężeniu ruchu oraz pełne ogrodzenia posesji utrudniające migrację. Ograniczona migracja równoznaczna jest z częściowym

odizolowaniem wielu populacji zwierząt, co w dalszej konsekwencji grozi ich zanikiem na danym obszarze.

Przekształcanie terenów zielonych oraz inwestowanie na terenach porolnych wiąże się z pomniejszaniem powierzchni biologicznie czynnych, czyli potencjalnych miejsc wegetacji roślin. Celowa zamiana użytkowania niesie ze sobą duże w skali lokalnej zmiany, praktycznie nieodwracalne. Skutkiem takiej działalności jest wypieranie zbiorowisk półnaturalnych, a w ich miejsce powstanie nowych zbiorowisk – synantropijnych. Wprowadzane są gatunki obce i konkurencyjne dla gatunków rodzimych.

7.3.7. Inne zagrożenia /Rys. 6.6/

Oprócz wymienionych zagrożeń dla komponentów środowiska istnieją również inne, w tym związane: z powstającym hałasem generowanym przez drogi krajowe nr 7 i 8, a także sąsiedztwem lotniska Okęcie, z polem elektromagnetycznym (linie elektroenergetyczne) oraz nadzwyczajnymi awariami. Są to zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt, oddziaływujące na zmysł słuchu oraz system nerwowy. Ponadto na terenie gminy Raszyn zlokalizowanych jest 10 stacji bazowych telefonii komórkowej.

Ryzyko wystąpienia nadzwyczajnych awarii potencjalnie jest największe wzdłuż tych dróg krajowych, gdzie może dojść do poważnych wypadków transportowych.

Ochroną przed hałasem objęte są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, tereny na cele rekreacyjno - usługowe poza miastem. Najbardziej uciążliwy dla człowieka hałas generują źródła komunikacyjne i przemysłowe. Hałas drogowy, należący do grupy źródeł liniowych, występuje w otoczeniu dróg szybkiego ruchu. Są to drogi krajowe, wojewódzka i powiatowe. Hałas spowodowany jest dużym natężeniem ruchu w ulicach oraz złą jakością nawierzchni drogowych. Natężenie hałasu w otoczeniu dróg krajowych przekracza 75 dB.

Klimat akustyczny gminy jest zagrożony hałasem lotniczym ze względu na sąsiedztwo portu lotniczego Warszawa-Okęcie.

Stopień uciążliwości hałasowej lotnisk jest ściśle powiązany ze sposobem zagospodarowania terenów położonych w jego sąsiedztwie. Planowanie przestrzenne na obszarach otaczających lotniska prowadzone jest przez uprawnione do tego organy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Istotnym elementem planowania przestrzennego są wprowadzane w okresie ostatnich kilku lat uregulowania wynikające z utworzenia wokół Lotniska Chopina obszaru ograniczonego użytkowania. Prace w tym zakresie prowadzone były w latach 2002 – 2007. Na podstawie tej dokumentacji Wojewoda Mazowiecki wydał rozporządzenie nr 38 z dnia 19 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia obszaru, które uchylone zostało wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z marca 2004 r. Kolejne regulacje dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania to: rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 93 z dnia 30 września 2005 r. zmienione rozporządzeniem nr 175 z dnia 30 grudnia 2005 r., które z kolei zostały uchylone przez Wojewodę Mazowieckiego w marcu 2006 r. Dnia 7 sierpnia 2007 r. Wojewoda Mazowiecki wydał kolejne rozporządzenie w tej sprawie – rozporządzenie Nr 50. Również to rozporządzenie uznaje się w wyniku rozstrzygnięcia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 września 2009 r. nr II OSK 445/09 oraz II OSK 502/09.

Dnia 20 czerwca 2011 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę Nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Zgodnie z ww. uchwałą część obszaru gminy Raszyn znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania od lotniska, w tym niewielki fragment w obrębie Dawidy w strefie Z2. Na Rys. 12.0 wskazano zasięg obszaru ograniczonego użytkowania OOU, w którym wyróżniono strefę ograniczonego użytkowania i strefę Z2. Zasięgi te określają rejony zagrożeń hałasem, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenia i zasady gospodarowania na tych terenach określa uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Zgodnie z uchwałą, w obszarze ograniczonego użytkowania określa się wymagania techniczne dotyczące budynków:

- 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Dodatkowo w strefie Z2 obowiązują następujące ograniczenia:

- a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Dodatkowe uciążliwości spowodowane emisją hałasu do środowiska powstają w wyniku działalności małych zakładów.

Zagrożenie promieniowaniem występuje lokalnie, wzdłuż linii wysokiego napięcia przebiegających przez teren gminy. Wzrost poziomu tła elektromagnetycznego nie zwiększa istotnie zagrożenia dla środowiska i ludności. Promieniowanie nie osiąga wartości, które mogłyby oddziaływać negatywnie na zdrowie. Dla linii wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV określono pas terenu, w obrębie którego natężenie pola elektrycznego osiąga wartość ponad 1 kV/m. Szerokości pasów wynoszą odpowiednio od osi: po 34m dla linii 220 kV oraz po 19m dla linii 110 kV.

Ponadto przez gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, od którego strefy ochronne (odległości podstawowe) wynoszą 15 m.

Gospodarka odpadami stałymi (wg Planu gospodarki odpadami - aktualizacja z 2010 r.) Gmina Raszyn nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów stałych, ani nie planuje jego budowy. Odpady, które powstają na terenie Gminy lokowane są

na następujących składowiskach: Franki, gmina Krośniewice, Uniszki - Cegielni (Mława), rekultywowane składowisko "Góra Żbikowska" (Pruszków) jako wypełnienie bryły składowiska, Łubna (gm. Góra Kalwaria) zamknięte od 1 kwietnia 2011 r., Grabowiec (Słubice), Słabomierz - Krzyżówce (gmina Radziejowice), Kobiernicach k/ Płocka. Natomiast nieczystości płynne wywożone są na stacje zlewne przy oczyszczalni w Falentach.

W Planie gospodarki odpadami przyjęto rozwój systemu selektywnego zbierania odpadów, eliminację ze strumienia odpadów komunalnych frakcji użytecznej, odpadów ulegających biodegradacji, niebezpiecznych i innych problemowych, co przyczyni się do znacznego obniżenia ładunku zanieczyszczeń, który do tej pory był kierowany do środowiska, poprzez deponowanie odpadów niesegregowanych na składowisku. Realizacja zadań i celów wytyczonych w Planie przyczyni się do poprawy stanu środowiska na terenie gminy Raszyn. Jako ważny element należy uznać cel objęcia zorganizowanym wywozem odpadów wszystkich mieszkańców gminy, co zapobiegnie niekontrolowanemu deponowaniu odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych. Również wdrożenie bezpłatnego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz odpadów wielkogabarytowych będzie skutkowało zmniejszeniem zanieczyszczenia środowiska na terenie gminy. W przypadku konsekwentnej realizacji zadań i celów przedstawionych w Planie gospodarki odpadami dla gminy Raszyn nastąpi poprawa stanu środowiska.

Uchwałą Nr XII/192/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. wprowadzono „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Raszyn”, który jest podstawą do uregulowania całej gospodarki odpadami oraz wdrożenia odpowiednich systemów odbioru poszczególnych strumieni odpadów, zawartych w odpadach komunalnych. Regulamin ten wprowadził nową jakość w gospodarce odpadami na terenie Gminy, ponieważ nałożył zarówno na mieszkańców, jak i firmy wywozowe, nowe obowiązki (na mieszkańców obowiązek segregowania odpadów, a na firmy wywozowe - odzysk, w poszczególnych latach określonych ilości (w kilogramach) każdego rodzaju strumienia odpadu stałego).

7.4. Obszary i obiekty prawnie chronione

7.4.1. Obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody /Rys. 6.1/

W przestrzeni ekologicznej gminy wyróżniają się:

- Dolina Raszynki z rezerwatem „Stawy Raszynskie” i otuliną oraz pomnikiem przyrody „Źródlika”, które są najcenniejszymi przyrodniczo obszarami o znacznej naturalności i różnorodności biologicznej, mające istotne znaczenie jako miejsca występowania zanikających ekosystemów mokradłowych i ginących gatunków roślin oraz ostoje bytowania i trasy wędrówek wielu gatunków zwierząt (przede wszystkim ptaków) pełniące ważną rolę klimatyczną i hydrologiczną (retencja wód). Najistotniejszym zadaniem jest zachowanie ich ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej, zapewniającej przetrwanie ekosystemom związanym z płytkimi wodami gruntowymi i wodami powierzchniowymi oraz stworzenie ich otuliny,
- wschodnie pasmo gminy z zabudową przydrożną z bardzo dobrymi i dobrymi glebami bez istotnych ograniczeń,

- kompleks leśny na południu gminy: Sękocin Las po wschodniej stronie Al. Krakowskiej ze wskazaniem do ograniczonej urbanizacji i Sękocin Stary pomiędzy Trasą Katowicka, a Al. Krakowską ze wskazaniem do zachowania bez zabudowy.

Wymienione elementy systemu przyrodniczego gminy objęte są systemem obszarów chronionych województwa mazowieckiego i wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie gminy Raszyn występują następujące formy ochrony przyrody:

- Rezerwat „Stawy Raszyńskie”;
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- pomnik przyrody – „Źródlika” Laszczki (na terenie miejscowości Falenty);
- pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i aleja drzew.

Znaczna część obszaru gminy Raszyn (1174,5 ha, co stanowi 26,7% jej powierzchni) objęta jest ochroną w ramach **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOCHK**. Przedmiotowy obszar wprowadzony został rozporządzeniem wojewody warszawskiego z dnia 27 września 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, później wielokrotnie nowelizowanym. Obecnie podstawą prawną dla istnienia i wyznaczenia granic WOCHK jest rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870).

WOCHK 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 pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Na terenie gminy Raszyn wyodrębnia się dwa kompleksy WOCHK.

Obszar pierwszy jako strefa zwykła WOCHK obejmuje dolinę Raszynki od Puchał do Dawid Bankowych z odejściem do Źródlisk. Najcenniejsze elementy środowiska przyrodniczego rezerwat faunistyczny „ Stawy Raszyńskie” oraz pomnik przyrody „Źródlika” Laszczki z doliną Raszynki i ciekim od źródlika do rezerwatu „ Stawy Raszyńskie” połączone zostały w jeden obszar strefy zwykłej WOCHK. W granicach tego obszaru znajduje się część miejscowości Wypędy, Puchały, Nowe Grocholice, Raszyn, Falenty, Rybie, Falenty Nowe i Jaworowa.

Drugi obszar obejmuje:

- strefą zwykłą WOCHK obejmującą kompleks Skarbu Państwa Lasów Sękocińsko – Chojnowskich w Sękocinie Starym,
- strefę ochrony urbanistycznej WOCHK obejmującą część osiedla mieszkaniowego z fragmentem zadrzewień w miejscowościach Sękocin Stary,
- strefę ochrony urbanistycznej WOCHK obejmującą Sękocin Las z osiedlem na gruntach leśnych.

Rezerwat „Stawy Raszyńskie” w Falentach

Powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego 16 stycznia 1978 r. (Monitor Polski nr 4 z 1978 r., poz. 20) jako rezerwat faunistyczny ze względu na bogatą ornitofaunę. Rezerwat Stawy Raszyńskie obejmuje 110 ha w,

obszarze, którego znajduje się zespół stawów rybnych, o powierzchni około 92 ha, zbudowanych na początku XVIII w. wraz z fragmentami olszyn, łąk i szuwarów. Rezerwat ten został utworzony w celu „zachowania cennego biotypu łąkowego wielu rzadkich gatunków ptaków oraz żerowisk i miejsc odpoczynku ptaków przelotnych”. Z występujących tu gatunków należy wymienić szczególnie łąkowe: perkozy dwuczuby, zauszniki, rdzawoszyje, mewy śmieszki i inne. Ogółem gniazduje tu około 120 gatunków ptaków. Obszar rezerwatu obejmuje 11 stawów, wyspy, groble oraz przyległe grunty. Od wschodu z rezerwatem graniczy zespół parkowo - pałacowy z malowniczym starodrzewem złożonym z lip, dębów, grabów oraz wiązów i klonów. Na terenie rezerwatu utworzono ścieżkę dydaktyczną.

Roślinność dominującą stanowią zbiorowiska szuwarowe, turzyce, grupy krzewów oraz drzewostan charakterystyczny dla łąków. Występuje tu głównie olsza czarna, wiąz polny, klon pospolity, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna oraz jarząb. W granicach rezerwatu znajduje się kilka drzew uznanych jako pomniki przyrody.

Aktualnie zarządzeniem Nr 9 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, z dnia 18 maja 2011 r. poz. 2555) obszar rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” wynosi 155,1313 ha i obejmuje w całości lub części działki nr ew. 3/12, 4,9/1, 10/2, 14/31, 14/32, 21/4, 35/2, w miejscowości Falenty i działkę nr ew. 913 w Raszynie obr. 2. Powyższym rozporządzeniem wyznaczono również obszar otuliny rezerwatu „Stawy Raszyńskie”. Zarządzeniem Nr 11 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 19 maja 2011 r. w granicach rezerwatu wyznacza się szlak udostępniony dla ruchu pieszego.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Raszyn znajduje się łącznie 97 pomników przyrody. W chwili obecnej obowiązującą podstawę ustanowienia pomników, jak również zasady użytkowania terenów wokół pomników, określa rozporządzenie nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (Mazow.2009.124.3634). W chwili obecnej organem odpowiedzialnym za ustanawianie, likwidowanie oraz określanie zakazów właściwych dla danego obiektu jest Rada Gminy, w uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Tym samym wszelkie zmiany w tych kwestiach zależały będą bezpośrednio od władz lokalnych.

„Źródlika” w Laszczkach (nr 626) (teren w miejscowości Falenty)

Źródlika znajdują się w obszarze WOChK i stanowią główne źródło wód zasilających rezerwat „Stawy Raszyńskie”. „Źródlika” zasilają część systemu hydrologicznego gminy. Status pomnika przyrody otrzymały na podstawie orzeczenia nr 472 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 maja 1978 roku. Ochroną objęty jest teren samych źródeł wraz z otaczającym je lasem wodochronnym o powierzchni 5,5 ha. Źródlika zaklasyfikowano do tzw. źródeł naporowych, a w lesie wodochronnym dominują olchy, wierzby, brzozy, kruszyna.

Pomniki przyrody – pojedyncze drzewa i aleja drzew

Na terenie gminy Raszyn objętych ochroną jest 96 drzew - pomników przyrody. Zestawienie pomników przedstawiono w tabeli poniżej.

Tab. 9. Drzewa pomniki przyrody na terenie gminy Raszyn

Typ pomnika	Lokalizacja
wierzba biała (<i>Salix alba</i>)	Falenty przy stawach magazynowych
topola (mieszaniec) (<i>Populus sp.</i>) im. Godebskiego 1034 nr	Raszyn, ul. Krótka - Godebskiego
klon pospolity (<i>Acer platanoides</i>) 461 nr	Falenty w parku zabytkowym
2 dęby szypułkowe (<i>Quercus robur</i>) 747 nr	Falenty w parku zabytkowym obok pałacu
lipa drobnolistna – 2 pnie (<i>Tilia cordata</i>) nr 836	Falenty w parku zabytkowym
2 topole białe (<i>Populus alba</i>) nr 1057	Falenty otulina rezerwatu „Stawy Raszyńskie” przy wjeździe do ogrodów działkowych
aleja 88 jesionów wyniosłych <i>Fraxinus excelsior</i>	Falenty wzdłuż Alei Hrabskiej
dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Raszyn, Parafia św. Szczepana na cmentarzu parafialnym w Falentach

źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Raszyn

W granicach gminy nie występują obszary włączone do sieci NATURA 2000. Najbliżej położonymi obszarami NATURA 2000 są: Puszcza Kampinowska (PLC 140001), Dąbrowa Radziejowska (PLH 140003), Dolina Środkowej Wisły (PLB 140004). W najbliższym czasie nie planuje się także utworzenia obszarów Natury.

7.4.2. Obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów Prawa wodnego

7.4.2.1. Strefy oraz obszary ochronne

Strefę ochronną ujęcia wód stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. W celu właściwego gospodarowania wodami, w szczególności ochrony zasobów wodnych, główne komunalne ujęcia wody zlokalizowane w gminie Raszyn posiadają wydane na podstawie ustawy Prawo Wodne pozwolenia wodnoprawne. Zgodnie z tym pozwoleniem wokół każdej studni ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej oraz ustalono sposób zabezpieczenia i zagospodarowania wyznaczonej strefy ochronnej oraz sposób oznakowania granic, jak również wprowadzono w granicach strefy ochrony bezpośredniej zakazy dotyczące m.in.: zabezpieczenia terenu dla potrzeb ograniczenia przebywania na nich osób trzecich, wprowadzania ścieków do wód i do ziemi oraz nakaz zagospodarowania terenu ujęć zielenią. Wokół ujęć wody w Gminie Raszyn (w Raszynie, Ładach, Nowym Sękocinie i Puchałach) w pozwoleniu wodno-prawnym nie zostały wyznaczone strefy ochrony pośredniej.

7.4.2.2. Ochrona przed powodzią

Na terenie Gminy Raszyn dla rzeki Raszynki nie sporządzono studium określającego w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwzględniające częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu wezbrań powodziowych, tereny zagrożone osuwiskami skarp lub zboczy, tereny depresyjne oraz bezodpływowe. Nie wyznacza się więc obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

7.4.3. Tereny zamknięte

Na podstawie art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i kartograficzne właściwi ministrowie określają w drodze decyzji tereny zamknięte. Dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze gminy w Falentach znajduje się teren usług specjalnych wokół, którego ustanowiona jest strefa ochronna szerokości 150m.

7.5. Podsumowanie funkcjonowania środowiska

Podsumowując można stwierdzić, że stan środowiska gminy Raszyn jest zadowalający, choć niektóre jego komponenty wymagają działań w celu poprawy ich jakości. Poniżej przedstawiono zestawienie tabelaryczne zagrożeń rozpisanych dla poszczególnych komponentów środowiska. Niezbędne są tu działania w kierunku ochrony wód, szczególnie rzek i ochrony terenów rolniczych łąk i pastwisk.

Tab. 10. Źródła zagrożeń dla poszczególnych komponentów środowiska.

Komponent środowiska naturalnego	Źródła zagrożeń
powietrze	emisja zanieczyszczeń ze źródeł punktowych oraz tzw. emisja niska (emisja komunikacyjna i emisja pochodząca z lokalnych kotłowni węglowych i domowych pieców grzewczych)
	zagrożenia z sąsiednich terenów – wpływ aglomeracji warszawskiej
pokrywa glebowa	zanieczyszczenie gleb przez odpady komunalne i gospodarcze
	zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi – ruch pojazdów
	zmiany jakości i poziomu wód – ubożenie i zanik roślin
	niewłaściwe nawożenie i użytkowanie środków ochrony roślin

flora i fauna	rozdrobienie rolniczej przestrzeni - fragmentaryzacja siedlisk - obszarów stanowiących ostoję - miejsca żerowania i lęgu
	skład gatunkowy niezgodny z siedliskiem, wprowadzanie gatunków obcych
	wprowadzanie i występowanie barier liniowych typu drogi, płoty
	zmiany jakości wód i gleb
	przekształcenia struktury krajobrazu
	zamiana użytkowania
wody powierzchniowe i podziemne	odprowadzanie ścieków z szamb bezpośrednio do gruntu
	zrzuty nieoczyszczonych ścieków do rzeki
	niewłaściwe nawożenie i użytkowanie środków ochrony roślin
	niepełne skanalizowanie obszarów zurbanizowanych

źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Raszyn

8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

8.1. Historia gminy

Gmina Raszyn obejmuje ziemie wchodzące w skład historycznej dzielnicy Polski - Mazowsza. Przy podziale administracyjnym korony w 1569 r. gmina Raszyn w obecnych granicach znalazła się w obszarze województwa warszawskiego, w ziemi warszawskiej, w powiatach warszawskim i błońskim. Granice gminy Raszyn ulegały ciągłym zmianom. Dopiero od 1956 r. Gmin Raszyn utrwaliła swój obecny zasięg terytorialny. Od lipca 1952 r. do 31 maja 1975 r. gmina wchodziła w skład powiatu piaseczyńskiego. Po 1 stycznia 1999 r. gmina Raszyn znajduje się w obszarze powiatu pruszkowskiego .

Z badań archeologicznych wynika, że tereny gminy Raszyn zamieszkiwane były w dobie prehistorycznej i cechował je wysoki stopień kultury materialnej. Najstarsze odkryte ślady osadnictwa pochodzą z IX tysiąclecia p.n.e. Stanowiska pierwszych hodowców i rolników datowane na 4500 - 1800 lat p.n.e. odkryte zostały w Jaworowej i Raszynie. W Raszynie, Michałowicach i Jaworowej istniały stałe osiedla, które powstały w II tysiącleciu przed naszą erą. W okresie tym na zachód od Warszawy rozwinęło się tzw. Mazowieckie Centrum Metalurgiczne, stanowiące drugi co do wielkości z odkrytych w Polsce (po Świętokrzyskim), ośrodek hutniczy, w którym prowadzony był wytop żelaza charakterystycznych piecach, w tzw. dymarkach. Liczne pozostałości po piecach hutniczych odkryto w rejonie Falent, gdzie łącznie prawdopodobnie znajdowało się kilkaset tego typu obiektów.

Dolina Raszynki w okolicy Falent była ośrodkiem produkcji żelaza z rudy darniowej również w okresie średniowiecza. Osadnictwo w obszarze gminy umocniło się pomiędzy XII, a XIV w., co związane było również z lokacją miejską Warszawy.

Dzisiejszy obszar gminy Raszyn stanowił początkowo własność rycerską szlachty herbu Łada. Ufundowali oni kościół parafialny św. Anny i św. Szczepana, o którym pierwsze wzmianki pochodzą z roku 1395. W zasięgu parafii Raszyńskiej znajdowały się rozległe ziemie od Reguł Wielkich i Skoroszy po Jeziorki i Zgorzałę. Część ziem gminy Raszyn należała również do parafii Pęcice (Puchały, Wypędy, Janki, Sękocin, Słomin) i Służewo. Z czasem na terenach tych następowały liczne podziały, w wyniku których wyodrębnił się szereg drobnych osad szlacheckich w tym Dobra Falenckie. W drugiej połowie XVII w. wyodrębniły się włości Dawidy.

Nazwa Raszyńce, Raszyniec prawdopodobnie pochodzi od imienia właściciela włości Rasz (Radosław). W rejonie kościoła zapewne znaleźć się musiała rezydencja właściciela.

Raszynieccy herbu Łada byli liczną znaną rodziną szlachecką na Mazowszu. W wyniku rozdrobnienia własności Ładów powstają majątki Raszyniec, Reguły, Górki, Jaworowa, Laszczki, Michałowice, Puchały - Rędziny i inne. Drobne osady rozpadały się na przysiółki, które z kolei stawały się odrębnymi osadami. Od nazw miejscowości bardzo często właściciele zaczęli przybierać nazwiska, np.: Raszyńscy Jeziorkowscy, Załuscy, Zgorzelscy. Pojawiają się również właściciele, przybysze z innych stron jak Ciołkowie w Regułach, Prusowie w Opaczy.

Od 1533 r. Raszyn i dobra Falenty stały się własnością kasztelana sandomierskiego Mikołaja Wolskiego z Gawartowej Woli herbu Półkozic. Synowie Mikołaja otrzymali 26 stycznia 1549 r. na sejmie w Piotrkowie, od Zygmunta Augusta, przywilej jednego jarmarku w roku - na św. Stanisława i targu niedzielny. Aczkolwiek brak jest zapisu o nadaniu praw miejskich, Raszyn ze względu na swoje usytuowanie przy ważnych wychodzących z Warszawy drogach, miał wszelkie podstawy do przekształcenia się w miasteczko. Nie otrzymał jednak praw miejskich. Sąsiedztwo Warszawy stanowiło zbyt potężną konkurencję.

Najmłodszy syn Mikołaja Wolskiego, jedyny posiadacz dóbr Falenckich i Raszyna, został biskupem i dlatego po jego śmierci stały się one własnością biskupów włocławskich.

Pod koniec XVI w. dobra Falenty wraz z Raszynem przeszły w ręce rodu Opackich. Zygmunt Opacki wznosił w Falentach położoną wśród stawów w parku murowaną, renesansową siedzibę. W 1654 r. Zygmunt Opacki zakończył budowę murowanego kościoła w Raszynie, a teren przyległy do kościoła darował parafii.

Po Opackich dobra Falenty znajdowały się kolejno w rękach Łosiów, Potockich, Załuskich, Szaniawskich, Przebendowskich. W 1778 r. nabył je Franciszek Rzewuski i od tego czasu dobra Falenty zmieniają właścicieli głównie przez kolejne sprzedaże.

W 1782 r. dobra nabył Tepper Starszy. Zatrudnił on Bogumiła Zuga, który przebudował m.in. kościół, budynki wokół rynku – austerię, ratusz, pocztę, kramy, karczmę, młyn, plebanię i kuźnię – oraz pałac w Falentach. Piotr Tepper stworzył również wiejską rezydencję magnacką w Falentach.

Kolejnymi właścicielami dóbr Falenckich zostali Danglowie. W czasie ich władania w Raszynie 19 kwietnia 1809 r. rozegrała się bitwa wojsk Księstwa Warszawskiego z Austriakami, która przyniosła wiele zniszczeń w zabudowie Falent i Raszyna.

Kolejnymi właścicielami Falent i okolic zostali kolejno Michał Ręga i Sparmanowie. Ci ostatni po 1820 r. rozpoczęli parcelację Falent i Raszyna, sprzedając ziemię kolonistom niemieckim, fabrykantom, kupcom i rzemieślnikom.

W 1830 r. dobra Falenty nabył kanonik warszawski Atanazy Ostrowski, a następnie Jan Augustyn Spiski. W 1844 r. dobra zakupili Maria i Aleksander Przeździeccy, którzy w 1867 r. przeprowadzili całkowite uwłaszczenie chłopów. W tym okresie Raszyn stał się samodzielną miejscowością. Z inicjatywy Przeździeckich Franciszek Maria Lanci przebudował pałac w Falentach.

Po uwłaszczeniu chłopów dobra Falenty znacznie się zmniejszyły. Parcelowane i sprzedawane były obszary dworskie, które znalazły się pomiędzy ziemiemi chłopskimi. W okresie tym, zgodnie z ukazem carskim, powstała gmina Falenty z siedzibą w Raszynie. Do 1945 r. dobra należały do córki Przeździeckich księżnej Czetwertyńskiej, która dla ratowania zadłużonego majątku przeznaczyła pod parcelację i sprzedaż ponad 250 ha majątku.

Spadkobierczynie Przeździeckich również parcelowały odziedziczone majątki min. część wsi Michałowice nazwane Nowymi Grocholicami. Parcelacje przeprowadzono w latach 1923-38. Powstały z niej min. wieś Falenty Nowe, Sękocin Las.

Sieć osiedleńcza gminy Raszyn wiąże się z rolniczym charakterem gospodarki. Raszyn znajdował się na skrzyżowaniu traktów z Warszawy do Krakowa i Wrocławia oraz od Piaseczna do Błonia. Miały one przebieg inny, niż obecnie. Trakt krakowski prowadził na południe od Raszyna, groblą pomiędzy stawami przez Falenty Małe i Falenty Duże, dalej na Tarczyn i w kierunku Grójca i Nowego Miasta nad Pilicą. Szlak Wrocławski w Raszynie przebiegał przez dziedziniec austerii starą groblą do Puchał i Wypęd, a następnie przez m.in. Nadarzyn, Piotrków Trybunalski. Szlaki zbiegały się w Raszynie na rynku przy kościele i dalej prowadziły przez Raków, Rakowiec i karczmę Ochota do Warszawy. Tym samym Raszyn leżał w strategicznym punkcie komunikacyjnym, co miało dla niego korzystne znaczenie. Przy głównych traktach powstawały odrębne własności ziemskie, folwarki oraz wsie. W XV i XVI w. strukturę przestrzenną stanowiły punktowe siedliska posiadłości ziemskich w obszarach rolniczych przestrzeni oraz wsie przydrożne. Typowe ulicówki wykształciły się w Jaworowej, Falentach Wielkich, Falentach Małych, Puchałach, Ładach, Laszczkach, Dawidach i Słominie.

Na terenie gminy, poza rezydencją w Falentach, nie było okazałych obiektów. Istniały niewielkie dwory i dworki ziemiańskie, które jednak nie przetrwały do dzisiejszych czasów. Nie wykształciły się również układy urbanistyczne o znaczących wartościach kulturowych.

W latach 20 XIX w. zmienił się przebieg Traktu Krakowskiego, który przeciął rynek w Raszynie i zatarł jego układ urbanistyczny. Uwłaszczenie, parcelacja, osiedlanie kolonistów niemieckich oraz wytyczanie nowych szlaków komunikacyjnych przyczyniło się do ożywienia urbanizacji. Miejsce powstawania nowej zabudowy przez wiele lat były głównie działki wzdłuż Traktu Krakowskiego. Tak charakterystyczny (w połowie XIX w.) dla terenów w otoczeniu kolei warszawsko wiedeńskiej rozwój osiedli mieszkaniowo-lotniskowych ominął Gminę Raszyn. Nie bez znaczenia był również fakt występowania w gminie bardzo dobrych dla rozwoju rolnictwa warunków naturalnych.

Pierwsze osiedle mieszkaniowe powstało w Raszynie po roku 1930 na południe od ul. Sportowej. Wzdłuż Traktu Krakowskiego zaczęły lokalizować się drobne zakłady

usługowe i produkcyjne. Po 1945 r. obszar gminy Falenty zmniejszył się o prawie jedną trzecią. Zmieniono też nazwę gminy zgodnie z jej siedzibą, na gminę Raszyn.

Obecnie w skład gminy wchodzi 19 miejscowości. Ostateczny kształt zurbanizowanych osiedli przybrały miejscowości Raszyn, Nowe Grocholice i Rybie. W pozostałych wsiach w dalszym ciągu dostrzegalny jest ulicowy układ przestrzenny, charakterystyczny dla podwarszawskich terenów wiejskich. W dalszym ciągu najbardziej charakterystycznym elementem gminy pozostaje droga główna „Aleja Krakowska”.

8.2. Archeologia - obiekty archeologiczne /Rys. 7.1/

Stanowiska archeologiczne znajdujące się na terenie gminy Raszyn przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 11. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Raszyn

Lp.	Nr ewidencyjny obiektu	Sołectwo	Lp.	Nr ewidencyjny obiektu	Sołectwo
1	59-66/5	Dawidy Bankowe	17	59-66/2	Łady
2	58-65/20	Falenty	18	59-66/1	Łady
3	58-65/19 (C-107)	Falenty	19	58-65/12	Nowe Grocholice
4	58-65/6	Falenty	20	59-65/1	Podolszyn Nowy
5	59-65/4	Falenty Duże	21	58-65/37	Puchały
6	59-65/6	Falenty Duże	22	58-65/34	Raszyn
7	59-65/7	Laszczki	23	58-65/5	Raszyn
8	59-66/4	Falenty Nowe	24	58-65/15	Raszyn
9	58-65/21	Falenty Nowe	25	58-65/26	Raszyn
10	59-65/5	Janki	26	58-65/22	Raszyn
11	58-66/26	Jaworowa	27	58-65/7	Raszyn
12	58-66/30	Jaworowa	28	58-65/32	Raszyn
13	58-66/27	Jaworowa	29	58-66/29	Rybie
14	59-66/3	Jaworowa	30	59-65/2	Sękocin Stary
15	58-65/8	Jaworowa	31	58-65/45	Wypędy
16	58-66/28	Jaworowa			

źródło: opracowanie własne

Na terenie gminy znajduje się ponadto siedem stref obserwacji archeologicznej – na terenie lasów w Sękocinie Starym.

Stanowisko archeologiczne nr ew. 58-65/19 zostało wpisane do rejestru zabytków dnia 05.06.1969 r., obecny numer rejestru: C-107.

Ochronie podlegają również nawarstwienia kulturowe i relikty zabudowy związane z funkcjonowaniem wsi historycznej Raszyna i zespołu pałacowo - parkowego w Falentach.

Niektóre stanowiska, m.in. w skutek zabudowy, prac polowych lub wybierania piachu, zostały w części zniszczone, a na niektórych przeprowadzono badania archeologiczne i dopuszczono do ich zagospodarowania.

Ilość stanowisk oraz zasięg ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

8.3.Ochrona prawna dziedzictwa kulturowego /Rys. 7.2, 7.3/

Cenne zespoły przestrzenne, przedstawiające wartość historyczną, zachowały się w dość dobrym stanie. Nie zachowały się natomiast założenia średnich i małych własności ziemskich.

W znacznym stopniu zachowała się wykształcona historyczna sieć drogowa. Zasoby środowiska kulturowego: obszary, obiekty i stanowiska archeologiczne znajdujące się na ziemiach gminy Raszyn zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) podlegają ochronie jako wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty objęte ochroną.

Raszyn – układ urbanistyczny rynku wraz z zachowanymi budynkami stanowiącymi pierzeję zachodnią; nr rejestru 1263/05 A-433, decyzja z dnia 04 lipca 2005 r.

Układ urbanistyczny z przełomu XVIII i XIX w. nie zachowany w całości w związku ze zmianą przebiegu Traktu Krakowskiego w latach 20 XIX wieku. Z budynków składających się na dawną pierzeję rynku zachowały się budynki: austerii, stajni, wozowni, kramów, karczmy, szkoły, kościoła parafialnego. Pomiędzy budynkiem karczmy, a austerii znajdowała się brama, prowadząca na groblę biegnącą do Puchał. W zachodniej pierzei rynku, ostatnim budynkiem od strony południowej był młyn – obecnie przez ten teren biegnie Aleja Krakowska. Pierzeja wschodnia rynku nie zachowała się. Plebania została oddzielona przebudowanym Traktem Krakowskim.

Austeria – 1784 – 1790, projekt Szymona Bogumiła Zuga, nr rejestru 1097/743. Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna, sporządzonego na zlecenie Piotra Teppera. Pierwotnie budowany z myślą o funkcji ratusza. Budynek murowany z cegły, otynkowany, na planie prostokąta, piętrowy, dziewięćosiowy. Budynek zachowany w średnim stanie technicznym, wymaga generalnego remontu poprzedzonego programem prac konserwatorskich.

Stajnia – 1784 – 1790, projekt Szymona Bogumiła Zuga, w ewidencji. Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna, sporządzonego na zlecenie Piotra Teppera. Budynek pełnił funkcję stajni obsługującej zajazd – Austerię. Budynek murowany z cegły, otynkowany, parterowy, na planie prostokąta. Stan zachowania

niedostateczny. Wymaga generalnego remontu poprzedzonego programem prac konserwatorskich.

Wozownia – 1784 – 1790, projekt Szymona Bogumiła Zuga. Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna, sporządzonego na zlecenie Piotra Teppera. Budynek pełnił funkcję wozowni obsługującej zajazd – Austerię. Budynek murowany z cegły, otynkowany, parterowy, na planie prostokąta. Stan zachowania niedostateczny. Wymaga generalnego remontu poprzedzonego programem prac konserwatorskich.

Kramy – początek XX w., projektant nieznan. Budynek powstał w miejscu klasycystycznej bramy prowadzącej na dziedziniec austerii. Znajdował się w nim pierwszy w Raszynie sklep spółdzielczy – prowadzony przez Irenę Wandel i Wandę Majewską. Budynek elewacją nawiązuje do sąsiedniej zabudowy. Budynek murowany z cegły, otynkowany, parterowy, na planie prostokąta. Stan zachowania dostateczny. Wymaga generalnego remontu poprzedzonego programem prac konserwatorskich.

Karczma – 1784 – 1790, projekt Szymona Bogumiła Zuga. Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna, sporządzonego na zlecenie Piotra Teppera. Budynek pełnił funkcję poczty, a potem karczmy. Na zapleczu stał młyn, który spalił się w 1923 r. Budynek murowany z cegły, otynkowany, parterowy, na planie litery L. Stan zachowania niedostateczny. Wymaga generalnego remontu poprzedzonego programem prac konserwatorskich.

Przedszkole (dawna szkoła) – 1899 – 1901, projektant nieznan. Forma architektoniczna – utrzymana w duchu uproszczonego klasycyzmu – nawiązuje do sąsiedniej zabytkowej zabudowy przy rynku. Budynek murowany z cegły, otynkowany, parterowy, na planie prostokąta. Obecnie pełni funkcję przedszkola publicznego. Stan zachowania dobry. Ewentualne prace remontowe muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Kościół pod wezwaniem św. Szczepana i św. Anny – 1645 – 1654, nr rejestru 1096/712. Pierwszy drewniany kościół powstał w tym miejscu w 1497 r. W 1655 r. kościół drewniany został zastąpiony kościołem murowanym, ufundowanym przez Zygmunta Opackiego. W 1790 r. na zlecenie Piotra Teppera gruntownej przebudowy kościoła dokonał Szymon Bogumił Zug. Kościół w czasie I Wojny Światowej został częściowo zniszczony. W 1979 r. dobudowano od północy nową kaplicę. Kościół murowany z cegły, otynkowany, na planie prostokąta, jednonawowy. Nawa główna prostokątna, czteroprzęsłowa, w układzie ściennie – filarowym, przykryta sklepieniem kolebkowym z lunetami, prezbiterium wydzielone łukiem tęczowym przesklepienie krzyżowo, w zakrystii sklepienie krzyżowe. Z zachowanego wyposażenia należy wymienić kamienne, klasycystyczne obramienia, ołtarze, obraz ołtarzowy i obrazy Najświętszej Marii Panny, św. Anny, ambonę, chrzcielnicę. Stan zachowania bardzo dobry.

Plebania – 1790, przebudowana 1908 r., projekt Szymona Bogumiła Zuga, nr rejestru 1387. Budynek parterowy, na planie prostokąta, elewacja sześciosiowa. Stan zachowania bardzo dobry, jednak w wyniku przeprowadzanych remontów zmieniona została zabytkowa bryła budynku.

Zespół przestrzenny związany z bitwą pod Raszynem – „Reduta Raszyńska” - nr rejestru 1306. W skład reduty wchodzi: szaniec artyleryjski, kapliczka, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, mogiła z kamieniem pamiątkowym.

Kapliczka przydrożna (tzw. Cypriana Godebskiego). Kapliczka powstała najprawdopodobniej w XVIII w, w roku 1929 (120-ta rocznica Bitwy pod Raszynem) ufundowano tablicę pamiątkową. Kapliczka wysokości ok. 4,5 m, w kształcie kolumny zwieńczonej formą architektoniczną. Murowana z cegły, nieotynkowana. Stan zachowania dobry, jednak w wyniku przeprowadzonego remontu w znacznym stopniu zmienił się zabytkowy charakter obiektu.

Figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej – 1828 r. Barokizująca figura Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej, wykonana z piaskowca, na kamiennym cokole, całkowita wysokość 4 m. Stan zachowania dobry.

Zespół pałacowo – parkowy Falenty – nr rejestru 1012/334. Zespół parkowy dawnych rezydencji magnackich. Ochronie konserwatorskiej podlegają: park, pałac, oranżeria, oficyna, brama neogotycka.

Pałac – 1782 – 1784, nr rejestru 1012/334. Pierwszy pałac został zbudowany w 1662 r. przez Zygmunta Opackiego. W 1784 r. na zlecenie Piotra Teppera pałac został przebudowany w stylu klasycystycznym przez Szymona Bogumiła Zuga. W latach 1852 – 1857 przebudowywany po raz kolejny na polecenie hr. Aleksandra Przeździeckiego przez Franciszka Marię Lanciego, tym razem w stylu neorenesansowym. Budynek na planie prostokąta, piętrowy, z dwupiętrowymi wieżami na narożach. Od strony południowej pałac połączony arkadowym portykiem z oficyną. Stan zachowania bardzo dobry. Obecnie użytkowany przez Instytut Technologiczno – Przyrodniczy.

Oficyna – 1852 r., nr rejestru 1012/334. Zaprojektowana przez Franciszka Marię Lanciego na zlecenie Aleksandra Przeździeckiego. Budynek neorenesansowy, murowany z cegły, otynkowany, parterowy, z piętrową częścią zachodnią.

Oranżeria – 1852 – 1857, nr rejestru 1012/334. Wybudowany na zlecenie hr. Aleksandra Przeździeckiego, przez Franciszka Marię Lanciego. Budynek murowany z cegły, otynkowany, na planie prostokąta. Stan zachowania niedostateczny, wymaga generalnego remontu.

Brama neogotycka – ok. 1852 r., nr rejestru 1012/334. Zaprojektowana przez Franciszka Marię Lanciego na zlecenie Aleksandra Przeździeckiego. Stanowiła zakończenie reprezentacyjnej części parku i prowadziła w kierunku części folwarcznej. Brama murowana z cegły, otynkowana, połączona od zachodu murem z oranżerią. Stan zachowania dostateczny, docelowo do kompleksowego remontu.

Budynek mieszkalny – koniec XIX w., w ewidencji. Przykład architektury mieszkalnej robotniczo – folwarcznej z końca XIX w. Budynek murowany z cegły, w części otynkowany. Od strony zachodniej skrzydło piętrowe, od strony wschodniej skrzydło parterowe, budynek na planie dwóch połączonych prostokątów. Skrzydło

piętrowe w stanie dobrym, skrzydło parterowe w stanie dostatecznym – docelowo konieczność przeprowadzenia prac konserwatorskich.

Brama z kordegarda – 1852 – 1857, w ewidencji. Wybudowana na zlecenie hr. Aleksandra Przeździeckiego. Reprezentacyjna brama wjazdowa do pałacu. Brama z czterema słupami, między środkowymi słupami dwuskrzydłowa brama, między słupami środkowymi a skrajnymi furtki. Współczesna kordegarda po stronie wschodniej, na planie prostokąta. W bardzo dobrym stanie.

Oficyna („duża”) – 1951 r., wskazana przez gminę do objęcia ochroną w ramach gminnej ewidencji zabytków. Budynek dwupiętrowy, na planie podkowy, z dziedzińcem od strony północnej. Stan bardzo dobry, jednak w wyniku niewłaściwie przeprowadzonych remontów budynek utracił wartości zabytkowe. Obecnie biura i sale szkoleniowe Instytutu Technologiczno – Przyrodniczego.

Na grobli do Pałacu Figura przydrożna przedstawiająca Boga Ojca oraz pamiątkowy kamień w miejscu dawnej olszyny.

Cmentarz (w pobliżu Puchał) – przełom XVIII i XIX w., nr rejestru 1334. Zabytkowe nagrobki – 75 obiektów sprzed II Wojny Światowej. Do końca XVIII w. miejscem chowania zmarłych w parafii Raszyńskiej był teren przykościelny lub podziemia kościoła.

Park w Dawidach Bankowych – w ewidencji.

Zabudowa mieszkaniowa Raszyna – budynki wskazane przez gminę do objęcia ochroną w ramach ewidencji jako zespół willi w stylu belgijskim:

Budynek mieszkalny (przy Al. Krakowskiej 20) – lata 30 XX w. Budynek znajduje się w zespole willi w tzw. stylu belgijskim, łączy cechy architektury historyzującej z elementami art.-deco i modernizmu. Budynek parterowy, na planie prostokąta z trójbocznym tarasem od strony wschodniej, przekształcony poprzez nadbudowę facjaty. Stan dobry, budynek w części przekształcony.

Budynek mieszkalny (przy Al. Krakowskiej 24) – lata 30 XX w. Budynek znajduje się w zespole willi w tzw. stylu belgijskim, łączy cechy architektury historyzującej z elementami art.-deco i modernizmu. Budynek parterowy, na planie prostokąta, z prostokątnym gankiem od strony wschodniej i trójbocznym wykuszem od strony zachodniej. Stan dostateczny.

Obiekty predysponowane do objęcia ochroną.

Ochroną należy objąć budynki mieszkalne Raszyna sprzed 1945 r., a zwłaszcza budynki: Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu, dawny młyn przy Alei Krakowskiej 62, budynki willi belgijskich ul. Klonowa 7, ul. Nadrzeczna 3, 5, 9, 22, 26, ul. Boczna 3, ul. Słoneczna 15, 17, 21, 2, 8. Budynki te winny być objęte gminną ewidencją i chronione ustaleniami planów.

Budynki przy ul. Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu - siedlisko szlacheckie od XV w., w 1580 r. właścicielem był Jan Górka herbu Prus. W XIX wieku właścicielem był niemiecki kolonista Szwarc, a po nim kolejno Jan Mester

herbu Bonarowa, Jan Kazimierz Bonarowa Mester, Józef Władysław Paczek, Janina Roniewicz oraz Tadeusz i Stanisława Jaworscy herbu Jelita. Posiadłość słynęła z upraw warzyw oraz hodowli drzew i krzewów ozdobnych, a następnie z produkcji nasion kwiatowych i warzywnych. Pierwotnie budynek przy ul. Godebskiego 57 miał formę modrzewiowego dworku. Obecni znajduje się tam dworek murowany, z trzema wejściami i portalem nad głównymi drzwiami. W ogrodzie zachowały się niektóre stare drzewa.

Dawny młyn przy Alei Krakowskiej 62 - na całość zespołu składają się budynek parterowy przy ul. Młynarskiej 1 i dwa budynki piętrowe przy Al. Krakowskiej 62. Zabudowania postawił niemiecki kolonista Karol Lange wraz z zięciem, którzy założyli tu młyn oparty na nowoczesnej ówczasie metodzie przemiały zboża przy użyciu silnika Disla. Budynek wyróżnia się dużą ilością okien oraz tarasem wejściowym.

Budynki willi belgijskich - wybudowane w latach 1931 - 1935 przez „Spółdzielnię Mieszkaniową Ochota” w ramach całego osiedla domów willowych. W domach tych zamieszkiwały junaczki - ubogie dziewczęta z całego kraju tworzące Hufce Pracy, gdzie podnosiły kwalifikacje i przygotowywały się do przyszłej służby. Domy wyróżniają się dużą liczbą okien, ozdobnymi fasadami, podcieniami oraz dachami krytymi czerwoną dachówką w tzw. belgijskim stylu.

8.4. Wartości Kulturowe /Rys 7.1/

Jednym z istotnych elementów ochrony dziedzictwa kulturowego jest tożsamość lokalna, budowana poprzez pielęgnowanie i kultywowanie wartości lokalnej kultury materialnej i niematerialnej. Istotnym czynnikiem subiektywnym jest tu stan społecznej świadomości historycznej, poczucie wspólnoty dziejów, tradycji, norm i wzorów zachowań.

Zagrożeniem dla zachowanych wartości kulturowych istniejących układów przestrzennych oraz zabytkowych zespołów, elementów sieci osiedleńczej, stanowisk archeologicznych jest „urbanizacja” terenów gminy. Nieopłacalność produkcji rolniczej oraz rozwój komunikacji ponadlokalnej i lokalnej doprowadzającej do fragmentaryzacji przestrzeni rolniczej wymusza parcelacje i utratę charakteru wiejskiej zabudowy oraz przekształcenia istniejących układów krajobrazowo – przestrzennych.

Mazowsze nie stanowiło i nie stanowi obszaru jednorodnego kulturowo. Urbanizacja na Mazowszu rozpoczęła się stosunkowo późno. Większość miast dawnego Mazowsza ma metrykę średniowieczną. Najwcześniejszymi lokacjami w Paśmie Zachodnim Aglomeracji Warszawskiej legitymują się Błonie (1380), Warszawa (1413), Kampinos (1414), Grodzisk (1522). Jedną z najstarszych parafii na Mazowszu jest parafia Żbików, Błonie, Rokitno, Pęcice i Raszyn. Znaczna część obszaru województwa mazowieckiego posiada rozpoznanie w zakresie dziedzictwa archeologicznego. Zewidencjonowanych zostało kilkanaście tysięcy stanowisk archeologicznych podzielonych na podstawowe typy jednorodnych wewnątrznie i zwartych terytorialnie koncentracji.

Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej

Obiekty, które są obiektami o bardzo drobnej skali, ale mającymi duże znaczenie kulturowe:

- krzyże i kapliczki często stawiane na granicy majątków np. w Wypędach,

- mogiła poległych z pomnikiem Matki Boskiej w Raszynie,
- pamiątkowy kamień na grobli w Falentach,
- pomnik męczeństwa Polaków z 1943 r. w Falentach.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w podczas realizacji inwestycji, zwłaszcza komunikacyjnych, należy uwzględnić ochronę tych obiektów i ich wyekspozowanie.

Istotne dla ochrony obiektów zabytkowych jest zachowanie i odpowiednie kształtowanie ich otoczenia zarówno najbliższego, a czasem także szerokiej perspektywy widokowej.

W obszarze gminy Raszyn należy poddać ochronie:

1. zespoły zabudowy,
2. otwarte przestrzenie bez zainwestowania kubaturowego,
3. otwarcia widokowe.

1. W Studium wytypowano do ochrony, ukształtowania następujące zespoły zabudowy:

- w Raszynie osiedle „Raszyn Poduchowny”, Osiedle Sportowa – Lotnicza oraz Nowe Grocholice,
- nowy trakt Alei Krakowskiej od kościoła do granicy z Warszawą,
- ciąg Alei Krakowskiej przez Sękocin Nowy i Janki,
- centrum gminy przy ul. Szkolnej
- Trakt Grocholicki,
- osiedle Falenty,
- Centrum Janki,
- wykształcenie centrum usług publicznych dla zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- ukształtowanie Bulwaru nad Raszynką od Puchał do Dawid Bankowych.

2. Należy poddać ochronie otwarte przestrzenie:

- Doliny Raszynki ze „Stawami Raszyńskimi”,
- panoramę Puchał od Trasy Janki –Salomea,
- w miejscowości Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy wzdłuż Raszynki i rowu do Warszawy.

3. W Studium należy określić kierunki zagospodarowania dla zachowania otwarć i panoram widokowych:

- na kościół w Raszynie, od południa wzdłuż Al. Krakowskiej – „Brama Raszyńska”,
- na kościół w Raszynie od strony cmentarza,
- w Raszynie z Al. Krakowskiej na szańce i kapliczkę „Godebskiego”,
- z Al. Krakowskiej na zespół zieleni wokół cmentarza w Falentach,
- z ulicy Falenckiej w kierunku Źródlisk Laszczki i od źródlisk na park w Falentach,
- Panoramy Nowych Grocholic, Raszyna, Rybia i Jaworowej.

8.5. Diagnoza uwarunkowań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego

Z obiektów objętych ochroną konserwatorską w dobrym stanie technicznym znajdują się budynki użytkowane jako obiekty użyteczności publicznej. Pozostałe budynki, zwłaszcza zabudowania wchodzące w skład układu urbanistycznego wokół rynku, wymagają zmian funkcjonalnych oraz rewaloryzacji i remontów.

Zagrożeniem dla zachowania wartości kulturowych cennych układów przestrzennych jest nadmierna urbanizacja – zabudowanie wszystkich wolnych przestrzeni prowadzi do zaniku ekspozycji widokowych i stref ochrony zabytkowych obiektów. Niewłaściwe jest rozmieszczenie reklam i znaków informacyjnych w strefach ochrony konserwatorskiej i ekspozycji widokowej. Ze względu na niewłaściwe gospodarowanie terenu, zagrożone utratą wartości kulturowych są pozostałości parku w Dawidach Bankowych.

Zagrożeniem dla zachowania wartości kulturowych budynków zabytkowych i pojedynczych budynków mieszkalnych jest ich przebudowa.

Tezy generalne w zakresie ochrony dóbr kultury

Najistotniejsze dla ochrony i zachowania i funkcjonowania środowiska kulturowego przyjmuje się:

- zachowanie historycznego ciągów komunikacyjnego Alei Krakowskiej z miejscami węzłowymi (rynek, Trakt Grocholicki, Aleja Hrabska, Centrum Janki),
- zachowanie założenia pałacowo – parkowego w Falentach,
- zachowanie i uczytelnienie śladów historycznych parków podworskich w Dawidach Bankowych,
- zachowanie właściwej skali zagospodarowania na terenach przyległych (w otulinie),
- ochronę wszystkich elementów środowiska posiadających wartości przestrzenne kulturowo - przyrodnicze,
- ochronę (wg załączonych wykazów) obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych, pomników przyrody,
- ochronę obiektów nie objętych ochroną prawną, a posiadających wartości kulturowe,
- wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum Raszyna,
- zachowanie osi widokowych na kościół w Raszynie, pałac w Falentach,
- utrzymanie historycznego lub tradycyjnego nazewnictwa poprzez nadawanie nazw osiedlom, placom lub ulicom. Jest to wartość godna zachowania zwłaszcza w sytuacji rozszerzającej się urbanizacji,
- zachowanie układu urbanistycznego i wyeksponowanie elementów związanych z Bitwą Raszyńską.

Niezbędne dla prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej z poszanowaniem wartości kulturowych jest sporządzenie planów miejscowych.

9. Uwarunkowania społeczne /Rys. 8.0/

9.1. Demografia

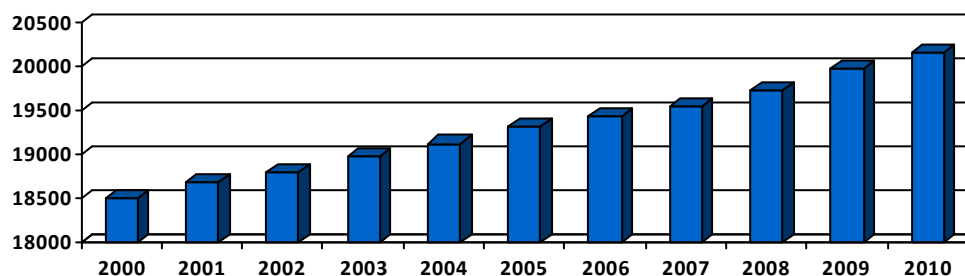
Zgodnie ze statystyką ludności prowadzoną przed Urząd Gminy w Raszynie, na terenie gminy pod koniec 2010 roku (stan na 01.11.2010 r.) liczba ludności wynosiła 20 145. Liczba mieszkańców systematycznie zwiększa się. Zmiany liczby ludności na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat przedstawiają poniższa tabela i wykres.

Tab. 12. Liczba ludności w gminie Raszyn w latach 2000 - 2010

Lata	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba ludności	18502	18689	18796	18975	19126	19310	19422	19551	19731	19974	20145

źródło: dane Urzędu Gminy

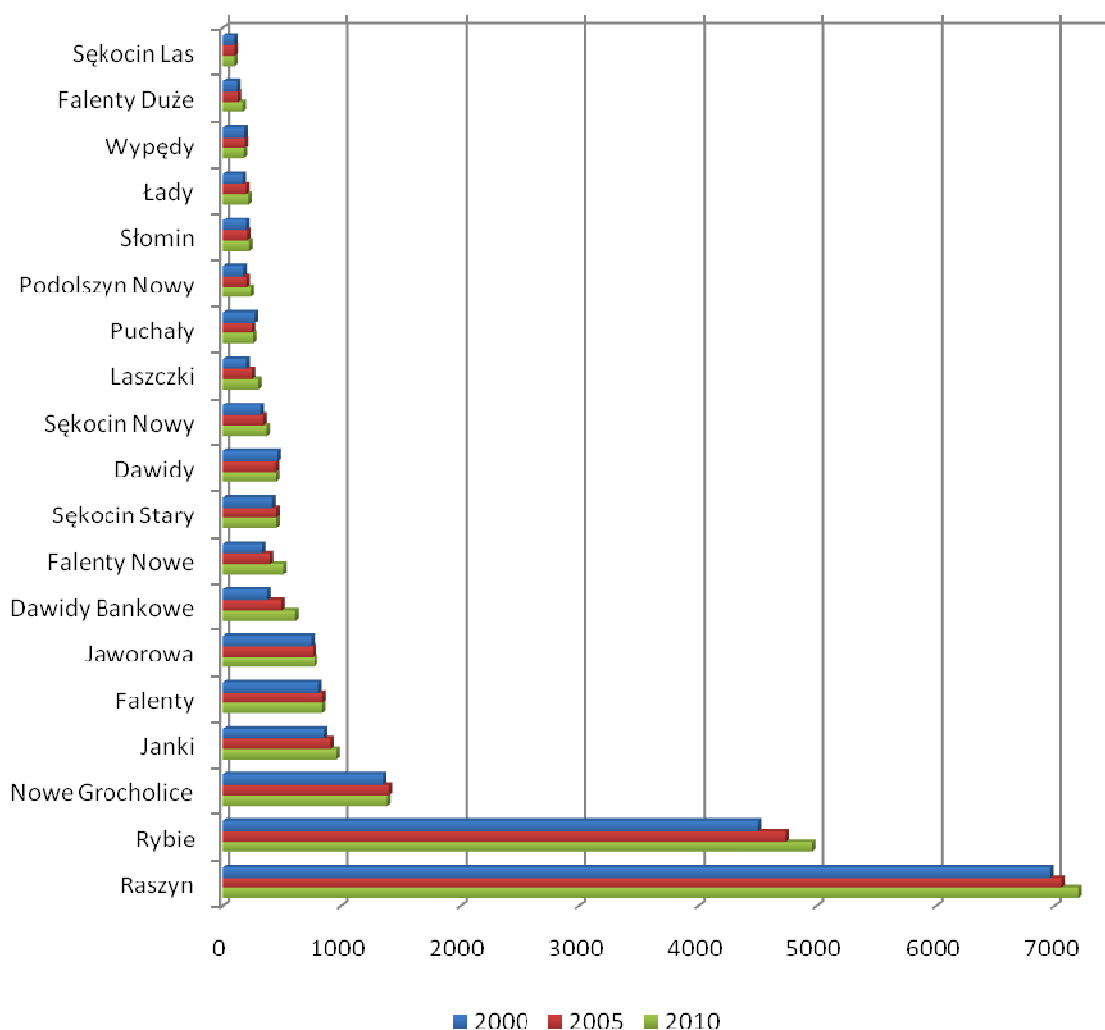
Wykres 2. Liczba ludności w gminie Raszyn w latach 2000 - 2010



źródło: dane Urzędu Gminy

Najwięcej ludności zamieszkuje w północnej części gminy, w miejscowościach graniczących z Warszawa: w Raszynie, Rybiu, Nowych Grocholicach i Jaworowej. W następnej kolejności licznie zamieszkane są miejscowości położone przy drogach krajowych, w Jankach i Falentach. Zdecydowanie mniejszą liczbą mieszkańców charakteryzują się tereny w południowej części gminy oraz oddalone od głównych tras komunikacyjnych.

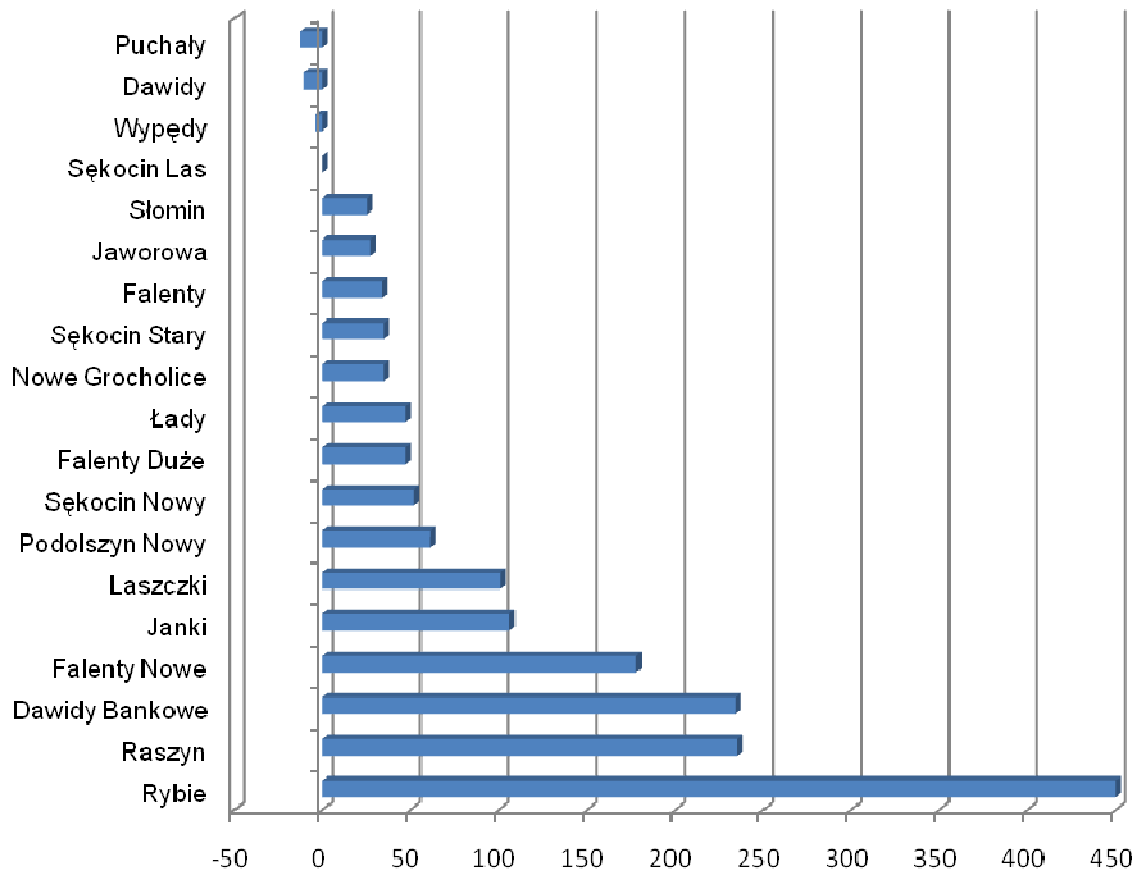
Wykres 3. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn



źródło: dane Urzędu Gminy

Porównując zmiany w liczbie ludności na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn można wskazać, w których miejscowości nastąpiły największe zmiany w liczbie ludności. Pod względem przyrostu mieszkańców wyróżniają się miejscowości w północnej części gminy: Rybie, Raszyn, Dawidy Bankowe, Falenty Nowe, Janki, Laszczki, gdzie ich liczba zwiększyła się o ponad 100 osób. W pozostałych miejscowościach przyrost liczby mieszkańców utrzymuje się na zbliżonym poziomie – średnio ok. 40 osób rocznie. W Puchałach, Dawidach i Wypędach odnotowuje się odpływ liczby ludności, co wynika z niewielkiej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową będącej konsekwencją przeznaczenia terenów pod krajowe drogi ekspresowe oraz sąsiedztwa z lotniskiem Okęcie.

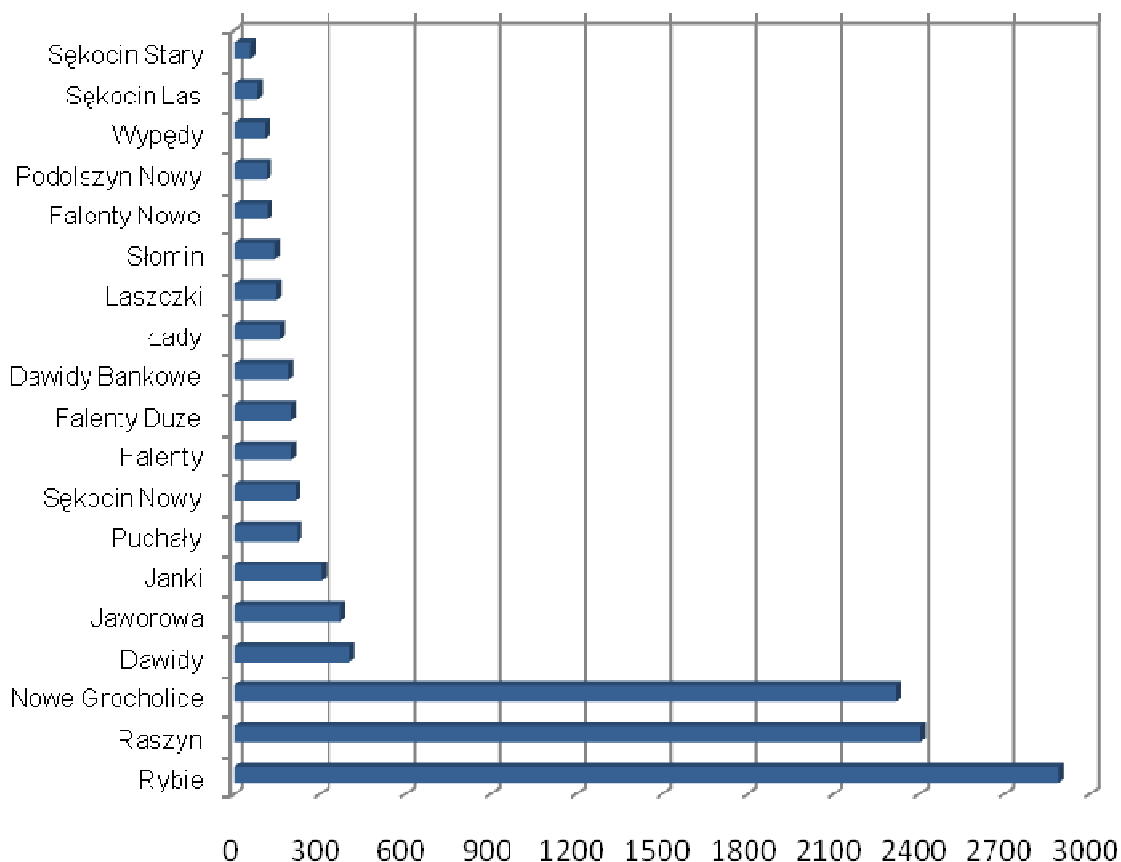
Wykres 4. Różnice w liczbie ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn pomiędzy rokiem 2000, a 2010 przedstawia poniższy wykres.



źródło: dane Urzędu Gminy

Przy powierzchni gminy wynoszącej 4389 ha średnia gęstość zaludnienia w roku 2010 wyniosła 459 os./km². Gmina charakteryzuje się najwyższą średnią gęstością zaludnienia wśród gmin wiejskich powiatu przuskowskiego. W przestrzennym rozkładzie wskaźnika gęstości zaludnienia wyraźnie wyróżniają się również miejscowości w północnej części gminy – w Rybiu, Raszynie i Nowych Grocholicach – na terenie których wskaźnik ten jest ponad pięciokrotnie wyższy niż na terenach innych miejscowości. Wysoką gęstość zaludnienia odnotowuje się również w pozostałych miejscowościach graniczących z Warszawą oraz leżących przy drogach krajowych: w Jaworowej, Dawidach Bankowych, Jankach, Puchałach oraz Sękocinie Nowym. Najmniejsza gęstość zaludnienia przypada na miejscowości, o dużej lesistości – Sękocin Las oraz Sękocin Stary.

Wykres 5. Gęstość zaludnienia (os/km²) w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn



źródło: dane Urzędu Gminy

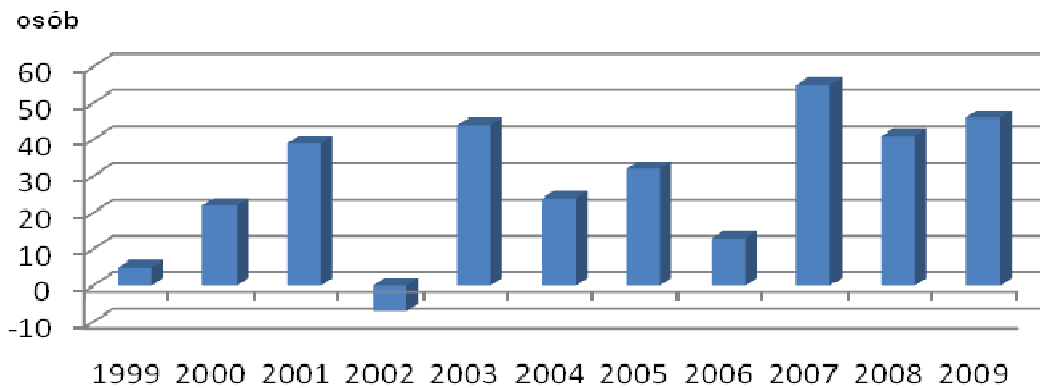
Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat na terenie gminy odnotowuje się dodatni przyrost naturalny. Poziom przyrostu naturalnego wykazywał się zróżnicowaniem w poszczególnych latach, a średnia dla ostatnich dziesięciu lat wynosiła ok. 30 osób.

Tab. 13. Przyrost naturalny w gminie Raszyn w latach 1999 - 2009

Lata	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Przyrost naturalny [osoby]	5	22	39	-7	44	24	32	13	55	41	46
Współczynnik przyrostu naturalnego [%]	0,27	1,19	2,09	-0,37	2,32	1,25	1,66	0,67	2,81	2,08	2,30

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Wykres 6. Przyrost naturalny w gminie Raszyn w latach 1999 - 2009



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

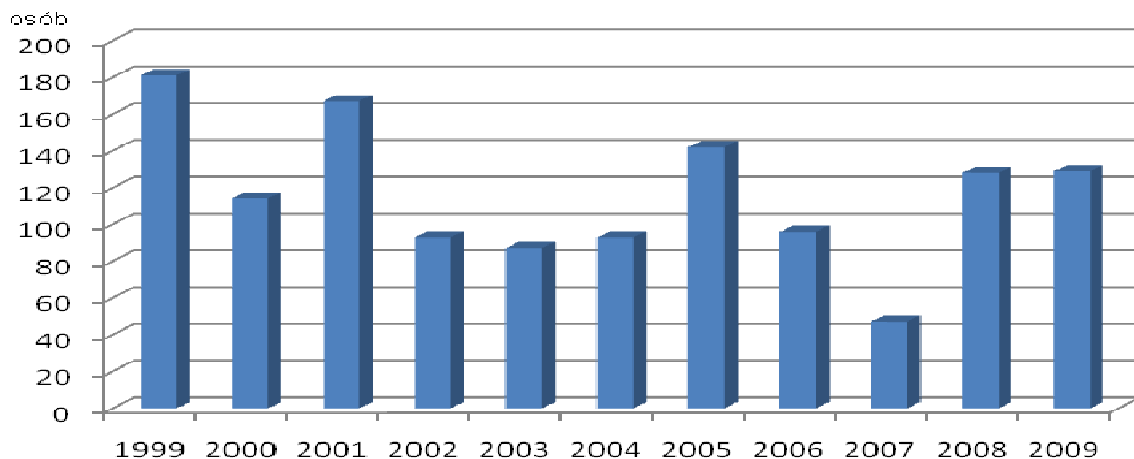
W gminie utrzymuje się również wysokie dodatnie saldo migracji. Średnio na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat rocznie do gminy przybywało ok. 128 osób. Poziom migracji na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższa tabela i wykres.

Tab. 14. Saldo migracji w gminie Raszyn w latach 1999 - 2009

Lata	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Saldo migracji /osoby/	181	114	167	93	87	93	142	96	47	128	129

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

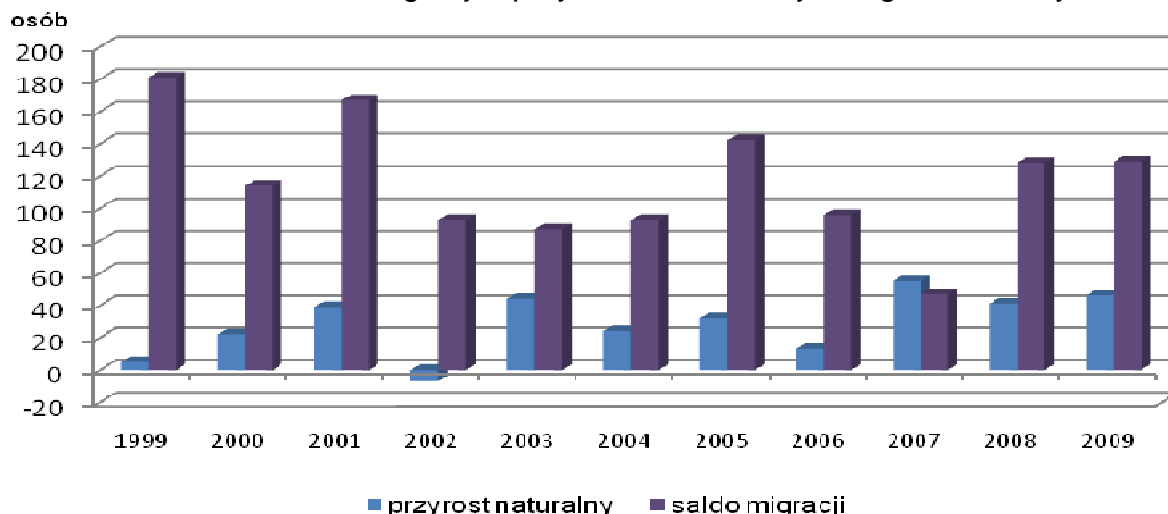
Wykres 7. Saldo migracji w gminie Raszyn w latach 1999 - 2009



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Zdecydowanie większy wpływ na poziom zaludnienia gminy wywiera saldo migracji, które w dominującej mierze znacznie przewyższa poziom przyrostu naturalnego. Gmina Raszyn należy do gmin, w których zaludnienie rośnie w wyniku migracji.

Wykres 8. Porównanie salda migracji z przyrostem naturalnym w gminie Raszyn



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Struktura ludności według wieku w gminie jest korzystniejsza, niż w województwie czy powiecie. Wyraźnie większy jest udział ludności w wieku przedprodukcyjnym niż w wieku poprodukcyjnym. Jednak porównując zmiany zachodzące w strukturze wiekowej od roku 2000 widać, że różnica w udziale ludności w wieku przedprodukcyjnym do ludności w wieku poprodukcyjnym stopniowo się zmniejsza – z czego wnioskować należy, że na terenie gminy, podobnie jak w całym kraju, pomalutku następuje proces starzenia się społeczności gminy: wzrost grupy wieku poprodukcyjnego i zasobów pracy w grupie tzw. niemobilnej (45-59/60 lat).

Tab. 15. Statystyka mieszkańców wg wieku i płci (stan na 01.11.2010 r.)

Wiek	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem
<18	2 254	2 128	4 382
19-60	-	6 216	12 536
19-65	6 320	-	
>60	-	2161	3 227
>65	1 066	-	
	9 640	10 505	20 145

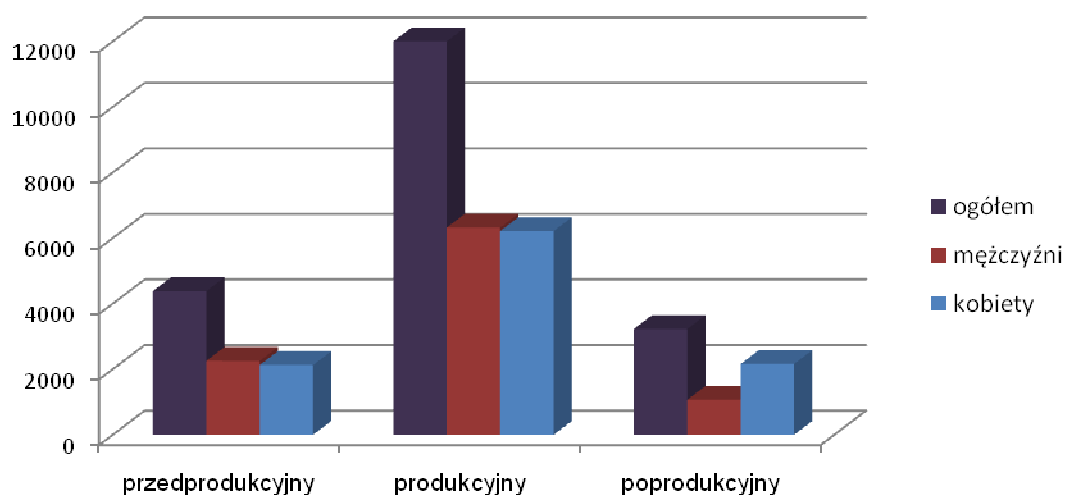
źródło: dane Urzędu Gminy

Tab. 16. Struktura wiekowa mieszkańców gminy Raszyn (stan na 01.11.2010 r.)

	Przedprodukcyjny		Produkcyjny		Poprodukcyjny	
Ogółem	4 382	22%	12 536	62%	3 227	16%
Mężczyźni	2 254		6 320		1 066	
Kobiety	2 128		6 216		2 161	

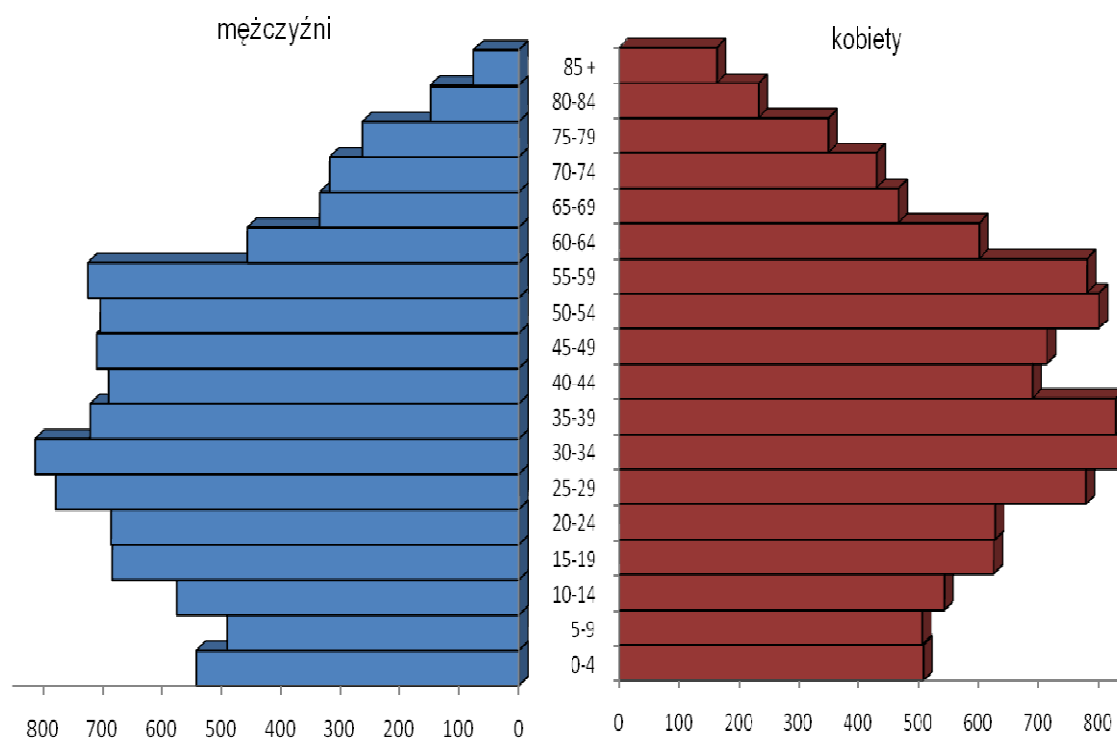
źródło: dane Urzędu Gminy

Wykres 9. Struktura wiekowa w gminie Raszyn



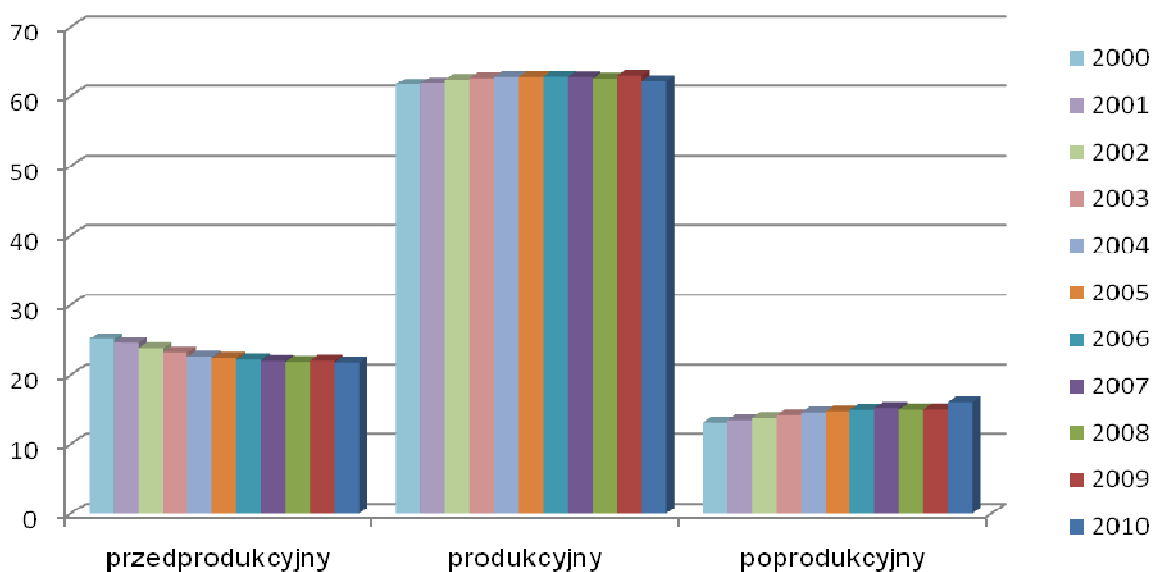
źródło: dane Urzędu Gminy

Wykres 10. Piramida wieku dla gminy Raszyn, dane na rok 2009



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Wykres 11. Struktura wiekowa w gminie Raszyn w latach 2000 -2010



źródło: dane Urzędu Gminy

W wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym liczba mężczyzn przeważa nieznacznie nad liczbą kobiet. Współczynnik feminizacji dla tych klas wieku wynosi odpowiednio 94 kobiet na 100 mężczyzn i 98 kobiet na 100 mężczyzn. Sytuacja w klasie wieku poprodukcyjnego jest diametralnie różna. Tu liczba kobiet jest ponad dwukrotnie wyższa, niż liczba mężczyzn – współczynnik feminizacji wynosi 203 kobiet na 100 mężczyzn. Ogólnie na 100 mężczyzn w gminie Raszyn przypada średnio 109 kobiet.

9.2. Warunki i jakość życia mieszkańców

9.2.1. Rynek pracy i bezrobocie

W 2009 r. stopa bezrobocia w gminie Raszyn wyniosła 5,3%. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat zaobserwować można stopniowe zmniejszanie się stopy bezrobocia w gminie. Stopa bezrobocia w gminie Raszyn jest znacznie niższa niż średnia dla Polski (ok. 10%) czy województwa mazowieckiego (ok. 9%), a także nieco niższa niż dla powiatu pruszkowskiego (ok. 6%).

W ostatnich latach zmniejszyła się różnica pomiędzy poziomem bezrobocia wśród kobiet i wśród mężczyzn na terenie gminy.

Tab. 17. Zestawienie liczby osób pracujących i bezrobotnych w gminie Raszyn w latach 2005 - 2009

/osoby/	2005		2006		2007		2008		2009	
	p.	b.	p.	b.	p.	b.	p.	b.	p.	b.
Ogółem	5 508	638	6 325	534	7 086	401	9 889	272	8 076	432
Mężczyźni	3 055	321	3 430	257	3 939	188	5 333	128	4 413	229
Kobiety	2 453	317	2 895	277	3 147	213	4 556	144	3 663	203

p. – pracujący
b. - bezrobotni

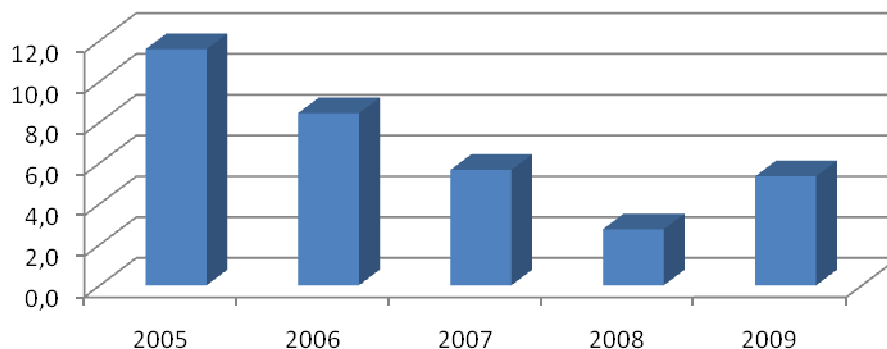
źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Tab. 18. Stopa bezrobocia w gminie Raszyn w latach 2005 - 2009

Lata	2005	2006	2007	2008	2009
ogółem	11,6%	8,4%	5,7%	2,8%	5,3%
mężczyźni	10,5%	7,5%	4,8%	2,4%	5,2%
kobiety	12,9%	9,6%	6,8%	3,2%	5,5%

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Wykres 12. Stopa bezrobocia w gminie Raszyn w latach 2005 - 2009



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

9.2.2. Oświata

W sektorze publicznym sieć oświaty w gminie Raszyn liczy: sześć przedszkoli – trzy w Raszynie, jedno w Falentach, jedno w Sękocinie Starym i jedno w Dawidach Bankowych; trzy szkoły podstawowe – w Raszynie, Sękocinie (na terenie Słomina) i w Ładach (na terenie Dawid Bankowych); jedno gimnazjum – w Raszynie, ognisko wychowawcze – w Jaworowej, świetlica środowiskowa – w Rybiu.

W sektorze niepublicznym funkcjonuje sześć przedszkoli – trzy w Raszynie, dwa w Rybiu i jedno w Jaworowej.

W 2009 roku do przedszkoli na terenie gminy uczęszczało łącznie 444 dzieci. Do szkół podstawowych na terenie gminy uczęszczało łącznie 1 219 dzieci, zaś do gimnazjum 499 dzieci (wg danych GUS).

W placówkach szkolnych prowadzone są zajęcia pozalekcyjne, na które składa się działalność kół przedmiotowych oraz kół zainteresowań, zajęcia wyrównawcze dla dzieci mających trudności w nauce czy też gimnastyka korekcyjna – kompensacyjna.

9.2.3. Ośrodki naukowo - badawcze

W zakresie działalności naukowo – badawczej na terenie gminy działają dwie istotne jednostki: Instytut Technologiczno – Przyrodniczy w Falentach oraz Instytut Badawczy Leśnictwa w Sękocinie Starym.

Instytut Technologiczno – Przyrodniczy został powołany 1 stycznia 2010 roku z połączenia Instytutu Budownictwa, Mechanizacji i Elektryfikacji Rolnictwa oraz Instytutu Melioracji i Użytków Zielonych. Instytut prowadzi badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych. Zakład Doświadczalny w Falentach na obszarze ok. 350 ha prowadzi działalność obejmującą uprawy rolne

połączone z hodowlą zwierząt. Głównym kierunkiem działalności na terenie Zakładu jest hodowla karpia królewskiego na obszarze Stawów Raszyńskich. Ponadto Zakład utrzymuje stado krów mlecznych wykorzystując pasze objętościowe z własnych użytków zielonych. Całość gospodarstwa stanowi poligon doświadczalny do badań naukowych prowadzonych przez Instytut w programie: "Zrównoważone użytkowanie i ochrona zasobów naturalnych w warunkach funkcjonowania programów wspierających rozwój rolnictwa i obszarów wiejskich".

Instytut jest współzałożycielem Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Rozwoju Regionalnego, która prowadzi w Falentach 3,5 letnie studia inżynierskie na kierunkach: gospodarka przestrzenna i ochrona środowiska.

W Sękocinie Starym znajduje się siedziba główna Instytutu Badawczego Leśnictwa. IBL wykonuje wszechstronne badania na rzecz lasów i całego leśnictwa, jak również terenów zalesionych i zadrzewień. Do głównych kierunków badań należą m.in.:

- wielostronne funkcje lasu, zrównoważony rozwój gospodarstwa leśnego oraz wykorzystanie zasobów leśnych;
- biologia i ekologia zespołów leśnych oraz właściwości środowisk i siedlisk leśnych;
- hydrologia i melioracje leśne;
- oddziaływanie emisji przemysłowych na las;
- hodowla lasu, zadrzewienia i zalesienia gruntów nieleśnych;
- ochrona lasu oraz metody wzmaganie biologicznej odporności drzewostanów;
- gospodarka łowiecka;
- zarządzanie, produktywność i monitoring lasu;
- doskonalenie procesów technologicznych i środków technicznych w leśnictwie.

9.2.4. Kultura, usługi kultu religijnego

W gminie działa Gminny Ośrodek Kultury w Raszynie. GOK organizuje szereg stałych zajęć dla mieszkańców gminy w każdym wieku. Przy Ośrodku Kultury działa Klub Seniora, Klub Literacki, a także Centrum Kształcenia „Wioska Internetowa” w ramach którego prowadzona jest pracownia komputerowa pełniąca rolę oświatowo-kulturalną i zapewniająca bezpłatne korzystanie ze sprzętu komputerowego osobom zamieszkującym tereny wiejskie. GOK posiada również filię w Falentach, w której także oferowana jest szeroka gama zajęć rozwijających zainteresowania.

Na terenie gminy działa biblioteka publiczna w Raszynie z filiami w Jaworowej i Falentach oraz świetlica środowiskowa w Rybiu.

W gminie ukazuje się bezpłatna gazeta samorządowa „Kurier Raszyński”.

Na terenie Gminy znajdują się 4 kościoły:

w Raszynie - Parafia rzymsko – katolicka p.w. Św. Szczepana,
w Rybiu - Parafia rzymsko – katolicka p.w. Św. Bartłomieja Apostoła,
w Sękocinie Starym - Parafia rzymsko – katolicka p.w. Błogosławionej Faustyny,
w Dawidach Bankowych - Parafia rzymsko – katolicka p.w. Św. Mateusza Ewangelisty.

Parafie te swoim terytorialnym zasięgiem obejmują miejscowości z sąsiednich gmin (Michałowic, Warszawy, Lesznoli). Niewielki fragment gminy Raszyn położony jest w zasięgu parafii Pęcice.

9.2.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Publiczną opiekę zdrowotną na terenie gminy Raszyn zapewnia Ośrodek Zdrowia w Raszynie w ramach Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego. Poza godzinami pracy ośrodka opiekę nad pacjentami przejmuje Nocna Pomoc Lekarska w Pruszkowie. Usługi wyspecjalizowane świadczą szpitale i przychodnie w Pruszkowie i Warszawie. Ponadto, na terenie Gminy działają niepubliczne placówki ochrony zdrowia - lekarze specjaliści i gabinety stomatologiczne. Planowana jest rozbudowa i modernizacja ośrodka w Raszynie.

Za realizację zadań z zakresu pomocy społecznej na terenie gminy odpowiedzialny jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Raszynie. Prowadzi on działania związane z udzielaniem pomocy finansowej, rzeczowej i usługowej potrzebującym, zgodnie z ustawą o pomocy społecznej.

9.2.6. Sport i rekreacja

W gminie działalność w zakresie kultury fizycznej i sportu koordynuje Gminny Ośrodek Sportu w Raszynie. Na terenie gminy działa Klub Sportowy Raszyn oraz Uczniowski Klub Sportowy „Łady”.

Kompleks GOS zlokalizowany jest w Raszynie przy ul. Sportowej 30 i składa się z takich obiektów sportowych jak:

basen sportowy – o wymiarach 25 m x 12,5 m, 6 torów,

basen rekreacyjny – o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, 90-metrowa zjeżdżalnia,

stadion – który obejmuje pełnowymiarowe boisko trawiaste z oświetleniem, trzy małe boiska treningowe trawiaste, boisko asfaltowe do gry w piłkę koszykową oraz budynki socjalne, ogródek jordanowski, siłownia i sale sportowe, sauna i solarium.

Na terenie gminy znajdują się również „Orliki”: przy szkołach w Raszynie, Ładach i Sękocinie oraz przy ul. Pruszkowskiej w Raszynie.

9.2.7. Mieszkalnictwo

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2007 r. w gminie Raszyn znajdowało się 6 448 mieszkań o łącznej powierzchni 658 085 m². Ponad 95% mieszkań stanowi własność osób prywatnych. Strukturę własności mieszkań przedstawia tabela 18.

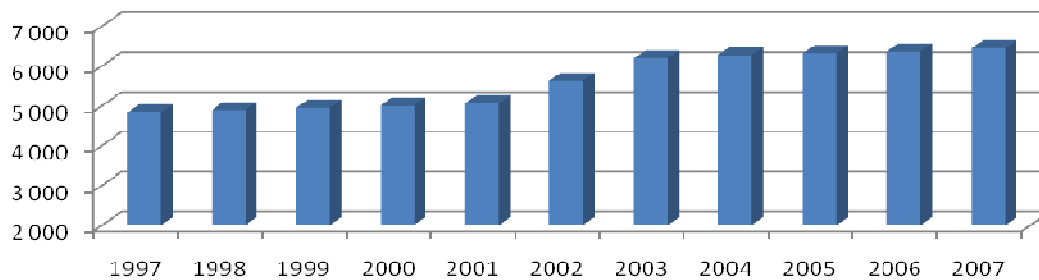
Tab.19. Struktura własności mieszkań w gminie Nadarzyn

Komunalne		Zakłady pracy		Osoby fizyczne		Pozostałe podmioty		Ogółem	
sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%
141	2,2	43	0,7	6 129	95,1	135	2,1	6 448	100

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Dynamikę przyrostu liczby mieszkań na przestrzeni dziesięciu lat do 2007 r. przedstawia wykres.

Wykres 13. Dynamika wzrostu liczby mieszkań w gminie Raszyn



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Na terenie gminy dominują różne formy zabudowy jednorodzinnej, także w zorganizowanych osiedlach. Występują również niewielkie skupiska zabudowy wielorodzinnej zlokalizowane w Raszynie, Rybiu, Falentach, Dawidach Bankowych, Podolszynie Nowym i Sękocinie Starym. Intensywna zabudowa mieszkaniowa głównie jednorodzinna rozwinęła się w północnej części gminy, przede wszystkim na terenie „Trój wsi” w Raszynie, Nowych Grocholicach i Rybiu. W pozostałych miejscowościach zabudowa koncentrowała się głównie wzdłuż dróg. W ostatnim dziesięcioleciu postępuje rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie osiedlowej zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi.

9.2.8. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia

Zadania z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie gminy Raszyn wykonuje Komenda Powiatowa w Pruszkowie. Na terenie gminy w Raszynie znajduje się Komisariat Policji.

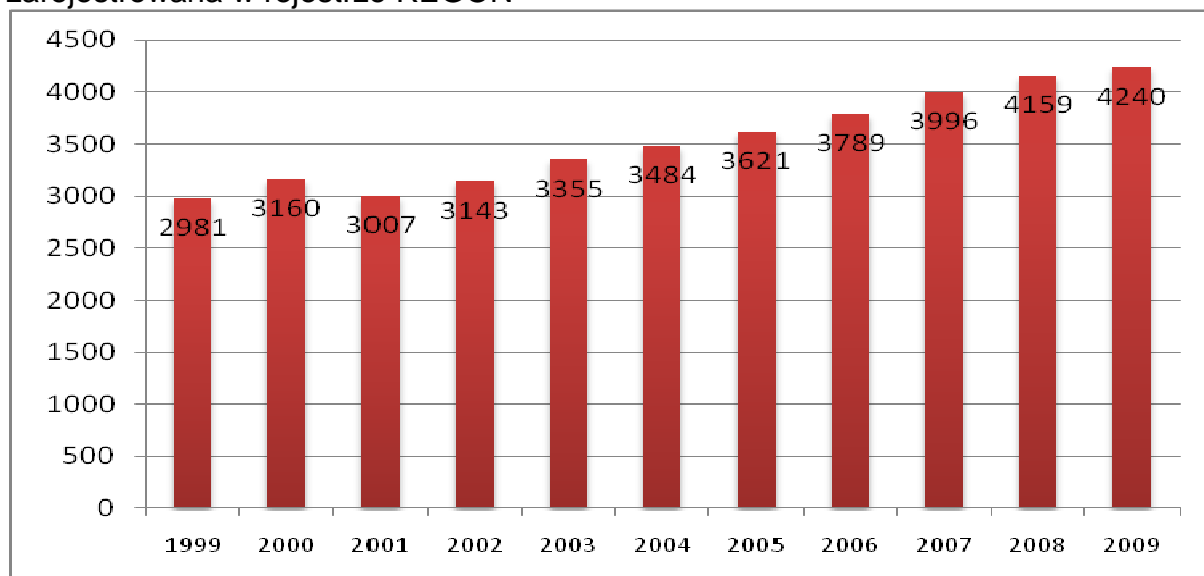
W gminie Raszyn działają trzy jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej należące do Krajowego Systemu Ratowniczo – Gaśniczego. Remizy znajdują się w miejscowościach Raszyn, Falenty i Dawidy Bankowe.

10. Uwarunkowania gospodarcze

10.1. Lokalna gospodarka

Według rejestru REGON na terenie gminy Raszyn w 2009 roku działało 4 241 podmiotów gospodarczych (na podst. Bank Danych Lokalnych, 2009). Zdecydowana większość, około 98%, stanowią podmioty prywatne, a jedynie niespełna 1,5% jednostki gospodarcze - podmioty publiczne. Zmiany w liczbie zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat na terenie gminy przedstawia poniższy wykres. Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat można zaobserwować znaczny wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na terenie gminy.

Wykres 14. Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Raszyn zarejestrowana w rejestrze REGON



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

W sektorze publicznym zarejestrowanych jest (na podst. Bank Danych Lokalnych, 2009):

- 13 państwowych i samorządowych jednostek prawa budżetowego,
- 1 podmiot gospodarczy,
- 3 spółki handlowe,
- 1 spółka handlowa z udziałem kapitału zagranicznego.

W sektorze prywatnym zarejestrowanych jest (na podst. Bank Danych Lokalnych, 2009):

- 4 218 jednostek gospodarczych,
 - 2 879 osób fizycznych prowadzi działalność gospodarczą,
 - 845 spółek handlowych,
 - 466 spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego,
 - 7 spółdzielni,
 - 8 fundacji
- oraz 23 stowarzyszenia i organizacje społeczne.

Najwięcej zarejestrowanych podmiotów trudni się handlem i naprawami (blisko 40%), w następnej kolejności działalnością transportową i gospodarką magazynową oraz przetwórstwem przemysłowym (ok. 12%), dalej budownictwem (ok. 10%) oraz działalnością profesjonalną naukową i techniczną (ok. 7%).

Tab. 20. Zestawienie podmiotów gospodarczych - Sekcje i działy według PKD 2007

Oznaczenie sekcji PKD	Nazwa sekcji PKD	Liczba podmiotów gospodarczych	
		Liczba	%
	Ogółem	4 241	100
A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i leśnictwo	25	0,59%
C	Przetwórstwo przemysłowe	477	11,25%
D	Wytwarzanie o zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i	4	0,09%

	powietrze do układów klimatyzacyjnych		
E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	9	0,21%
F	Budownictwo	419	9,88%
G	Handel i naprawy	1669	39,35%
H	Transport, gospodarka magazynowa	484	11,41%
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	129	3,04%
J	Informacja i komunikacja	76	1,79%
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	92	2,17%
L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	129	3,04%
M	Działalność profesjonalna naukowa i techniczna	286	6,74%
N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	111	2,62%
O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	5	0,12%
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	75	1,77%
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	38	0,90%
S	Pozostała działalność usługowa	142	3,35%

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2009

Gmina Raszyn należy do gmin o wysokiej aktywności gospodarczej mierzonej wskaźnikiem liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców. Wskaźnik ten wynosi dla gminy Raszyn 210, przy średniej dla województwa mazowieckiego 79. Również wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 1000 osób w wieku produkcyjnym jest wysoki i wynosi dla gminy 338, podczas, gdy dla powiatu przyskielskiego kształtuje się na poziomie 199, w województwie mazowieckim 171, a w Polsce 141.

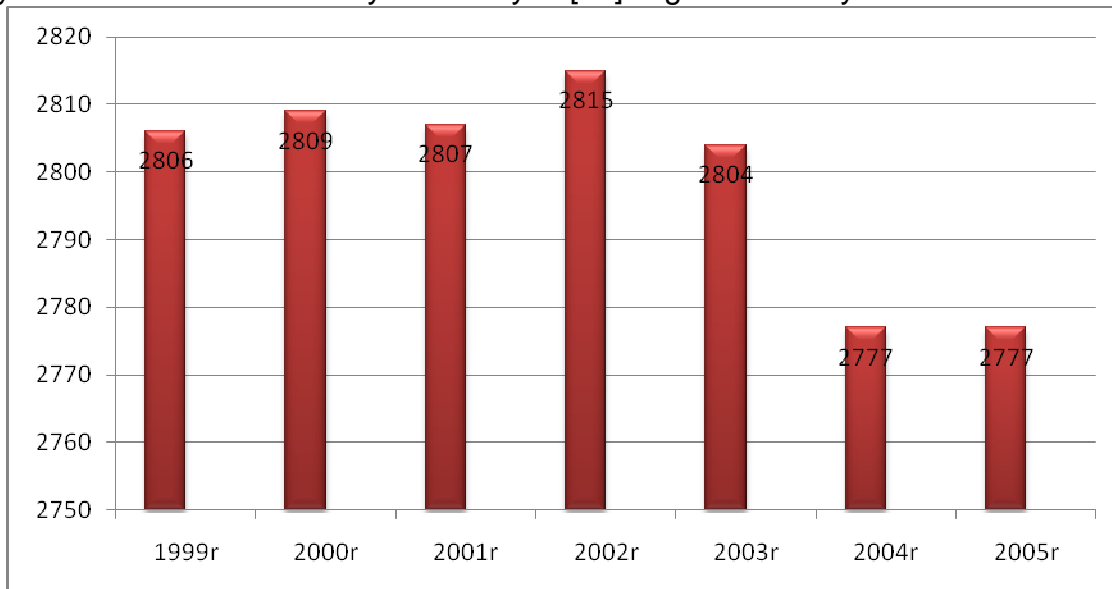
W ciągu ostatnich lat można zaobserwować znaczne zwiększanie się liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie przy stałym eliminowaniu rolnictwa. Wzrost osiągają funkcje gospodarcze związane z występowaniem firm logistycznych, spedycyjnych i usługowych oraz zakładów drobnej wytwórczości, rzemiosła i handlu. Wpływ na ten fakt ma korzystne położenie gminy przy dwóch drogach krajowych w pobliżu Warszawy. Dodatkowym argumentem są ceny gruntów, znacznie niższe w stosunku do Warszawy. Czynniki te powodują, że jest to teren cieszący się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym, a przez to prędko się rozwijający. Większość podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy skupia się w miejscowościach położonych przy drogach krajowych nr 7 i nr 8 w Raszynie, Jankach, Sękocinie Nowym i Starym.

Na terenie gminy Raszyn zlokalizowane są dwa centra Handlowe - IKEA w Jankach oraz CENTRUM JANKI w Jankach, zlokalizowane są przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 7 i 8 (Al. Krakowskiej i Al. Mszczonowskiej).

10.2. Rolnictwo /Rys. 6.1, 6.2/

Gmina Raszyn pomimo sąsiedztwa z Warszawą nie utraciła do końca rolniczego charakteru. Nadal dominującą formą użytkowania gruntów jest rolnictwo. Jednak na przestrzeni lat 1999 - 2005 (Bank Danych Lokalnych, GUS 2009) odnotowywana jest tendencja spadkowa, zmniejszenie powierzchni użytków rolnych o 1% (tj. z 2 806 ha do 2 777 ha).

Wykres 15. Powierzchnia użytków rolnych [ha] w gminie Raszyn w latach 1999 -2005



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Wśród użytków rolnych dominują grunty orne, stanowiące ponad połowę całkowitej powierzchni gminy oraz blisko 80% wszystkich użytków rolnych. Kolejną grupę stanowią łąki zajmujące jedynie niespełna 5% powierzchni gminy oraz ok. 7% wszystkich użytków rolnych. Sady stanowią około 1,5% powierzchni gminy oraz około 2,5% użytków rolnych.

Tab.21. Procentowy udział poszczególnych rodzajów użytków rolnych w gminie Raszyn w roku 2005 i 2010

	2005			
Użytki rolne	grunty orne	sady	łąki	pastwiska
powierzchnia [ha]	2401	87	197	92
[%] powierzchni użytków rolnych w gminie (tj. 100% wynosi 2 777ha)	86,4	3,1	7,1	3,3
[%] powierzchni gminy (tj. 100% wynosi 4 389ha)	54,7	2,0	4,5	2,1
	2010			
Użytki rolne	grunty orne	sady	łąki	pastwiska
powierzchnia [ha]	2238	67	193	83
[%] powierzchni użytków rolnych w	78,5	2,4	6,8	2,9

gminie (tj. 100% wynosi 2 851ha)				
[%] powierzchni gminy (tj. 100% wynosi 4 389ha)	51,0	1,5	4,4	1,9

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Według przeprowadzonego w 2002 roku Powszechnego Spisu Rolnego na terenie gminy Raszyn znajduje się 832 prywatne gospodarstwa rolne, których ogólna powierzchnia wynosi 3008ha.

Na terenie gminy dominują gospodarstwa małe o niewielkich powierzchniach do 1 ha (43%). Niekorzystna jest struktura obszarowa gospodarstw rolnych – 80% stanowią gospodarstwa małe - poniżej 5 ha, natomiast gospodarstwa większe, powyżej 10 ha, stanowią jedynie około 5%. Na terenie gminy nie występują prywatne gospodarstwa o powierzchni powyżej 50 ha. Nie odnotowano procesu powiększania wielkości gospodarstw, ani poprzez scalanie gruntów, ani poprzez wykup.

Tab.22. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych na terenie gminy Raszyn

Grupy obszarowe	Liczba gospodarstw [szt.]	Liczba gospodarstw [%]	Powierzchnia [ar]
0-1 ha włącznie	365	43	16 682
powyżej 1 do mniej niż 5 ha	310	37	81 300
5 do mniej niż 10 ha	114	14	82 847
od 10 do mniej niż 20 ha	37	4	50 637
od 20 do mniej niż 50 ha	3	0,5	10 050
powyżej 50 ha	0*	-	59 135
ogółem	832	100	300 831

* - brak danych

Źródło: Powszechny Spis Rolny
2002, GUS

W gminie Raszyn na jedno gospodarstwo rolne przypada średnio 3,6 ha użytków rolnych. Z porównania do średniej wojewódzkiej, wynoszącej 7,2 ha użytków rolnych na gospodarstwo widać, że sytuacja w gminie jest w tym zakresie niższa od średniej wojewódzkiej.

Zgodnie z klasyfikacją Głównego Urzędu Statystycznego wg rodzaju gospodarstw i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, większość gospodarstw rolnych na terenie gminy prowadzi wyłącznie działalność rolniczą – takie gospodarstwa stanowią blisko 42,5% gospodarstw. Nieco mniej, bo około 30% nie prowadzi żadnej działalności pozarolniczej, natomiast 13% gospodarstw prowadzi działalność wyłącznie pozarolniczą.

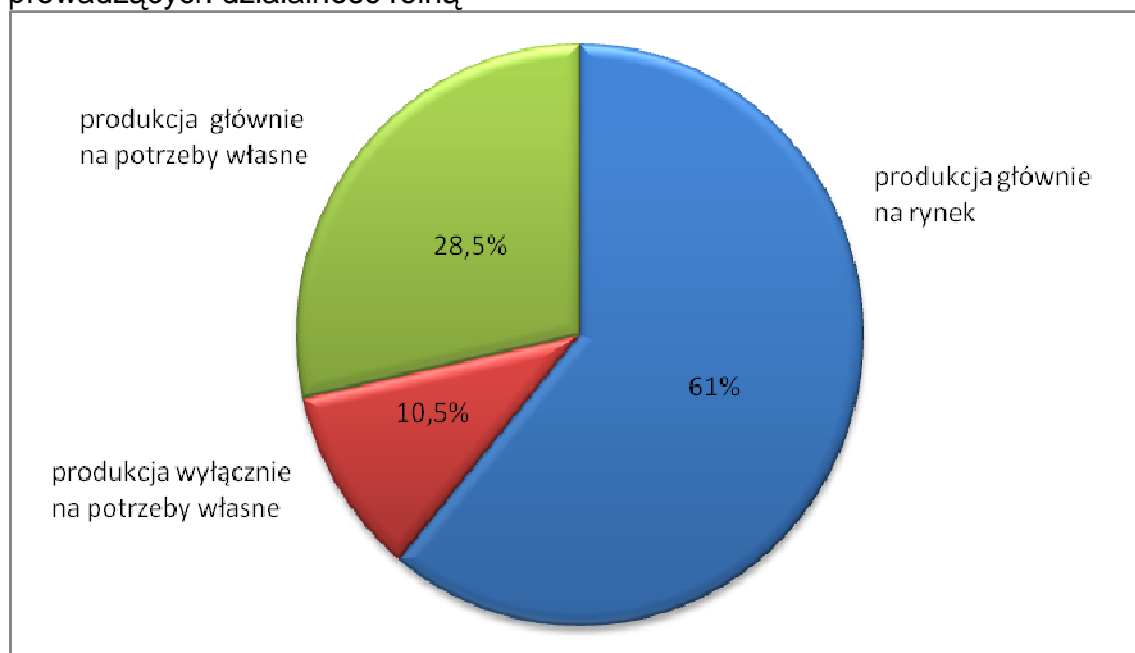
Tab. 23. Gospodarstwa według rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej

Rodzaj prowadzonej działalności	Liczba gospodarstw	Udział procentowy [%]
nie prowadzące żadnej pozarolniczej działalności gospodarczej	246	30
prowadzące wyłącznie działalność rolniczą	354	42,5
prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą	110	13
prowadzące działalność rolniczą i pozarolniczą	118	14

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

Wśród gospodarstw prowadzących działalność rolniczą większość prowadzi produkcję głównie na rynek - 289 (61%), działalność rolną wyłącznie na potrzeby własne deklaruje 49 (10,5%) gospodarstw, natomiast produkcję głównie na potrzeby własne deklaruje 136 (28,5%) gospodarstw.

Wykres 16. Udział gospodarstw w zależności od celu produkcji wśród gospodarstw prowadzących działalność rolną



Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

Analizując dane dla województwa mazowieckiego, wśród osób pracujących wyłącznie lub głównie w działalności rolniczej, większość siły roboczej stanowi rodzina - 99% zatrudnionych w tym sektorze. W tym należy zauważyć, że większość stanowią mężczyźni - blisko 55%. Siła robocza zatrudniana z zewnątrz stanowi jedynie 1%.

Tab. 24. Siła robocza w gospodarstwach rolnych w województwie mazowieckim

ogółem [tys. osób]	siła robocza rodzinna ogółem [tys. osób]	siła robocza rodzinna mężczyźni [tys. osób]	siła robocza rodzinna kobiety [tys. osób]	siła robocza pozarodzinna [tys. osób]
656,9	651,9 w tym:	356,9	295	5
[%]	99 w tym:	54,3	44,7	1

Źródło: Bank Danych lokalnych 2007, GUS

Gmina Raszyn posiada dogodne warunki naturalne do produkcji rolnej. Gospodarstwa rolnicze znajdują się we wszystkich miejscowościach gminy. Najwyższym udziałem rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzują się miejscowości położone we wschodniej i centralnej części gminy: Jaworowa, Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy, Falenty Duże, Laszczki i Słomin. Niewielkie powierzchnie upraw rolnych występują w Jankach, Puchałach i Sękocinie Starym.

W strukturze zasiewów dominują zboża i ziemniaki, jednak poziom ich produkcji mierzony w q/ha jest niższy niż średnio w województwie mazowieckim.

Tab. 25. Liczba gospodarstw z uprawą wg rodzaju upraw

Wyszczególnienie	Ogółem	
	Liczba	Powierzchnia zasiewów [ar]
Gospodarstwa ogółem	436	165 636
Zboża ogółem	296	43 488
w tym zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	8	790
Strączkowe jadalne na ziarno	10	428
Ziemniaki	357	54 875
Przemysłowe	3	280
Pastewne	0	0
Truskawki	12	170
Warzywa gruntowe	329	57453
Pozostałe	6	5 346

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

W strukturze zasiewu zbóż dominuje uprawa pszenicy, w dalszej kolejności pszenżyta, żyta, owsa i jęczmienia. Ponad 60% powierzchni zasiewów zbóż zajmują tzw. zboża intensywne (pszenica, jęczmień i pszenżyto).

Tab.26. Powierzchnia zasiewów zbóż podstawowych

Wyszczególnienie	Ogółem	
	w ha	w %
Pszenica	215	12,6
Żyto	65	4
Jęczmień	14	1
Owies	55	3,3
Pszenżyto	80	5

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

Znaczna ilość gospodarstw zajmuje się uprawą warzyw gruntowych. Na obszarze gminy niewielki jest stopień organizacji ruchu zbytu płodów rolnych. W większości producenci sami organizują zbyty produktów poprzez indywidualną sprzedaż na lokalnych targowiskach. Rolnicy korzystają z zakładów przetwórstwa rolnego, znajdujących się poza gminą.

Stan pogłównia zwierząt gospodarskich na terenie gminy w 2002 r. był stosunkowo niewielki. Największą liczebność osiąga chów trzony chlewnej występujący na poziomie 2 268 sztuk zwierzyny, na dalszych miejscach występuje chów kur - 709 sztuki oraz bydło 681 sztuk. Na terenie gminy nie hoduje się owiec i kóz.

Tab. 27. Stan pogłównia zwierząt gospodarskich w gminie Raszyn

Wyszczególnienie	Ogółem [szt.]
Bydło	681
Trzoda chlewna	2 268
Owce	0
Kozy	0
Konie	39
Kury	703

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

Większość terenów rolnych w gminie pozostaje własnością prywatną, jednak we własności Skarbu Państwa i spółdzielni znajdują się dość znaczne powierzchnie terenów w obrębach Falenty i Dawidy Bankowe.

W Falentach znajduje się siedziba Instytutu Technologiczno - Przyrodniczego (dawniej Instytut Melioracji i Użytków Zielonych), który na terenie gminy ma łącznie ok. 360 ha gruntów. Blisko jedną trzecią tej powierzchni zajmują grunty pod wodami, jako że należą do ITP stanowią Stawy Raszyńskie. Instytut prowadzi badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych - 72.1 PKD w następujących obszarach: ochrona, użytkowanie i kształtowanie środowiska i przyrody, agroekosystemów, zasobów wodnych, trwałych użytków zielonych oraz krajobrazu i infrastruktury obszarów wiejskich, innowacyjne, kompleksowe technologie w produkcji roślinnej, zwierzęcej i przetwórstwie rolno-spożywczym,

infrastrukturze technicznej wsi oraz w pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych, bezpieczeństwo stosowanych technologii oraz użytkowania maszyn i urządzeń. W Falentach działa jeden z zakładów doświadczalnych ITP, którego przedmiotem działalności jest prowadzenie upraw rolnych połączonych z hodowlą zwierząt. Głównym przedmiotem działalności jest hodowla karpia królewskiego, z przeznaczeniem na rynek warszawski. Ponadto zakład utrzymuje stado krów mlecznych i prowadzi sprzedaż jałowic cielnych hodowlanych.

W Dawidach Bankowych swoją siedzibę ma Hodowlano - Rolnicza Spółdzielnia Dawidy, której własność stanowi ponad 73,7 ha gruntów na terenie gminy. Głównym przedmiotem działalności HRS Dawidy jest w chwili obecnej produkcja szklarniowa roślin doniczkowych, prowadzona w zespole budynków o powierzchni ok. 40 000 m². Dodatkowo spółdzielnia prowadzi uprawę zbóż i ziemniaków, jest również właścicielem ok. 10 ha stawów rybnych w Dawidach Bankowych, które udostępnia wędkarzom.

Podsumowując w sektorze rolniczym na terenie gminy Raszyn można zaobserwować szereg negatywnych zjawisk. Gleby położone na obszarze gminy tylko w niewielkim procencie należą do gleb o najwyższym stopniu ochrony. Tylko niecałe 10% powierzchni gminy zajmują grunty klasy II i III. Jednak w połączeniu z gruntami klas IV stanowiących około 42% powierzchni gminy i uzupełniającymi gruntami klas innych około 70% gruntów ornych należy do kompleksów: pszennego - bardzo dobrego oraz kompleksu żytniego - bardzo dobrego i dobrego. Pomimo takich uwarunkowań z roku na rok rolnictwo przestaje być podstawą ekonomiczną w gminie Raszyn. Przyczyniły się do tego warunki gospodarcze, które spowodowały, że rolnictwo przestało być bazą ekonomiczną zapewniającą wystarczające warunki rozwoju. Dlatego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego od 1994 roku rozwój gminy opierał się na rozwijaniu funkcji mieszkalnictwa i działalności gospodarczej przy systematycznej marginalizacji (zwłaszcza obszarowo) funkcji produkcji rolniczej. Dodatkowo nie sprzyjały utrzymaniu rolnictwa: niska wydajność produkcji rolniczej oraz brak zorganizowanych grup producenckich i organizacji zbytu.

Proces wycofywania produkcji rolniczej znalazł swoje odzwierciedlenie w uchwalonym w 1999 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Marginalizacja produkcji rolniczej na rzecz urbanizacji będzie wciąż podstawowym kryterium kształtowania polityki przestrzennej w gminie. Temu zjawisku sprzyja położenie gminy w sąsiedztwie Warszawy i intensywnie urbanizowanych gmin Lesznów, Michałowice i Nadarzyn. Obszar gminy jest atrakcyjny do lokowania funkcji produkcyjnych, obrotu towarowego i zamieszkania ze względu na położenie przy tranzytowych szlakach komunikacji drogowej oraz przy lotnisku Okęcie. Wyższa cena gruntów "odrolnionych" w stosunku do terenów rolnych oraz względna łatwość ich zbycia są przyczyną wywierania presji społecznej na władze gminy o dokonywanie kolejnych przekształceń terenów rolnych i przeznaczanie ich na cele budowlane. Jest to najczęstszy konflikt pomiędzy wymogiem ochrony przed zainwestowaniem gruntów rolnych, a spadkiem opłacalności produkcji rolnej.

Problemy opłacalności produkcji rolnej i tworzenia warunków rozwoju terenów wiejskich nie mogą być rozwiązywane lokalnie w skali jednej gminy czy powiatu. Analiza wniosków i ocena procesu gospodarowania na gruntach rolnych w

sąsiedztwie Warszawy prowadzi do tezy, iż odejście od rolnictwa w gminie Raszyn jest nieuniknionym procesem.

Jednak przyśpieszanie procesów urbanizacji nie będzie sprzyjało zrównoważonemu procesowi rozwoju gminy i z tego względu należałoby wspierać zrestrukturyzowane rolnictwo oraz rozwój przetwórstwa obróbki wstępnej owoców oraz przechowalnictwa, tym bardziej, że Warszawa wciąż pozostaje ważnym rynkiem zbytu dla tej produkcji oraz, że wejście do Unii sprzyja rozwojowi eksportu płodów rolnych. Analiza obowiązujących planów miejscowych, złożonych wniosków oraz tendencji inwestycyjnych prowadzi do wniosku, że rolnicze wykorzystanie gruntów jest przejściowe.

10.3. Turystyka

Teren gminy Raszyn należy uznać za atrakcyjny pod względem turystycznym, ze względu na występujące obszary o wysokich walorach przyrodniczo - krajobrazowych, przydatnych dla potrzeb turystyki oraz sąsiedztwo Warszawy. Tereny atrakcyjne turystycznie położone są w centralnym paśmie gminy oraz w paśmie południowym. Atrakcyjnie z perspektywy walorów turystycznych są obszary wartościowe przyrodniczo, wzdłuż i nad rzeką Raszynką, położone w miejscowościach Raszyn, Nowe Grocholice, Falenty – ze „Stawami Raszyńskimi”, Falenty Nowe i Dawidy Bankowe. Atrakcyjnym obszarem są „Źródlika” w Laszczkach wraz z lasem ochronnym, a w południowej części gminy kompleks leśny w Sękocinie Lesie i Sękocinie Starym. Do turystycznych atrakcji należy zaliczyć zabytkowy park w Falentach ze ścieżką edukacyjną z punktami widokowymi, alejkami, małą architekturę oraz ścieżki rowerowe nad Raszynką. Ciąg przyrodniczo rekreacyjny nad Raszynką sprzyja utworzeniu ścieżki rowerowej od Ursynowa do Podkowy Leśnej czy Żelazowej Woli. Atrakcyjność terenu gminy wzbogaca dość dobra baza noclegowa (około 660 łóżek) w pensjonatach i hotelach; „Anna”, „Bachus” i „Elgrom”, Hotel „Hrabski”, „Korona”, „Margo” i „Groman”, „Amber”, Motel „Marysieńka” i „Viola”, Hotel Pracowniczy „Na Wysokiej”, Zajazd „Eden” oraz Ośrodek Szkoleniowy „Centrum Falenty” i „Amber”.

Na terenie gminy Raszyn znajdują się również atrakcyjne turystycznie obiekty dziedzictwa kulturowego związane z historią gminy. Zaliczyć do nich trzeba pałac w Falentach i kościół w Raszynie. Szczególną wartość stanowią tereny wpisane do rejestru zabytków: zespół urbanistyczny centrum Raszyna z budynkiem Austerii oraz kościołem, zespół pałacowo – parkowy w Falentach, zespół przestrzenny związany z bitwą pod Raszynem.

11. Infrastruktura techniczna. Stan i funkcjonowanie systemu komunikacji /Rys. 10.1, 10.2, 10.3/

11.1. Powiązania komunikacyjne

Powiązania komunikacyjne gminy Raszyn z województwem, powiatem i Warszawą są zadawalające. Przez teren gminy przebiegają drogi, zapewniająca dobre połączenia zarówno z północną jak i południową częścią kraju.

Podstawowe powiązania komunikacyjne gminy Raszyn w skali kraju i regionu zapewniają drogi krajowe nr 7 Warszawa - Kraków (Gdańsk - Chyżne - granice

państwa), nr 8 Warszawa - Wrocław (stanowiącą fragment transeuropejskiej drogi Kaliningrad – Warszawa – Praga), Południowa Obwodnica Warszawy oraz droga wojewódzka nr 721 Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna - Duchnów.

Dla powiązań z gminami sąsiednimi i Pruszkowem istotne są drogi powiatowe:

ul. Pruszkowska – nr 3113W - łącząca tereny w gminie Michałowice poprzez Raszyn do Al. Krakowskiej drogi krajowej nr 7,

ul. Sokołowska – nr 3115W - łącząca tereny w gminie Michałowice poprzez Puchały i Janki do Al. Krakowskiej drogi krajowej nr 7,

ciąg ulic Graniczna, Leszczynowa, Bruzdowa - nr 3117W - pomiędzy Jankami i Sękocinem Starym łącząca Trasę Katowicką z Al. Krakowska (po wybudowaniu Trasy ekspresowej Salomea- Wolica ze zmianą dostępu do Trasy Katowickiej) do Janczewic w Lesznowoli,

ul. Źródłana –nr 3118W,

ulice Falencka i Raszyńska – nr 3119W - przebiegająca od Al. Krakowskiej do Lesznowoli,

ul. Droga Hrabaska – nr 3120W - od Al. Krakowskiej do miejscowości Łady,

ulice Sportowa, Raszyńska, Warszawska – nr 3121W - przebiegająca od Al. Krakowskiej w Raszynie poprzez Rybie, Jaworową, Dawidy Bankowe, Dawidy do Warszawy,

ul. Długa - nr 3122W – przebiegająca od Podolszyna Nowego, poprzez Łady do Dawid,

ul. Starzyńskiego - nr 2841W - w Dawidach Bankowych,

ul. Raszyńska - nr 2842W - Podolszyn Nowy,

ul. Willowa w Falentach Nowych i ul. Falencka - nr 2844W.

Łączna długość dróg w gminie Raszyn wynosi - 200,8km, w tym dróg krajowych - 10,014km, wojewódzkich – 5km, zaś powiatowych - 26,789km, drogi gminne posiadają długość 159km.

Tab. 28. Długość dróg poszczególnych kategorii w gminie Raszyn

Kategoria drogi	Długość [km]
krajowe:	10,014 w tym:
- Al. Krakowska	7,774
- Al. Mszczonowska	2,240
wojewódzkie	5
powiatowe	26,789
gminne:	159 w tym:
- nawierzchnia twarda	89
-nawierzchnia gruntowa	70
razem	200,8

Źródło: Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Raszyn do roku 2020

W obecnym układzie drogowym istnieje wiele niekorzystnych rozwiązań, takich jak:

- ruch tranzytowy przez Raszyn za pośrednictwem drogi krajowej nr 7 (problem będzie istniał do czasu realizacji nowej trasy ekspresowej tzw. Salomea - Wolica);
- brak dróg dla obsługi ruchu lokalnego wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 8 oraz dróg lokalnych przebiegających poza drogami nr 7 i 8;
- brak dogodnego połączenia z siedzibą powiatu - Pruszkowem;

- słabo rozwinięty układ komunikacyjny, umożliwiający powiązania wewnątrz gminy.

11.2. Drogi gminne /Rys. 9.1/

Doprowadzenie ruchu do dróg krajowych, wojewódzkiej i powiatowych odbywa się również poprzez drogi gminne. Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze terenów przylegających. Publiczne drogi gminne na terenie gminy Raszyn o długości 159 km, mają na długości 89 km (tj. 56%) nawierzchnię utwardzoną, zaś na 70 km (tj. 44%) nawierzchnię gruntową.

Największa sieć dróg gminnych zlokalizowana jest w północnej części gminy, na terenie miejscowości Raszyn. Wykaz dróg gminnych:

ul. Centralna w Puchałach nr 310602W,
ul. Wirażowa w Puchałach nr 310603W,
ul. Żwirowa w Puchałach nr 310604W,
ul. Wspólna w Jankach Wypędach nr 310605W,
ul. Działkowa w Jankach nr 310606W,
ul. Przelotowa w Jankach nr 310607W,
ul. Godebskiego w Jankach nr 310608W,
ul. Starowiejska w Sękocinie Starym nr 310609W,
ul. 6 Sierpnia w Słominie nr 310610W,
ul. Droga Hrabaska w Falentach i Falentach Nowych nr 310611W,
ul. Jaworowska w Falentach Nowych i Jaworowej nr 310612W,
ul. w Ładach nr 310613W,
ul. Miklaszewskiego w Dawidach bankowych nr 310614W,
ul. Objazdowa w Jaworowej nr 310615W,
ul. Ukośna w Jaworowej nr 310616W,
ul. Poniatowskiego w Jankach nr 310617W,
Ulice w Nowych Grocholicach, Raszynie i Rybiu:
ul. Godebskiego nr 310618W,
ul. Słowikowskiego nr 310619W,
ul. Chłodna nr 310620W,
ul. Polna -Sasanki-Broniewskiego nr 310621W,
ul. Różana nr 310622W,
ul. Matejki Nr 310623W,
ul. Projektowana Nr 310624W,
ul. Reymonta nr 310625W,
ul. Żeromskiego nr 310626W,
ul. Prosta nr 310627W,
ul. Lipowa nr 310628W,
ul. Brzozowa nr 310629W,
ul. Poprzeczna nr 310630W,
ul. Waryńskiego nr 310632W,
ul. Partyzantów nr 310632W,
ul. Moniuszki nr 310633W,
ul. Świerczewskiego nr 310634W,
ul. Dzika nr 310635W,
ul. Sienkiewicza nr 310636W,
ul. Sikorskiego nr 310637W,
ul. Robotnicza nr 310638W,

ul. Dolna nr 310639W,
ul. Bliska nr 310640W,
ul. Jesienna nr 310641W,
ul. Wąska nr 310642W,
ul. Łąkowa nr 310643W,
ul. Błotna nr 310644W,
ul. Zielona nr 310645W,
ul. Grocholicka nr 310646W,
ul. Krótka nr 310647W,
ul. Ciasta nr 310648W,
ul. Wysoka nr 310649W,
ul. Stawowa nr 310650W,
ul. Łączna nr 310651W,
ul. Zacisze nr 310652W,
ul. Niska nr 310653W,
ul. Wodna nr 310654W,
ul. Ogrodowa nr 310655W,
ul. Kościelna nr 310656W,
ul. Graniczna nr 310657W,
ul. Pastelowa nr 310658W,
ul. Krzywa nr 310659W,
ul. Mokra nr 310660W,
ul. Nowa nr 310661W,
ul. Orzechowa nr 310662W,
ul. Kwiatowa nr 310663W,
ul. Akacyjowa nr 310664W,
ul. Topolowa nr 310665W,
ul. Mirtowa nr 310666W,
ul. Wesoła nr 310667W,
ul. Kościuszki nr 310668W,
ul. Lotnicza nr 310669W,
ul. Stadionowa nr 310670W,
ul. Wschodnia nr 310671W,
ul. Sokolnickiego nr 310672W,
ul. Poniatowskiego nr 310673W,
ul. Chrobrego nr 310674W,
ul. Mieszka I nr 310675W,
ul. Mickiewicza nr 310676W,
ul. Szkolna nr 310667W,
ul. Sportowa nr 310678W,
ul. Spółdzielcza nr 310679W,
ul. Czerwonego Kapturka nr 310680W,
ul. Nauczycielska nr 310681W,
ul. Wołodyjowskiego nr 310682W,
ul. Słoneczna nr 310683W,
ul. Nadrzeczna nr 310684W,
ul. Boczna nr 310685W,
ul. Klonowa nr 310686W,
ul. Cienista nr 310687W,
ul. Parkowa nr 310688W,

ul. Rozwojowa nr 310689W,
ul. Środkowa nr 310690W,
ul. Południowa nr 310691W,
ul. Spacerowa nr 310692W,
ul. Olszowa nr 310693W,
ul. Kasztanowa nr 310694W,
ul. Spokojna nr 310695W,
ul. Cicha nr 310696W,
ul. Miła nr 310697W,
ul. Polna nr 310698W,
ul. Piaskowa nr 310699W,
ul. Rybna nr 311101W,
ul. Okrężna nr 311102W,
ul. Jarząbka nr 311103W,
ul. Przygodowa nr 311104W,
ul. Działkowa nr 311105W,
ul. Bukietowa nr 311106W,
ul. 19 kwietnia nr 311107W,
ul. Białobrzeska nr 311108W,
ul. Wybickiego nr 311109W,
ul. Gen. Bema nr 311110W,
ul. Gen. Zajączka nr 311111W,
ul. Bez nazwy nr 311112W,
ul. Malinowa nr 311113W,
ul. Zakole nr 311114W,
ul. Miła nr 311115W,
ul. Bagienna nr 311116W,
ul. Strzałkowa nr 311117W,
ul. Brzoskwiniowa nr 311118W,
ul. Łagodna nr 311119W,
ul. Widoczna nr 311120W,
ul. Turystyczna nr 311121W,
ul. Wczasowa nr 311122W,
ul. Przesmyk nr 311123W,
ul. Żytia nr 311124W,
ul. Ceramiczna nr 311125W,
ul. Słowicza nr 311126W,
ul. Wakacyjna nr 311127W,
ul. Szpaka nr 311128W,
ul. Kanarka nr 3111299W,
ul. Krucza nr 311130W,
ul. Szczygła nr 311131W,
ul. Kolibra nr 311132W,
ul. Relaksu nr 311133W,
ul. Tenisowa nr 311134W,
ul. Wypoczynkowa nr 311135W,
ul. Makowa nr 311136W,
ul. Stokrotki nr 311137W,
ul. Tulipanowa nr 311138W,
ul. Bratkowa nr 311139W.

Aktualny układ funkcjonalny dróg obsługujący obszar gminy przedstawia Rys. 9.2.

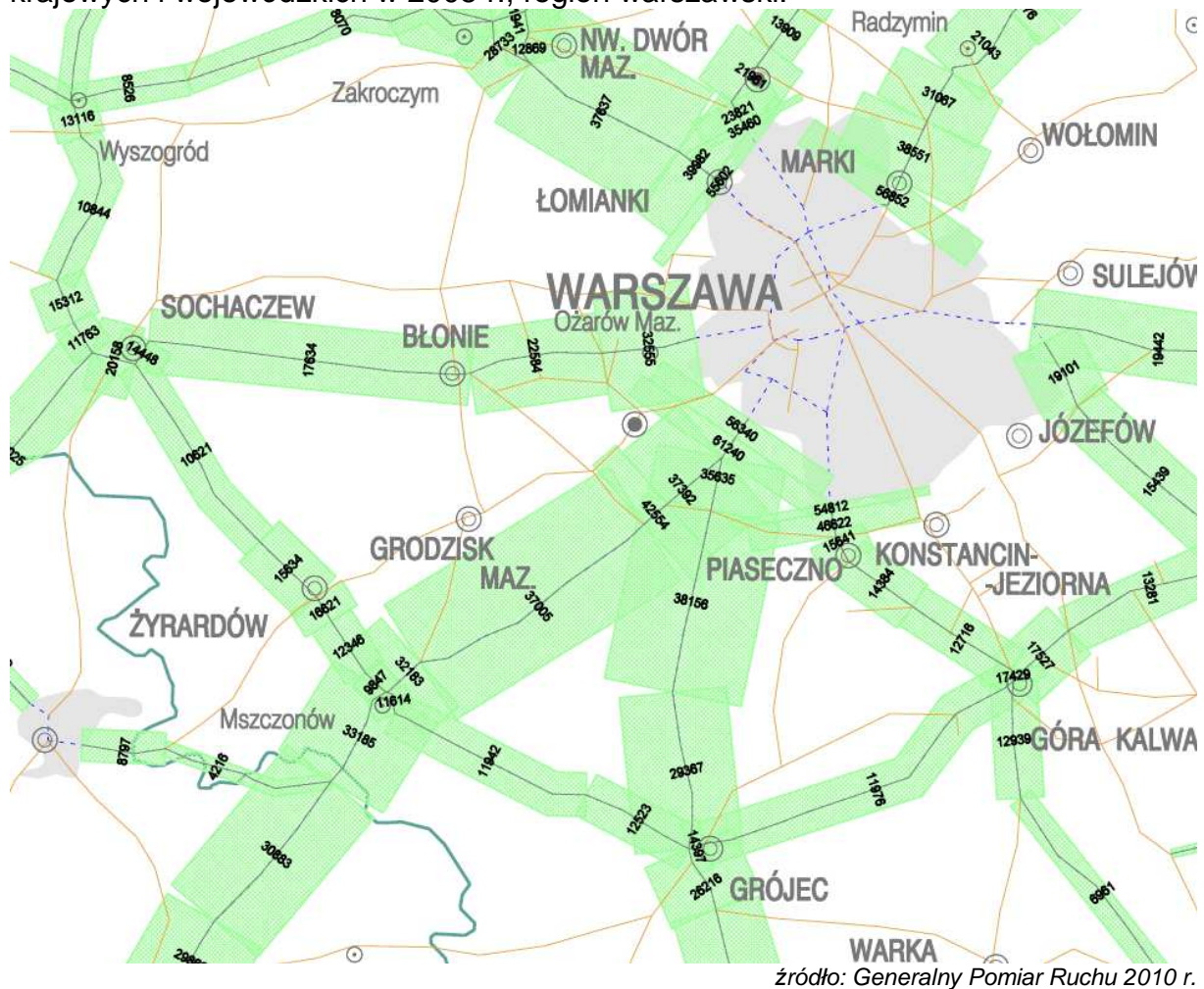
11.3. Natężenie ruchu

Na terenie gminy Raszyn najbardziej obciążona ruchem samochodowym jest droga krajowa nr 7. Droga krajowa nr 7 na odcinku Warszawa – Radom należy do dróg najbardziej obciążonych ruchem pojazdów w kraju. Według Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w 2010 roku, na terenie gminy Raszyn, na odcinku Raszyn - Janki średni dobowy ruch pojazdów wynosił ok. 61 240 pojazdów, co znacznie przewyższa średnią krajową. Średnia dobowy ruch pojazdów na drogach krajowych wynosi 9 888 pojazdów, a średnia dla województwa mazowieckiego wynosi 10 906. Natężenie ruchu na drogach krajowych nr 7 i 8 systematycznie się zwiększa. Zgodnie z wynikami Generalnego Pomiaru Ruchu, w porównaniu do roku 2005, na odcinku drogi krajowej nr 7 Raszyn – Janki, gdzie łączą się strumienie ruchu z dróg 7 i 8, odnotowana liczba pojazdów zwiększyła się o ok. 2 240.

Podobnie natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej w gminie Raszyn jest większe od średniego dobowego ruchu pojazdów dla dróg wojewódzkich Mazowsza wynoszącej ok. 4 590 i wynosi dla drogi wojewódzkiej nr 721 ok. 9 790 pojazdów na dobę.

Większość pojazdów poruszających się po drogach gminy Raszyn stanowią samochody osobowe. Na drodze krajowej auta osobowe stanowiły ok. 70% wszystkich pojazdów, zaś na drodze wojewódzkiej ponad 80%. Pozostałe pojazdy stanowiły głównie samochody ciężarowe (na podst. Generalnego Pomiaru Ruchu 2010r).

Rysunek 2. Średnie dobowe natężenie dla pojazdów samochodowych na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w 2005 r., region warszawski.



11.4. Układ komunikacji zbiorowej

Komunikacja zbiorowa na terenie gminy Raszyn odbywa się na trasie Raszyn - Warszawa - Raszyn. Opiera się na zorganizowanym transporcie autobusowym przewoźników prywatnych - linia 124 oraz ZTM Warszawa - linie 703, 706, 711, 715, 804, 809, 815 a także PKS Grójec, Grodzisk Mazowiecki i Żyrardów. Pętla autobusowa zlokalizowana jest na Okęciu w Warszawie w sąsiedztwie pętli tramwajowej. Na terenie gminy Raszyn pętla autobusowa zlokalizowana jest w Podolszynie Nowym. Gminę obsługują również autobusy prywatne centrum handlowego IKEA i Janki.

Przez Gminę Raszyn nie przebiega żaden szlak kolejowy. Na wschód w odległości 1 km od wschodniej granicy gminy, ulicę Baletową przecinają tory linii PKP Warszawa – Radom z przystankiem Dawidy. Na północny zachód, w odległości około 2km od granic Raszyna, przebiegają tory WKD z przystankami „Salomea” w Warszawie i „Opacz Kolonia” w gminie Michałowice.

Międzynarodowe lotnisko, Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina w Warszawie znajduje się praktycznie w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Raszyn – w odległość około 3 - 5 km.

11.5. Uwarunkowania i przesądzenia wynikające z planów nadrzędnych

Przez teren gminy Raszyn przebiegają planowane i będące w realizacji wynikające z planów nadrzędnych, następujące trasy:

- część ekspresowej Trasy N - S – droga S7, przebiegającej przez Dawidy i Dawidy Bankowe wzdłuż wschodniej granicy gminy;
- część ekspresowej Trasy Salomea – Wolica z węzłami "Wypędy" i „Janki Małe” – droga S8, przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy gminy;
- połączenie drogi nr 8 i nr 7, odcinkiem drogi GP z węzłem Magdalena;
- przebudowa w gminie Raszyn drogi wojewódzkiej nr 721 i budowa nowych jej odcinków poza terenem gminy Raszyn jako tzw. „Paszkowianki”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową Nr 8 z drogą krajową Nr 2 poprzez tereny gminy Nadarzyn, Michałowice, Brwinów, teren Pruszkowa i gminy Ożarów Mazowiecki, a następnie poprzez teren gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin połączy ponownie z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkowianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy. Zadaniem Małej Obwodnicy Warszawy będzie połączenie miejscowości podwarszawskich takich jak: Pruszków, Brwinów, Piaseczno, Konstancin, Józefów, Sulejówek, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki i usprawnienie połączeń drogowych ośrodków osadniczych najbliższych stolicy oraz odciążenie tym samym Warszawy od ruchu drogowego pomiędzy tymi miejscowościami. Obwodnica składająca się z dróg wojewódzkich będzie przenosić głównie ruch w skali Aglomeracji Warszawskiej.

11.6. Ruch pieszo rowerowy

Ruch pieszy w Raszynie, Rybiu, Nowych Grocholicach w centrum miejscowości na terenach zabudowy odbywa się na wydzielonych chodnikach. W Raszynie znajdują się ulice przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich. Jednak większość dróg układu podstawowego (głównych ruchu przyśpieszonego, głównych i zbiorczych) oraz większość dróg w gminie nie posiada chodników, co stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych. Praktycznie w gminie nie ma ścieżek rowerowych.

Niezbędna jest realizacja chodników i systemu ścieżek rowerowych rekreacyjnych i dla powiązań lokalnych. Ścieżki powinny być budowane przy nowych drogach.

11.7. Parkowanie pojazdów

W obszarze gminy dla obsługi lokalnej nie występuje problem z parkowaniem pojazdów. Również zaspokojenie potrzeb parkingowych w Centrum Janki czy IKEA jest wystarczające.

11.8. Transport ładunków

Ruch ciężarowy na terenie gminy to ruch tranzytowy, który odbywa się na drogach krajowych i drodze wojewódzkiej. Źródłem i celem ruchu ciężarowego w

obszarze gminy jest Centrum Janki i strefa magazynowo – handlowa przy ulicy Sokołowskiej, Trasie Katowickiej i Al. Krakowskiej. Charakter tych obiektów wymaga dobrej obsługi transportem drogowym, szczególnie dobrej dostępności do sieci drogowej. Istniejący układ drogowy, z pewnymi ograniczeniami w przepustowości, odpowiada temu zapotrzebowaniu.

11.9. Identyfikacja i ocena podstawowych problemów

W istniejącym układzie komunikacyjnym gminy za niekorzystne należy uznać:

- utrzymywanie powiązań komunikacyjnych z Warszawą tylko za pośrednictwem jednej drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowska),
- brak tras zapewniających możliwości przeprowadzenia ruchów o charakterze tranzytowym poza obszarami silnie zurbanizowanymi,
- brak sprawnych powiązań z Gminy Raszyn do sąsiednich gminy i do Pruszkowa,
- brak powiązań wewnątrz gminy bez zjazdów na Al. Krakowską lub ul. Mszczonowską, w tym z siedziba gminy, basenem, stadionem,
- zagospodarowania przyległego do drogi wojewódzkiej nr 721 bezpośrednio z tej drogi,
- brak komunikacji autobusowej dla obsługi wszystkich miejscowości w gminie.

Zakłada się utrzymanie (według dotychczasowych decyzji o lokalizacji drogi i według opracowań planistycznych) przebiegów tras ponadlokalnych:

- drogi ekspresowej nr 7 – warszawa – Grójec,
- drogi ekspresowej Salomea – Wolica- Sękocin

Nadrzędnym problemem komunikacyjnym gminy Raszyn jest przeciążenie istniejącego krajowego układu drogowego. Ma na to wpływ prowadzenie przez gminę ruchu tranzytowego za pośrednictwem drogi krajowej nr 7 oraz nr 8, a także wzrastający od wielu lat stopień motoryzacji społeczeństwa. Powszednie zatory drogowe występują przede wszystkim na drodze nr 7 w kierunku Warszawy. Związane są one z urbanizacją Aglomeracji Warszawskiej i masowym dojazdem mieszkańców okolicznych miejscowości do pracy i szkół w Warszawie.

Budowa drogi ekspresowej Salomea – Wolica oraz drogi ekspresowej S-7 do Tarczyna ma zmniejszyć ruch tranzytowy, co najmniej w 20% oraz ruch związany z dojazdami do Warszawy o 50%.

Po wybudowaniu tych dróg zostanie zmieniona funkcja Al. Krakowskiej z głównej do zbiorczej. Aktualnie przesunięto termin budowy Trasy Salomea - Wolica. Znaczną poprawę ruchu lokalnego przyniosłby lokalny układ drogowy jezdni serwisowych wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 8, co wyeliminowałoby bezpośrednią obsługę przyległych terenów z tych dróg.

Dodatkowo niezadowalający stan techniczny niektórych dróg i brak chodników dla pieszych i ścieżek rowerowych uniemożliwiają bezkolizyjne poruszanie się mieszkańców w obszarze gminy. Należy również zwrócić uwagę na niedostateczną liczbę miejsc parkingowych w centrum miejscowości Raszyn i braki w oświetleniu ulicznym.

Zdecydowane usprawnienie lokalnych powiązań może nastąpić po wybudowaniu:

- wiaduktu nad Południową Obwodnicą Warszawy pomiędzy ul. Na Skraju - ul. Kinetyczną i Wirażową, a zdublowaną ulicą Warszawską jako przedłużenie ulicy Wędrowców;

- ulicy Grudzi obsługującej tereny wschodniego pasma gminy od Al. Krakowskiej do ulicy Warszawskiej w Dawidach-Jaworowej przeprowadzonej poza obszarami intensywnej zabudowy,
- drogi lokalnej pomiędzy Sękocinem Lasem (ul. Graniczna), ul. Sportowa w Raszynie z basenem i stadionem,
- połączenia Traktu Grocholickiego z Al. Krakowską,
- lokalnych powiązań pomiędzy miejscowościami gminy, zarówno w zakresie powiązań z istniejącym układem drogowym jak i w zakresie obsługi istniejącego zagospodarowania.

Problemem transportu zbiorowego jest zbyt mała ilość połączeń w godzinach szczytu. Udrożnienie układu komunikacji może nastąpić poprzez wybudowanie nowych dróg i modernizację dróg istniejących.

Ze względu na wyczerpanie możliwości przepustowych istniejącego układu komunikacji drogowej należy przewidzieć realizację w gminie publicznej komunikacji szynowej (tramwaj, kolejka). Dla realizacji szynowego publicznego środka komunikacji zbiorowej powinna nastąpić ścisła współpraca z władzami terenów sąsiadujących z gminą Raszyn, a zwłaszcza z gminą Michałowice, gminą Nadarzyn i Warszawą. W/w współpraca powinna dotyczyć również wprowadzenia komunikacji autobusowej w powiązaniu z linią WKD.

Ustalenie sposobu obsługi zagospodarowania w bezpośrednim otoczeniu drogi wojewódzkiej nr 721 wymaga odrębnych, szczegółowych opracowań.

W Studium wskazuje się tereny gminy, słabo zainwestowane, do przekształceń dla których określa się uwarunkowania wynikające z możliwości obsługi komunikacyjnej /Rys. nr 9.2/:

- rejon Wypędy - Janki wzdłuż granicy z Sokołowem,
- tereny Słomina, Sękocina Nowego, Laszczek i Falent Dużych posiadające do obsługi jedynie ulicę Podleśna i Źródlaną bez ciągłości powiązań,
- teren Ład i Podolszyna Nowego na południowy – zachód od ulicy Miklaszewskiego, którego obsługa komunikacyjna byłaby możliwa za pośrednictwem przedłużonej ulicy Miklaszewskiego do ulicy Długiej,
- rejon rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Dawidach Bankowych pomiędzy ulicami Długą, Warszawską, Starzyńskiego i Miklaszewskiego.

Konsekwentnie prowadzona rozbudowa sieci komunikacyjnej ma szczególne znaczenie z uwagi na pełne oddziaływanie na jakość i rozwój życia gospodarczego i społecznego Gminy zwłaszcza w sytuacji przeznaczenia pod zabudowę całego obszaru gminy. Wyznaczenie rezerw pod docelowy układ komunikacji ma istotne znaczenie dla prawidłowego jej funkcjonowania w przyszłości ze względu na parcelacje rolne.

Barierami rozbudowy układu komunikacyjnego:

- wymagania ochrony terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wskazanych do ochrony,
- wymagania ochrony terenów i obiektów uznanych form ochrony przyrody,
- wymagania ochrony bezpośredniego otoczenia życia człowieka (miejsca pracy, zamieszkania i wypoczynku),
- ochrona przed penetracją ruchu kołowego wybranych obszarów,
- ekonomiczne ograniczenia wynikające z własności terenów (odszkodowania za grunty pod drogi),
- ekonomiczno — techniczne i estetyczne uwarunkowania wprowadzenia nowych sieci dróg w teren.

Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- opóźnienia w budowie Trasy Salomea – Wolica,
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się budowie, rozbudowie i modernizacji układu drogowego.

12. Infrastruktura techniczna

12.1. Gospodarka wodno - ściekowa

Rozbudowa sieci wodno - kanalizacyjnej realizowana jest sukcesywnie dla wszystkich obszarów urbanizowanych. Przewiduje się objęcie wszystkich terenów w miarę wzrostu zaludnienia.

12.1.1. System zaopatrzenia w wodę /Rys. 10.1/

W obszarze gminy Raszyn funkcjonują cztery niezależne publiczne systemy wodociągowe. Dla potrzeb wodociągów eksploatowane są ujęcia wody w Raszynie, Ładach, Puchałach oraz Sękocinie Nowym. Jedynie niewielka część ludności zamieszkująca północny kraniec Raszyna zaopatrywana jest w wodę pitną z Warszawskiego Wodociągu Centralnego za pośrednictwem sieci w Opaczy Małej w gminie Michałowice.

Łączna długość eksploatowanej sieci wodociągowej, bez przyłączy, wynosi 122,3 km. Z wodociągu korzysta 14 886 osób, a ilość przyłączy wodociągowych do budynków wynosi 4 494 szt. Wymienione układy dostarczają 860,7 dm³ wody. (na podst. danych GUS, na rok 2009).

Najgęstsza sieć wodociągowa znajduje się w miejscowości Raszyn, Rybie i Nowe Grocholice.

Pozostali mieszkańcy oraz liczne przedsiębiorstwa korzystają z indywidualnych studni głębinowych lub gospodarskich na poszczególnych posesjach. Stan taki wymaga zmiany i objęcia systemem wodociągu zorganizowanego.

12.1.2. Źródła zasilania w wodę

Na terenie gminy Raszyn zlokalizowanych jest 5 gminnych ujęć wód podziemnych, których wydajność wynosi 1 606 m³/h. Pobór całkowity z ujęć podziemnych wynosi 650,34 tys. m³/rok. Zapewnienie pełnej obsługi wodociągowej wymaga sukcesywnej rozbudowy sieci.

Tab. 29. Wykaz gminnych ujęć wód podziemnych na terenie gminy Raszyn

Ujęcie	Studnia	Wielkość pozwolenia wodnoprawnego	
Raszyn - Rybie z ujęcia w utworach czwartorzędowych ze stacją wodociagową	1A	120 m ³ /h	2500 m ³ /d
	2A	107 m ³ /h	
Raszyn ul. Unii Europejskiej z ujęcia	Nr 1	70 m ³ /h	1680 m ³ /d
	Nr 2	70 m ³ /h	

w utworach trzeciorzędowych ze stacją wodociągową i ujęciem publicznym			
Łady/ Dawidy Bankowe z ujęcia w utworach czwartorzędowych ze stacją wodociągową	Nr 1	12 m ³ /h	226,6 m ³ /d
	Nr 2	9 m ³ /h	
Puchały z ujęcia w utworach czwartorzędowych ze stacją wodociągową	Nr 1	23 m ³ /h	426,8 m ³ /d
	Nr 2	17 m ³ /h	
Słomin z ujęcia w utworach czwartorzędowych ze stacją wodociągową	Nr 1	57 m ³ /h	1368 m ³ /d
	Nr 2	42 m ³ /h	

źródło: dane Urzędu Gminy

Generalnie z punktu widzenia możliwości zaopatrzenia w wodę dla istniejącego zainwestowania nie ma na terenie gminy ograniczeń obszarowych dla intensyfikacji funkcji mieszkaniowej. Spięcie sieci wodociągowej zapewnia niezawodną dostawę wody w większości warunków, aczkolwiek w przypadku większych awarii możliwe jest okresowe obniżenie ciśnienia wody lub chwilowy jej brak.

Docelowy rozwój funkcji mieszkaniowej wymagać będzie rozbudowy sieci, a przede wszystkim pozyskania nowych źródeł wody.

12.2. Ocena stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju kanalizacji /Rys. 10.2/

Gmina Raszyn położona jest w zlewni Raszynki. Właściwa gospodarka ściekowa jest istotna ze względu na walory przyrodnicze i ochronę rezerwatu „Stawy Raszyńskie”. Istniejący stan skanalizowania jest niewystarczający. Skanalizowana jest najbardziej zurbanizowana część gminy, a łączna długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 61,4 km. W systemie grawitacyjno – tłocznym ścieki odprowadzane są do centralnej gminnej oczyszczalni ścieków w Falentach. Rocznie do oczyszczalni w Falentach odprowadza się 522 dm³ ścieków, co stanowi ok. 30% przepustowości oczyszczalni. Do sieci kanalizacyjnej podłączonych jest 3648 budynków. Z oczyszczalni ścieków korzysta ok. 12 000 mieszkańców gminy, co stanowi ok. 60% udział ogólny liczby mieszkańców (na podst. danych GUS, dane na rok 2009).

Skanalizowane są miejscowości Raszyn, Rybie, część Nowych Grocholic i Jaworowej oraz wschodnia część Falent. Następnie oczyszczone ścieki zrzucane są do rzeki Raszynki.

Tab. 30 Gminna oczyszczalnia ścieków w Falentach

Zarządzający	Miejscowość	Rodzaj oczyszczalni	Projektowana przepustowość [m ³ /d]	Odbiornik
Urząd Gminy Raszyn	Falenty	biologiczna z podwyższonym usuwaniem biogenów	4 500	Rów C do Raszynki, która jest dopływem Utraty

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 5 przyzagrodowych oczyszczalni ścieków oraz 5 biologicznych oczyszczalni ścieków. Wykaz innych oczyszczalni Tab. 31.

Tab. 31 Oczyszczalnie ścieków na terenie gminy Raszyn

Zarządzający	Miejscowość	Rodzaj oczyszczalni	Projektowana przepustowość [m ³ /d]	Odbiornik
Domy towarowe CASINO S.A. w Warszawie Centrum Handlowe w Jankach	Janki	biologiczna	230	Rów R – 4, poprzez Janki, Wypędy i gminę Michałowice do Raszynki, która jest dopływem Utraty
IKEA Polska S.A. w Jankach	Janki	biologiczna	65	Rów R – 4 poprzez Janki, Wypędy i gminę Michałowice do Raszynki, która jest dopływem Utraty
Handlowo – Rolnicza Spółdzielnia DAWIDY	Dawidy	biologiczna z podwyższonym usuwaniem biogenów	300	Rów R–12 do Raszynki, dopływu Utraty
Instytut Badawczy Leśnictwa w Warszawie Ośrodek Doświadczalny	Sękocin Las	biologiczna	37	Rów U–5, do Rowu Wolica i do Utraty
Osiedle Eko Sękocin	Sękocin	nieczynna	-	-

Na terenach nie skanalizowanych ścieki bytowo – komunalne gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych w obrębie własnych posesji, okresowo opróżnianych do punktów zlewnych przy różnych oczyszczalniach.

Brak jest danych obrazujących ilość ścieków nieobjętych wywozem, niemniej przyjmuje się, że ich znaczna część zanieczyszcza środowisko.

Program urbanistyczny przewiduje rozszerzenie terenów wymagających skanalizowania. Dla oczyszczalni w Falentach równoważna liczba mieszkańców możliwa do obsługi przez oczyszczalnię wynosi 38 250 osób, co biorąc pod uwagę liczbę ludności obecnie korzystających z oczyszczalni, daje możliwość obsługi jeszcze 26 250 osób bez rozbudowy sieci. W pozostałych rejonach konieczna będzie rozbudowa sieci i realizacja nowych przepompowni dla pełnej obsługi terenu.

W Studium z 1999 r. planowano lokalizację oczyszczalni ścieków w Wypędach na działce Gminy Raszyn.

Długość sieci kanalizacji deszczowej na terenie gminy wynosi 23 158,5 m (dane Urzędu Gminy). Kanalizacją deszczową objęta jest północna część gminy, a jej długość w poszczególnych wsiach wynosi odpowiednio:

- Raszyn - 12 952,5 m,
- Rybie - 9 566 m,
- Nowe Grocholice - 640 m.

Odbiornikiem wód opadowych odprowadzanych systemem kanalizacji jest rzeka Raszynka, do której wody odprowadzane są bądź to bezpośrednio, bądź pośrednio poprzez rowy melioracyjne. Lokalnymi systemami odprowadzenia wód opadowych objęte są Centrum Janki, Centrum IKEA, obiekty magazynowo - logistyczne.

Jednak na przeważającej powierzchni gminy wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo do gruntu lub do rowów melioracyjnych i do rowów wzdłuż dróg. Do czasu pozostawienia gruntów rolnych bez zabudowy nie ma potrzeby budowy kanalizacji deszczowych. Należy jednak dążyć do tego, aby wody deszczowe nie przedostawały się do istniejącej kanalizacji sanitarnej. W celu zapobieżenia podtapianiu terenów przyległych lokowane obiekty usługowo – magazynowe charakteryzujące się znacznymi powierzchniami uszczelnionymi (np. parkingi) wymagają budowy kanalizacji deszczowej oraz budowy zbiorników retencyjnych.

Ponadto w sposób zorganizowany należy odprowadzać wody opadowe z tras komunikacyjnych, parkingów, obiektów usługowych na wydzielonych działkach, terenów obiektów przemysłowych, działalności gospodarczej i baz składowych. Przed wprowadzeniem wód deszczowych do odbiorników trzeba przewidzieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, ich oczyszczenie. Odbiornikami powinny być przede wszystkim rowy, a ostatecznie głównym odbiornikiem będzie rzeka Raszynka, Rów Wolica. Ponadto należy dążyć do retencjonowania wód opadowych na terenach posesji lub w stawach – zbiornikach retencyjnych. Pozwoli to zmniejszyć ilość podtopień oraz zmniejszyć ładunek zanieczyszczeń wprowadzanych do wód powierzchniowych.

Ponieważ na terenie gminy znajduje sieć drenażowa wybudowana na potrzeby polepszenia warunków upraw, wszelkie jej zmiany (likwidacja, przebudowa) powinny uwzględniać fakt, że zachowana musi zostać ta część systemu, która przeprowadza wody gruntowe z terenów rolnych.

12.3. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy funkcjonuje selektywna zbiórka śmieci oraz odpadów niesegregowanych.

Odpady wytwarzane są głównie przez gospodarstwa domowe, obiekty infrastruktury tj. handel, usługi, zakłady rzemieślnicze, targowiska, szkolnictwo i usługi inne. Zbiórką i transportem zajmują się 24 firmy posiadające zezwolenia na prowadzenie przedmiotowej działalności.

Na terenie gminy nie ma składowiska odpadów. Odpady niesegregowane składowane są na:

- Składowisku Odpadów we Frankach, gm. Krośniewice;
- Składowisku Odpadów w Uniszkach - Cegielni (Mława);
- Składowisku Odpadów Komunalnych „Góra Żbikowska” (Pruszków);
- Gminnym Składowisku Odpadów Komunalnych w Grabowcu (Słubice);
- Składowisku Odpadów w Słabomierzu - Krzyżówce (gm. Radziejowice);
- Składowisku Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Kobiernicach k/ Płocka.

Odpady wielkogabarytowe zbierane są na prośbę mieszkańców i w ramach zorganizowanych zbiórek odpadów wielkogabarytowych przeprowadzanych okresowo przez gminę. Gmina Raszyn posiada Plan Gospodarki Odpadami zaktualizowany w 2010 r. W planie gospodarki odpadami w 2007 r. w którym oszacowano ilość wytworzonych odpadów komunalnych, który wynosi ok. 7,46 tys. Mg (razem z odpadami wielkogabarytowymi). Na jednego mieszkańca przypada wówczas ok. 376 kg/rok.

12.4. System energetyczny /Rys. 10.3/

Na terenie Raszyna nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej. W Sękocinie Nowym zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV zasilająca odbiorców na gminy Raszyn i sąsiednich gmin. Przyłączona jest ona do dwutorowej napowietrznej linii 110 kV Mory - Piaseczno. Cała sieć energetyczna obsługiwana jest przez zakład Energetyczny Warszawa Teren -Jeziorna.

Ponadto przez teren gminy przechodzi linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV Mory - Kozienice.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn z roku 1999 rezerwowano korytarz pod część planowanej linii 400 kV będącej planowaną obwodnicą energetyczną zapewniającej bezpieczeństwo energetyczne Aglomeracji Warszawskiej. W obszarze gminy Raszyn nie ma możliwości wyznaczenia rezerwy pod taką linię. Rozważana jest możliwość budowy wielotorowej, wielonapięciowej linii po trasie istniejącej linii 220 kV Kozienice – Mory. Warunkiem jest zachowanie ustalonego pasa technologicznego, po 34 m w każdą stronę od osi tej linii.

W obszarze gminy należy zachować korytarze „pasy technologiczne” dla istniejących napowietrznych linii 220 kV i 110 kV.

Stan techniczny sieci zasilającej jest zadawalający, nie mniej jednak dla podłączenia nowych odbiorców należy się liczyć z koniecznością rozbudowy sieci średniego napięcia 15 kV i przyłączenia tej sieci do nowych stacji 110/15 kV. W

Studium z 1999 r. planowano lokalizację stacji 110/15 kV w Wypędach. Rozważana jest lokalizacja takiej stacji w Sokołowie.

Zapotrzebowanie istniejących odbiorców na moc elektryczną ocenia się na ok. 9 MW dla gospodarstw domowych i 180 MW dla odbiorców usługowo – handlowych i magazynowych.

12.5. Zasilanie w gaz /Rys. 10.3/

Zaopatrzenie gminy w gaz ziemny zapewnia Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie oddział Gazownia Warszawska (OMZG). Głównymi źródłami zasilania w gaz na terenie gminy są gazociągi wysokiego ciśnienia:

- Ø 400 Świerk – Mory,
- Ø 300 Sękocin – Radom
- oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I^o:

Dane techniczne dla sieci gazowej na terenie gminy (według stanu na koniec 2011 r.) przedstawiają się następująco:

- długość istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia wynosi 149,546 km,
- liczba przyłączy ogółem wynosi 5 998 szt.
- liczba odbiorców gazu - gospodarstw domowych wynosi 6 383 szt.,
- zużycie gazu wynosi 18 499 tys. m³,
- Gminę Raszyn obsługują stacje redukcyjno-pomiarowe Janki, Sękocin Nowy, Reguły, Piaseczno i Sokołów.

Stacja redukcyjno – pomiarowa I^o w Jankach pracuje częściowo na potrzeby Gminy Nadarzyn, a stacja redukcyjno – pomiarowa I^o w Sękocinie Nowym na potrzeby Gminy Lesznówola. Ograniczenia w rozwoju gminy wywołują istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia i stacje redukcyjno– pomiarowe I^o. Strefy bezpieczeństwa dla tych urządzeń określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001 r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. (jako odległości podstawowe).

12.6. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Raszyn głównymi źródłami ciepła są indywidualne źródła ciepła lub niewielkie w zasięgu systemy z lokalnymi kotłowniami (w ITP. Falenty, w HRSP Dawidy). Gmina Raszyn nie posiada systemu ciepłowniczego. Jako surowiec energetyczny wykorzystywany jest węgiel, gaz przewodowy i bezprzewodowy, energia elektryczna i paliwa olejowe.

12.7. Telekomunikacja

Gmina Raszyn posiada dobre połączenia telekomunikacyjne z innymi miejscowościami z całego kraju oraz z zagranicą. Na terenie gminy prowadzona jest sukcesywna rozbudowa sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z rozwojem zabudowy. Na terenie gminy zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowych, zapewniające sprawniejsze połączenia sieciowe.

12.8. Cmentarze

Możliwości istniejącego jedyne w gminie cmentarza w Falentach o powierzchni ok. 6 ha są wystarczające dla parafii w Raszynie. Jednak uwzględniając fakt, że na cmentarzu chowani są parafianie z sąsiednich parafii w Warszawie należy wyznaczyć rezerwy pod jego poszerzenie. Pełne zaspokojenie potrzeb mieszkańców w gminie, związane zwłaszcza z powstawaniem nowych parafii, wymagać będzie wyznaczenia nowych terenów pod cmentarze albo wyznaczenia kolejnych rezerw terenu. Bariery lokowania cmentarzy jest ograniczona powierzchnia terenów o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych, możliwość utrzymania stref sanitarnych i możliwość pozyskania terenów.

13. Wnioski do Zmiany Studium /Rys. 11.0/

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procesie sporządzania Studium zapewniono udział społeczeństwa, którego jednym z etapów było umożliwienie składania wniosków do Studium. Wnioski zbierane były w okresie od 16 kwietnia 2010 roku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 maja 2010 r.

W tym terminie spłynęło 426 wniosków. Wniosków złożonych poza terenami wpłynęło 15. Wnioski złożone w terminie dotyczyły następujących zagadnień:

- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 wnioski,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 143 wnioski,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej bez określenia rodzaju - 6 wniosków,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 210 wniosków,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowa i usługowo - przemysłowa - 1 wniosek,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej - 4 wnioski
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usług handlu (obiekty wielkoprzestrzenne) - 5 wniosków,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej oświaty - 3 wnioski,
- Zmiany przeznaczenia na tereny usług kultu religijnego - 1 wniosek,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowo - przemysłowej - 13 wnioski,
- Zmiany przeznaczenia na tereny rolnicze i wód powierzchniowych - 6 wniosków,
- Zmiany przeznaczenia na tereny zieleni - 1 wniosek,
- Komunikacji drogowej - 3 wnioski,
- Zmiany parametrów zabudowy - 2 wniosków,
- Inne - 3
- Bezprzedmiotowe - 23

Ze zgłoszonych wniosków 135 zostało rozpatrzonych pozytywnie, 163 zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie, 100 zostało rozpatrzonych negatywnie oraz 23 nie dotyczyło zakresu Studium.

Najwięcej złożonych wniosków dotyczyło zagospodarowania wsi Falenty Duże (103 wnioski), Falenty (89 wnioski) oraz Laszczki (42 wnioski). Najmniej wniosków dotyczyło wsi Podolszyn Nowy (5 wniosków) oraz Słomin (8 wniosków).

Tab. 32. Zbiorcze zestawienie rozstrzygnięcia wniosków złożonych do Studium

Rodzaj wniosku	Rozpatrzenie		
	pozytywne	częściowo pozytywne	negatywne
Przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1	1	-
Przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	49	12	82
Przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej bez określenia rodzaju	4	2	-
Przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	62	141	7
Przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowa i usługowo - przemysłowa	1	-	-
Przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej	-	-	1
Przeznaczenie na tereny zabudowy usług handlu (obiekty wielkoprzestrzenne)	3	2	-
Przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej oświaty	2	-	1
Przeznaczenie na tereny usług kultu religijnego	1	-	-
Przeznaczenie na tereny zabudowy usługowo - przemysłowej	6	5	6
Przeznaczenie na tereny rolnicze i wód powierzchniowych	4	2	-
Przeznaczenie na tereny zieleni	1	-	-
Komunikacji drogowej	1	1	1
Parametrów zabudowy	1		1
Inne	2	-	1
Bezprzedmiotowe - 23			
Razem	138	166	99

źródło: opracowanie własne

Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania Studium wraz z informacją o możliwości składania wniosków rozesłano do trzydziestu jeden instytucji i organów, właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu dokumentu w późniejszym etapie procedury. Na pismo odpowiedziało czternaście instytucji, nadsyłając wnioski do Studium. Dziewięć wniosków zostało uwzględnionych w całości, trzy wnioski zostały uwzględnione w części, zaś dwa wnioski zostały nieuwzględnione.

Wnioski instytucji

W dniu 16 kwietnia 2010 r. Wójt Gminy Raszyn wystosował Zawiadomienie (znak UPP-7323/1/10) o podjęciu w dniu 28 stycznia 2010 r. przez Radę Gminy Raszyn uchwały Nr XLII/698/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Na zawiadomienie odpowiedzieli:

1. Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji
Uwzględnienie działki nr ew. 937 w obrębie Raszyn jako terenu niezbędnego na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.
2. Zarząd Województwa Mazowieckiego
Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z planowanego przebiegu autostrady A-2 oraz budowy dróg w parametrach dróg ekspresowych: Trasa Salomea - Wolica, Trasa N-S.
3. Zarząd Województwa Mazowieckiego - ponownie
Uwzględnienie w Studium zadania zawartego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego polegającego na przebudowie drogi wojewódzkiej nr 721 w związku z włączeniem do drogi krajowej nr 7.
4. Urząd Marszałkowski
Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich
Dział Planowania Przestrzennego
Uwzględnienie nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721 po północnej stronie m. Lesznowola wraz z połączeniem z projektowanym nowym przebiegiem drogi krajowej nr 7.
5. Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP
Zamieszczenie w Studium informacji o konieczności uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych na tych terenach obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t.
6. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego

1. Na terenie objętym Studium obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska im. Chopina w Warszawie.
 2. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza powinny być o co najmniej 10 m niższe od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska).
 3. W odległości 5 km od lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które stanowią źródło żerowania ptaków.
 4. Na nieruchomościach w rejonie podejścia do lądowania zabrania się sadzenia i uprawy krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze.
 5. Przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie
- Uwzględnić planowane inwestycje:
- budowa drogi ekspresowej S-8 na odcinku Salomea - Wolica wraz z łącznikiem od węzła Wolica do drogi krajowej nr 7,
 - budowa trasy ekspresowej S-2 na odcinku od węzła „Konotopa” do węzła „Lotnisko”,
 - budowa trasy ekspresowej S-7 na odcinku od węzła „Lotnisko” na południe do granic gminy.
8. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych
brak wniosków
9. Wójt Gminy Lesznowola
Uwzględnienie projektowanego nowego przebiegu drogi wojewódzkiej DW-721 przygotowywanego przez MZDW.
10. Wójt Gminy Michałowice
nie zgłasza wniosków
11. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawa
Uwzględnienie w Studium elementów infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej wskazanych na wyrzysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawa.
12. PGE Dystrybucja Warszawa Teren Sp. z o.o.

Uwzględnić w Studium:

- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych, natomiast stacje wewnętrzne, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- zapisy ogólne dotyczące trasy linii Sn i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi,
- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeżeli będą niezbędne dla zasilania danego terenu,
- dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć 220kV i 110kV, średnich napięć 15kV i niskich napięć 0,4kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo - rozdzielczych WN/SN i SN/nN.

Przewidzenie w planach szczegółowych terenów pod elementy infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną.

Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny według zasad określonych w przepisach odrębnych.

Dla istniejących i projektowanych linii nN, SN, WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

13. Polskie Sieci Elektroenergetyczne Centrum S.A.

Uwzględnienie w Studium istniejącej linii 220kV Mory - Piaseczno i Mory - Kozienice wraz z pasem technologicznym po 25m w obie strony linii.

Umieszczenie w Studium zapisów dotyczących użytkowania terenów w pasie technologicznym linii elektroenergetycznym wymienionych we wniosku.

14. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ system oddział w Rembelszczyźnie

Informacja o przebiegu przez teren gminy trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Świerk - Mory, gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Sękocin - Radom oraz lokalizacji dwóch stacji gazowych wysokiego ciśnienia I^o „Sękocin” i „Janki”.

Odległości podstawowe od gazociągu DN 400 wynoszą odpowiednio:

32,5 m w obie strony - zakaz budowy obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

25 m w obie strony - budynki mieszkalne o zwartej zabudowie,

17,5 m w obie strony - budynki mieszkalne zabudowy jedno - i wielorodzinnej.

15. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie

1. Zamieszczenie w Studium wyraźnej informacji, że prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym, odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę przemysłowo - usługową lub drogi z utwardzoną nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne i zmiany trasy cieków bądź wznoszenie budowli komunikacyjnych wymagają zaopiniowania w Inspektoracie WZMiUW.

2. Zamieszczenie w Studium informacji o konieczności przebudowy bądź likwidacji urządzeń drenarskich przed zagospodarowaniem działek, w uzgodnieniu z Inspektorem.

16. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie

Przeznaczenie działek o nr ew. 65/1 i 104 w obrębie Laszczki na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Mazowiecki Urząd Wojewódzki nie wnosił uwag i wniosków w zakresie zadań samorządu wojewódzkiego. Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zgłosił zadań rządowych, a wskazał na konieczność uwzględnienia:

- budowy odcinka Trasy S2 Południowej Obwodnicy Warszawy;
- budowy nowego odcinka drogi ekspresowej S8 – Trasa Salomea – Wolica;
- budowy nowego odcinka drogi ekspresowej S-7 Trasa N - S;
- przebudowy dróg krajowych S7 Warszawa – Kraków i S8 Warszawa – Wrocław;
- modernizacji i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 721 jako „Paszkowianki”.

Starostwo powiatowe w Pruszkowie nie nadesłało odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania Studium.

Na terenie gminy Raszyn przewiduje się następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

w zakresie komunikacji drogowej:

- budowę odcinka Trasy S2 Południowej Obwodnicy Warszawy,
- budowę nowego odcinka drogi ekspresowej S8 – Trasa Salomea – Wolica,

- budowę nowego odcinka drogi ekspresowej S-7 Trasa N - S,
 - przebudowę dróg krajowych S7 Warszawa – Kraków i S8 Warszawa – Wrocław,
 - modernizację i przebudowę drogi wojewódzkiej nr 721 jako „Paszkowianki”,
 - budowę nowych odcinków dróg powiatowych: połączenia ul. Sokołowskiej z Droga Hrabską, ul. Grudzi, nowego odcinka Traktu Grocholickiego, budowę przedłużenia ul. Spornej w Warszawie, budowę nowej odcinek drogi w Puchałach oraz w Jankach Małych, budowę nowego odcinka drogi w Sękocinie Starym oraz w Słominie,
 - modernizację dróg powiatowych;
- w zakresie komunikacji zbiorowej:
- budowę nowego środka transportu komunikacji zbiorowej (tramwaj).

15. Synteza uwarunkowań /Rys. 12.0/

15.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Do najważniejszych zewnętrznych determinantów rozwoju gminy należą:

- 1) położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) przebiegające drogi krajowe nr 7 i 8, Południowa Obwodnica Warszawy oraz droga wojewódzka nr 721 prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- 3) wyznaczone korytarze pod drogi ekspresowe: Salomea – Wolica z węzłami Sokołów i Janki Małe oraz Trasa Warszawa – Tarczyn,
- 4) sąsiedztwo terenów lasów Nadleśnictwa Chojnów,
- 5) rola Raszyna jako wykształconego Centrum Handlu Wielkopowierzchniowego w Paśmie Zachodnim Aglomeracji Warszawskiej.

15.2. Uwarunkowania wewnętrzne

15.2.1. W zakresie środowiska przyrodniczego ograniczeniem rozwoju urbanistycznego są:

- duże kompleksy leśne, w tym lasów prywatnych uznanych jako lasy ochronne,
- obszary i obiekty chronione: rezerwat przyrody, pomniki przyrody, parki podworskie, kompleksy bardzo dobrych i dobrych gleb,
- strefy obszaru chronionego krajobrazu oraz istniejące ciek i powierzchnie wodne.

15.2.2. W zakresie środowiska kulturowego, którego zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwałe i istotny element atrakcyjnego krajobrazu Gminy rozwój urbanistyczny warunkują:

- zespoły kulturowe na terenie gminy - zespoły (podworskie i pałacowe), pojedyncze obiekty zabytkowe,
- strefy ochrony konserwatorskiej,
- obiekty archeologiczne,
- pomniki pamięci narodowej.

15.2.3. W zakresie jakości życia mieszkańców zagrożenia stwarzają:

- niekorzystny wpływ na środowisko emitorów zanieczyszczeń, przede wszystkim działalność przemysłu i komunikacji w tym lotniczej,
- przemieszanie funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczej,
- poziom zwodociągowania i skanalizowania gminy nie nadążający za powstawaniem nowych obszarów zabudowy,
- zasoby wód podziemnych, w tym I poziomu wód gruntowych.

15.2.4. W zakresie poziomu życia mieszkańców:

- niewystarczający poziom urządzeń rekreacyjno – turystycznych bazujących na atrakcyjnych zasobach przyrodniczych gminy i reńce położenia,
- rozmieszczenie obiektów usług oświaty, funkcji administracyjnych, funkcji ochrony zdrowia w obszarach z zabudową mieszkaniową.

15.2.5. W zakresie problematyki mieszkalnictwa

- ograniczenia związane z ochroną środowiska (w tym możliwości skanalizowania) będą rzutować na intensywność zabudowy, wielkość działek, procent terenów biologicznie czynnych,
- rozwój funkcji mieszkaniowych wiąże się z opracowywaniem i uchwalaniem planów miejscowych,
- rozwój funkcji mieszkaniowych uwarunkowany jest wyprzedzającym wyposażeniem terenów w źródła infrastruktury technicznej oraz równoległą realizację urządzeń obsługi mieszkańców,
- rozwój funkcji mieszkaniowej w postaci wykształconych układów przestrzennych o charakterze osiedlowym, spełniającym wymogi zachowania ładu przestrzennego, jest struktura własności i parcelacji rolne,
- lokowanie funkcji mieszkaniowych winno uwzględniać zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w tym gminnego budownictwa mieszkaniowego.

15.2.6. W zakresie problemów rolnictwa

- zachowanie równowagi rozwoju przestrzennego gminy (dostosowanie w czasie, rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej do rozwoju urbanizacji) jest warunkiem wymuszającym czasowe zachowanie funkcji produkcji rolniczej,
- warunkiem utrzymania tej funkcji jest dostosowanie jej lokalizacji do rejonów występowania wartościowych gleb, rejonów tradycji intensywnego rolnictwa oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

15.2.7. W zakresie prawnym uwarunkowaniem jest

- sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi segregowanie funkcji,
- bezplanowa wyprzedaż terenów rolnych, zwłaszcza wchodzących w skład dużych gospodarstw rolnych,
- dokonywanie geodezyjnych podziałów terenów rolnych z wydzielaniem zbyt wąskich dróg bez zachowania powiązań komunikacyjnych i przestrzennych,
- zadania wynikające z konieczności zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej,
- zachowanie rezerw terenowych pod inwestycje publiczne o ponadlokalnych funkcjach.

15.2.8. W zakresie komunikacji

- ponieważ w Alei Krakowskiej, pełniącej podstawową rolę w powiązaniach gminy z Warszawą i krajem, poziom swobody ruchu osiągnął poziom wartości granicznych usprawnienie powiązań gminy z terenami otaczającym wymaga wyeliminowania ruchu o charakterze tranzytowym poza obszary zurbanizowane. Niezbędnym warunkiem funkcjonowania gminy jest realizacja nowych dróg w dotychczas ustalonych korytarzach,
- istotną rolę w usprawnieniu tych powiązań spełni zamiana (dostępności do Warszawy i z Warszawy) transportu indywidualnego na transport zbiorowy – budowa tramwaju, co najmniej do Centrum Handlowego Janki,
- integracja obszaru gminy, rozwój mieszkalnictwa oraz funkcji usługowych wymaga usprawnienia układu komunikacji lokalnej. Uzależnione jest to od budowy lub przebudowy wewnętrznej sieci dróg, budowy ścieżek rowerowych łączących poszczególne osiedla z centrum gminy,
- segregacja ruchu lokalnego i tranzytowego i wytworzenie obwodnic komunikacyjnych na granicy z sąsiadującymi gminami,
- brak uregulowań inwestowania nierolniczego na terenach rolnych nie posiadających żadnej infrastruktury komunikacyjnej,
- warunkiem realizacji ścieżek rowerowych jest lokalizowanie ich wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz na terenach możliwych do nieodpłatnego pozyskania przez gminę.

15.2.9. W zakresie infrastruktury technicznej rozwój urbanistyczny warunkuje:

- zwodociągowanie obszarów zabudowy mieszkaniowej,
- skanalizowanie wszystkich obszarów zainwestowania,
- rozwiązanie gospodarki wodami opadowymi i odwodnienia terenów zmeliorowanych,
- rozwiązanie problemu utylizacji odpadów,
- zachowanie rezerw terenowych pod inwestycje o funkcjach ponadlokalnych.

15.2.10. Uwarunkowania przestrzenne

Szanse rozwoju przestrzennego gminy:

- oddziaływanie Warszawy i Pasma Zachodniego Aglomeracji Warszawskiej - presja urbanizacyjna migracji wraz z czynnikami podnoszącymi atrakcyjność gminy, do których zaliczamy: korzystną rentę położenia, dostępność komunikacyjną do Warszawy, rozwój inwestycji komunalnych, tradycje

- zaangażowania w działalność gospodarczą, rzutują na rozwój przestrzenny gminy,
- zachowanie walorów rekreacyjnych środowiska przyrodniczego i przejściowo rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez ograniczenie rozwoju funkcji mieszkaniowej i działalności gospodarczej na rzecz zagospodarowania rekreacyjnego, niezbędnego dla potrzeb gminy i aglomeracji,
 - utrzymanie bez zabudowy ciągu przyrodniczego doliny rzeki Raszynki z głównymi dopływami od Źródlisk i od Ursynowa oraz Rowu Wolica dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, mogących stanowić trwałe oparcie ekonomiczne dla właścicieli tych terenów,
 - utrudnienia w zorganizowaniu struktur przestrzennych o charakterze osiedlowym dla zabudowy mieszkaniowej i inwestycji działalności gospodarczej z uwagi na powszechną własność prywatną terenów i brak terenów komunalnych, zarówno dla wybudowania niezbędnych inwestycji w odpowiednich miejscach, jak i dla udostępnienia ich jako terenów zamiennych,
 - ograniczanie przestrzennego rozwoju budownictwa mieszkaniowo - usługowego oraz działalności produkcyjno-usługowej o znaczeniu ponadlokalnym (poprzez sukcesywne udostępnianie nowych terenów pod zabudowę) ponieważ jednym ze strategicznych celów rozwoju gminy Raszyn jest wdrożenie zasad planowania przestrzennego w oparciu o normy rozwoju zrównoważonego,
 - pomimo korzystnych warunków dla rozwoju wymienionych funkcji ograniczeniami możliwości rozwoju są:
 - niedoinwestowanie w infrastrukturę techniczną i komunikację tranzytową i lokalną,
 - zagrożenia środowiska przyrodniczego:
 - degradacje naturalnych zasobów przyrodniczych gminy (uszczuplanie powierzchni rolnych i łąk),
 - degradacje gleb (zanieczyszczenia i przekształcanie struktury, likwidowanie wielkoobszarowych gospodarstw rolniczych),
 - zapobieganie degradacji środowiska naturalnego jest możliwe poprzez:
 - wprowadzenie ograniczeń lokowania uciążliwych form zagospodarowania,
 - stworzenie mechanizmów prawnych dla segregacji funkcji,
 - dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
 - zachowanie strategicznych rezerw jako rolniczych przestrzeni produkcyjnych do zainwestowania w późniejszym okresie.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY RASZYN

TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XL/590/14
Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku

WÓJT GMINY RASZYN

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1. Przedmiot i podstawa opracowania	5
1.2. Zakres opracowania	12
2. POLITYKA PRZESTRZENNA.....	14
2.1. Kierunki rozwoju – funkcje gminy.....	14
2.2. Szanse rozwoju gminy i ograniczenia rozwoju.....	17
2.3. Cele rozwoju przestrzennego	19
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	22
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej /Rys. II.1/	22
3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów	30
3.2.1. Zmiany w strukturze terenów o funkcji mieszkaniowej.....	31
3.2.2. Rozwój ośrodków usługowych gminy	32
3.2.3. Zmiany w strukturze terenów o funkcji usługowej, magazynowania, logistyki i produkcji.....	32
3.2.4. Rozwój usług rekreacji	33
3.2.5. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	34
3.2.6. Zmiany w strukturze przestrzennej terenów otwartych i zieleni.....	34
4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	35
4.1. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji	36
4.2. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach niezurbanizowanych, w tym tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy	78
4.3. Bilans dotyczący zagospodarowania oraz użytkowania terenów	85
4.3.1. Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej	85
4.3.2. Tereny otwarte	87
4.3.3. Tereny zurbanizowane	88
4.3.4. Prognoza przekształceń demograficznych	91
5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH	93
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I JEGO ZASOBÓW /RYS. II.3/98	
6.1. System przyrodniczy gminy	98
6.2. Zasady ochrony środowiska i przyrody	99
6.3. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system - obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody	100
6.4. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system.....	104
6.5. Tereny o funkcjach przyrodniczych - tereny wspomagające system przyrodniczy gminy	105
6.6. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości.....	106
6.7. Zasady ochrony środowiska - strefy ochronne.....	107

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW /RYS. II.4, II.4a, II.4b/.....	111
7.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych	113
7.2. Ochrona walorów krajobrazowych	119
8. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	120
8.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	120
8.2. Koncepcja układu drogowego Raszyna.....	120
8.3. Rozwój lokalnego układu drogowego – drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe 123	
8.4. Komunikacja zbiorowa	124
8.5. Polityka parkingowa	125
8.6. Ruch rowerowy	127
9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	128
9.1. Gospodarka wodno - ściekowa.....	128
9.2. Systemy energetyczne /Rys. II.6c/.....	131
9.3. Zasilanie w gaz /Rys. II.6c/	133
9.4. Zaopatrzenie w ciepło.....	135
9.5. Usuwanie odpadów stałych	135
9.6. Telekomunikacja	135
10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM /RYS. II.7/	136
11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	138
12. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/ 139	
13. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/	140
14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ /RYS. II.9/	141
14.1. Rolnictwo	141
14.2. Leśnictwo.....	142
15. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI	143
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	143
17. OBSZARY PROBLEMOWE	144
17.1. Obszar 1	144
17.2. Obszar 2	145
17.3. Obszar 3	146
17.4. Obszar 4	147
18. TERENY ZAMKNIĘTE	148
19. TERENY INNE	149
20. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	150
20.1. Objasnienia przyjętych rozwiązań.....	150
20.2. Synteza ustaleń projektu Studium	152

Spis rysunków

- II Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Załącznik Nr 4
skala 1:10 000**
 - Schematy 1:35000 i 1:5000**
- II.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**
- II.2 Zasady kształtowania przestrzeni i krajobrazu**
- II.3 Środowisko przyrodnicze**
- II.4 Środowisko kulturowe. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej**
 - II.4.a Środowisko kulturowe. Szczegółowe kierunki ochrony dziedzictwa
kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - II.4.b Środowisko kulturowe. Szczegółowe kierunki ochrony dziedzictwa
kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- II.5 Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego. Klasy dróg**
- II.6.a Infrastruktura techniczna. System zaopatrzenia w wodę**
- II.6.b Infrastruktura techniczna. System odprowadzania ścieków**
- II.6.c Infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną**
- II.7 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**
- II.8 Zamierzenia związane ze sporządzaniem miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego**
- II.9 Kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- II.10 Infrastruktura społeczna**

ZESPÓŁ AUTORSKI

- **mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)**

- **mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz (WA-440)**
- **tech. arch. Urszula Oględzka**
- **mgr inż. Monika Popławska (WA-441)**
- **tech. arch. Wiesława Ściuba**
- **mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)**
- **inż. Natalia Brzostek**

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i podstawa opracowania

Podstawą formalną sporządzania Studium jest Uchwała Nr XLII/698/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

Przedmiot i cel niniejszego opracowania (zwanego dalej „Studium”) określa art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „Ustawą o planowaniu”, na który powołano się w uchwale Nr XLII/698/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2010r.

Celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Studium nie jest aktem prawa miejscowego”* (ust. 5), jednakże jego *„ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”* (ust. 4).

W Studium określa się z jednej strony uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

z drugiej zaś strony, na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy, w Studium określa się kierunki rozwoju wynikające w szczególności z:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dla Gminy Raszyn, w jej granicach administracyjnych, obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzone uchwałą **Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn dnia 16 grudnia 1999 r.**

Przepis art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc obowiązującą. Ustawodawca dopuścił funkcjonowanie studium sporządzonego na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pomimo nie spełnienia wszystkich wymogów zawartych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

Na podstawie obowiązującego Studium sporządzono kilkadziesiąt planów miejscowych, a kolejne plany lub ich zmiany są sporządzane. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 1999, czyli rok zatwierdzenia Studium i jest oczywistym, że uwarunkowania wymagane art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące np. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu

prawnego gruntów oraz stanu systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej uległy znacznej dezaktualizacji.

Obowiązujące Studium w części tekstowej i graficznej nie określa pełnego zakresu wymaganego w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wymogów dotyczących materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Obowiązujące Studium nie posiada w swej treści następujących zagadnień wymaganych wymienionym wyżej Rozporządzeniem z dnia 28 kwietnia 2004 r.:

- uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń projektu studium,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na terenie gminy nie wyznaczono takich terenów i obszarów osuwania mas ziemnych – na terenie gminy nie występują takie tereny,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – na terenie gminy nie występują takie tereny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) - na terenie gminy nie występują takie tereny;
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- a także symboli literowych i numerów wyróżniających obszary o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- zastosowania na rysunku studium oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie jego części tekstowej z rysunkiem oraz zastosowania symboli i nazewnictwa, umożliwiających porównanie ustaleń studium z projektami planów miejscowych.

Studium obowiązujące zostało sporządzone w trybie ustawy, która nie przewidywała udziału społeczeństwa przy jego sporządzaniu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procesie sporządzania projektu studium przewiduje: składanie przez zainteresowanych wniosków do projektu studium, wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, dyskusję publiczną oraz możliwość składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium.

Udział mieszkańców przy opracowaniu Studium pozwala na uwzględnienie ich potrzeb i wizji w kierunkach rozwoju przestrzennego i lokalnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, powodując jego aktualizację na długi okres.

Do ustaw, których przepisy mają bezpośrednie odniesienie do treści Studium, zalicza się w szczególności: ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.), ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.), ustawę z dnia 23 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 229 poz. 2019 z późn. zm.), ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 – art. 18 i 19 z późn. zm.).

Problematyka ochrony środowiska wymagana ustawą Prawo ochrony środowiska, a także ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, mająca na celu głównie: ochronę wód, gleby, ziemi, powietrza, racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, złóż kopalin oraz zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, zawiera się w Studium w rozdziałach poświęconych celom rozwoju przestrzennego gminy oraz kierunkom rozwoju przestrzennego.

Z ustawy Prawo wodne wynika obowiązek uwzględnienia w Studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie Gminy Raszyn dla rzeki Raszynki nie sporządzono studium określającego w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwzględniające częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu

wzbrań powodziowych, tereny zagrożone osuwiskami skarp lub zboczy, tereny depresyjne oraz bezodpływowe. Na chwilę obecną nie zostały sporządzone przez właściwy organ mapy ryzyka powodziowego oraz mapy zagrożenia powodziowego dla Raszynki. Nie wyznacza się więc obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Problematyka ochrony zabytków zawarta jest w Studium w rozdziale poświęconym uwarunkowaniom kulturowym i w rozdziale o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Polityka województwa mazowieckiego zawarta w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego, z dnia 7 czerwca 2004 r. przewiduje na terenie gminy inwestycje ponadlokalne z zakresu infrastruktury: budowę nowego odcinka drogi ekspresowej S8 – Trasa Salomea – Wolica; budowę odcinka Południowej Obwodnicy Warszawy (zrealizowano); przebudowę dróg krajowych S7 i S8; modernizację i przebudowę drogi wojewódzkiej nr 721. Ogólne cele wojewódzkiej polityki przestrzennej w zakresie: kształtowania sieci osadniczej, rozmieszczenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury oraz przeciwdziałania największym zagrożeniom, nie pozostają w sprzeczności z zapisami Studium.

Obszar Gminy Raszyn w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa został włączony do obszaru aglomeracji warszawskiej i obszaru największych wpływów aglomeracji warszawskiej, w obrębie którego działania będą sprowadzały się do wspierania następujących kierunków rozwoju:

- zaplecze mieszkaniowe,
- zaplecze przyrodniczo-klimatyczne i rekreacyjne.

Występuje więc zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają głównie z potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Potrzeby te wyrażają się w nowych realizacjach lub zamierzeniach inwestycyjnych. Podstawą rozpoczęcia działalności inwestycyjnej w zagospodarowaniu terenu jest plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy, przy czym ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące rodzaju zabudowy oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania, nie wymagają zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są zgodne z treścią Studium. Inwestycje celu publicznego dotyczą głównie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowy i modernizacji dróg.

Inwestycje zrealizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 1999 r. (czyli po przyjęciu Studium zatwierdzonego uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r.) nie są sprzeczne z polityką przestrzenną obowiązującego Studium.

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. ustalenia projektu planu winny być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, natomiast w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego winny być zgodne z ustaleniami studium.

Plany, które były sporządzone pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jak również te, które były sporządzone w okresie braku Studium, generalnie są spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium zatwierdzonym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r.

Z analizy wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, a także z analizy wniosków zgłoszonych do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że dokumenty te nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców.

Wobec tego, że Studium obowiązujące – zatwierdzone Uchwałą 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. sporządzane było w nieaktualnym już systemie planistycznym (Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), organ sporządzający niniejsze Studium uznał, że należy dostosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) i wydanego w oparciu o tę ustawę rozporządzenia wykonawczego (Rozporządzenie Ministra

Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) i dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium.

1.2. Zakres opracowania

Studium obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Gmina Raszyn położona jest w Zachodnim Paśmie Aglomeracji Warszawskiej, w Powiecie Pruszkowskim Województwa Mazowieckiego. Zakres prac wynika ze specyfiki położenia w obszarze aglomeracji warszawskiej, jak również z przepisów ustaw dla tego typu opracowania planistycznego. Studium uwzględnia zakres problemowy i informacyjny dla określenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w okresie perspektywicznym (rok 2020), a także w okresie kierunkowym.

W Studium uwzględnia się zasady oraz ustalenia określone w:

- „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030”,
- „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku”, zwanej dalej Strategią Mazowsza,
- „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”,
- „Strategii rozwoju Gminy Raszyn”, zwanej dalej Strategią.

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju gminy, w tym jej potrzeb i możliwości, jest „Strategia rozwoju Gminy Raszyn do 2020 roku”. Zgodnie z tym dokumentem misją Gminy Raszyn jest:

„Kształtowanie Gminy Raszyn jako miejsca: przyjaznego mieszkańcom, przedsiębiorcom i przyjeźdźnym, budującego aktywne społeczeństwo obywatelskie, dbającego o środowisko przyrodnicze, wykorzystującego położenie geograficzne i historię regionu”.

Dla realizacji tak określonej misji, określono następujące cele strategiczne:

- w sferze jakości życia mieszkańców – **wzrost jakości życia oraz aktywności mieszkańców Raszyna wraz z odzyskaniem tożsamości regionalnej;**
- w sferze infrastruktury społecznej – **dostosowanie infrastruktury społecznej gminy do oczekiwań mieszkańców, a w szczególności młodzieży;**
- w sferze zrównoważonego rozwoju – **wdrożenie europejskich norm rozwoju zrównoważonego(ekorozwoju);**

- w sferze komunikacji – **eliminowanie uciążliwości komunikacyjnych na terenie gminy;**
- w sferze infrastruktury technicznej – **poprawa stanu infrastruktury technicznej na terenie gminy dla rozwoju przedsiębiorczości, osadnictwa i rekreacji,**
- w sferze wizerunku gminy – **promocja wizerunku gminy ukazująca jej atrakcje kulturowe i historyczne.**

Strategia określa zestaw celów rozwoju (strategicznych i operacyjnych) oraz przedsięwzięć realizacyjnych na cały okres jej obowiązywania, tj. do 2020 roku. Należy podkreślić, że nie jest możliwe rozpoczęcie realizacji wszystkich planowanych przedsięwzięć jednocześnie. W związku z tym należy w najbliższych latach skoncentrować się na realizacji takich priorytetów, które z punktu widzenia zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Raszyn, będą miały strategiczne znaczenie i zarazem mają szanse na pozyskanie środków pomocowych Unii Europejskiej na współfinansowanie ich realizacji.

Stąd też, do priorytetów zaliczono przede wszystkim te kierunki działań (planowane przedsięwzięcia), których realizacja sprzyjać będzie realizacji celów.

Realizacji powyższych celów służyć będą następujące działania:

- rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej – budowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa sieci kanalizacji deszczowej oraz gospodarki odpadami,
- poprawa standardu obsługi komunikacyjnej – budowa i modernizacja dróg gminnych wraz z chodnikami, utwardzonymi poboczami, oświetleniem ulicznym, ścieżkami rowerowymi, a także urządzeniami służącymi poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego (przejścia dla pieszych, sygnalizacja świetlna, urządzenia do uspokajania ruchu, strefy osiedlowe),
- budowa w obszarze gminy systemu transportowego komunikacji zbiorowej,
- zabezpieczenie jak najlepszych warunków nauczania w szkołach gminnych, upowszechniania kultury oraz rozwoju sportu i rekreacji, a także zapewnieniu pomocy osobom i rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej.

Zapisy Strategii odnoszą się do społecznych i ekonomicznych aspektów rozwoju Gminy Raszyn wraz z określeniem zewnętrznych uwarunkowań obecnego i przyszłego jej funkcjonowania.

Zapisy Studium koncentrują się na przestrzennych aspektach rozwoju Gminy Raszyn oraz wewnętrznych uwarunkowaniach jej obecnego i przyszłego funkcjonowania.

W efekcie przyjętych założeń:

Strategia określa:

- ocenę stanu i dotychczasowych tendencji rozwoju społeczno gospodarczego,
- zewnętrzne uwarunkowania kształtowania rozwoju,
- scenariusze rozwoju,
- cele rozwoju,
- zadania realizacyjne ze sfery społeczno gospodarczej.

Studium określa:

- ocenę wewnętrznych uwarunkowań rozwoju, wynikającą z analizy stanu istniejącego,
- kierunki rozwoju przestrzennego, wynikające z przyjętych w strategii celów rozwoju,
- zadania realizacyjne ze sfery przestrzennej.

Zakres opracowań obu dokumentów określa cele, uwarunkowania oraz kierunki rozwoju Gminy Raszyn w okresie perspektywicznym tj. do roku 2020 oraz w okresie kierunkowym. Strategia oraz Studium łącznie stanowią Strategiczny Plan Rozwoju Gminy Raszyn.

2. POLITYKA PRZESTRZENNA

2.1. Kierunki rozwoju – funkcje gminy

Funkcje Gminy:

1) **Funkcja mieszkaniowa**

rozwijana we wszystkich miejscowościach w zależności od dostępności infrastruktury oraz komunikacji.

2) **Funkcja usługowo - administracyjna**

- a) kontynuacja roli miejscowości Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice („Trójwieś”) w gminie jako ośrodka administracyjnego, politycznego, kulturowego i społecznego - stanowiącego centrum obszaru,
- b) rozwój miejscowości z podstawowym programem usług: w Jaworowej, Dawidach, Dawidach Bankowych, Podolszynie Nowym, Falentach Dużych, Falentach Nowych, Słominie, Sękocinie Nowym,
- c) rozwój lokalnych centrów usługowych w obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej,
- d) kontynuacja roli wielofunkcyjnego, ponadlokalnego centrum w Jankach i Falentach.

3) **Funkcja usługowo - magazynowa i produkcyjna**

rozwijana w sąsiedztwie tras komunikacyjnych głównie w paśmie Trasy Katowickiej i Alei Krakowskiej, a także wzdłuż korytarzy projektowanych dróg ekspresowych i głównych ruchu przyspieszonego: Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy oraz Trasy N-S.

4) **Funkcja rekreacyjno - turystyczna**

w skali lokalnej i ponadlokalnej, w tym związana z utworzeniem miejsc rekreacji i wypoczynku w Falentach i Raszynie oraz organizacją szlaków turystyki rowerowej.

Powyższe funkcje rozmieszczone są w 19 jednostkach administracyjnych różniących się dynamiką rozwojową poszczególnych funkcji, w tym funkcji usługowej:

- 1) **„Trójwieś” - Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice - centrum całej gminy - strefa centrum** – zaopatrzona w system obsługi mieszkańców w zakresie usług administracji, oświaty, nauki, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji, obsługi turystyki i komunikacji z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

- 2) **Miejscowości Janki, Wypędy, Puchały - ponadlokalny ośrodek działalności handlowo - magazynowej** – miejscowości z podstawowym programem usług dla obsługi mieszkańców w zakresie usług handlu, z ponadlokalnym wielofunkcyjnym centrum handlu, z terenami przeznaczonymi pod usługi, w tym handel wiekopowierzchniowy, z terenami przeznaczonymi pod bazy, logistykę, magazynowanie, wytwórczość, z ograniczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej.
- 3) **Miejscowości Sękocin Stary, Falenty - ponadlokalny ośrodek nauki** – miejscowości z rozszerzonym programem usług dla obsługi mieszkańców w zakresie: usług oświaty, zdrowia, sportu, kultu religijnego, kultury, handlu, rekreacji, z terenami obsługi turystyki i komunikacji, z terenami pod bazy, logistykę, magazynowanie i wytwórczość, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, z dużymi obszarami o funkcji przyrodniczej, a w Sękocinie Starym z kompleksem leśnym.
- 4) **Miejscowości z podstawowym programem usług:**
- **Jaworowa, Dawidy, Dawidy Bankowe** – zaopatrzone w usługi dla obsługi mieszkańców w zakresie usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu i rekreacji, z terenami obsługi turystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod bazy, logistykę, magazynowanie i wytwórczość oraz z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,
 - **Łady, Słomin** – zaopatrzone w usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, handlu, rekreacji, obsługi turystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) **Miejscowości z pojedynczymi usługami elementarnymi:**
- **Laszczki, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy** – usługi handlu, oświaty, a także inne usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, z miejscowym dopuszczeniem usług, produkcji, składów i magazynów,

- **Sękocin Nowy** – usługi handlu, oświaty, a także inne usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z terenami przeznaczonymi pod usługi, bazy, magazynowanie i wytwórczość oraz z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,
- **Sękocin Las** – usługi handlu, oświaty, a także inne usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z terenami przeznaczonymi pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową, w tym na gruntach leśnych i z kompleksem leśnym.

2.2. Szanse rozwoju gminy i ograniczenia rozwoju

Predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju Gminy Raszyn wynikają przede wszystkim z jej położenia, powiązań komunikacyjnych oraz uwarunkowań środowiska naturalnego, w tym, z:

- 1) położenia gminy w obszarze aglomeracji warszawskiej w planowanym Obszarze Metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) przebiegających przez teren gminy dróg: krajowych S7 i S8, Południowej Obwodnicy Warszawy i wojewódzkiej nr 721, prowadzących ruch tranzytowy o znaczeniu krajowym i regionalnym oraz korytarzy projektowanych dróg ekspresowych i głównych ruchu przyspieszonego: Trasy Salomea - Wolica oraz Trasy N - S,
- 3) stanu infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, energia, telekomunikacja),
- 4) roli gminy Raszyn jako dogodnego zaplecza mieszkaniowego oraz przyrodniczo - klimatycznego i rekreacyjnego,
- 5) występujących w obszarze Gminy Raszyn obszarów chronionych: rezerwat przyrody Stawy Raszyńskie wraz z otuliną, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmującego ciąg rzeki Raszynki wraz ze stawami i zielenią łąkową oraz kompleks lasów Sękocińskich, pomnik przyrody Źródlika w Laszczkach,

- 6) ekonomicznej urbanizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa wiejskiego (grunty klasy II zajmują niewiele ponad 1ha, a grunty klas III nieco ponad 410 ha, co stanowi ok. 8,5% powierzchni gminy). Dla części powierzchni gruntów klasy III, gruntów klasy IV oraz gruntów leśnych (zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed zmianami w 2009 r.) uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne do obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) gruntami chronionymi wymagającymi uzyskania stosownych zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne są jedynie grunty klas I, II i III oraz grunty leśne,
- 7) występowania rzeki Raszynki oraz rozległych powierzchni wód powierzchniowych – stawów hodowlanych w Falentach,
- 8) położenia w zasięgu silnego oddziaływania Warszawy – najważniejszego ośrodka w skali kraju i regionu,
- 9) ulokowania na terenie gminy różnorodnych podmiotów gospodarczych,
- 10) występowania znaczących powierzchniowo wolnych terenów inwestycyjnych dla małych i dużych podmiotów gospodarczych.

Dalszy kierunek rozwoju gminy Raszyn będzie zdominowany przez rozwój układów komunikacji oraz przez oddziaływanie Aglomeracji Warszawskiej. Realizowana Trasa Salomea - Wolica oraz Południowa Obwodnica Warszawy i Trasa N - S przyczynią się do intensyfikacji inwestycji na terenach aktywności gospodarczej umiejscowionych wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych.

Udrożnienie układu komunikacji poprzez wybudowanie nowych dróg i modernizację dróg istniejących, a także realizacja komunikacji publicznej – tramwaju – przyczyni się do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Uwarunkowania przyrodnicze, a zwłaszcza występowanie w centralnej i południowej części gminy znaczących powierzchniowo cennych przyrodniczo obszarów, będących czynnikiem regulującym rozwój terenów pod zainwestowanie.

Walory środowiska przyrodniczego są czynnikiem regulującym rozwój terenów mieszkaniowych, podnosząc atrakcyjność i poprawiając jakość życia mieszkańców, a także podstawą do rozwoju usług turystyczno - rekreacyjnych.

Zasoby naturalne gminy, w szczególności rezerwat przyrody, kompleksy leśne, wody powierzchniowe, kompleks parku podworskiego z zabytkowymi obiektami, a także istniejąca już oferta rekreacyjna (stajnie rekreacyjne, obiekty sportowe, obiekty hotelowo - gastronomiczne) sprzyjają rozwojowi rekreacji weekendowej. Nie bez znaczenia pozostaje oddziaływanie Warszawy, ponieważ napływ turystów może się odbywać również z tego kierunku.

Równoważenie intensywnego rozwoju terenów aktywności gospodarczej i usług wzdłuż tras komunikacyjnych, rozwoju terenów mieszkaniowych na pozostałych obszarach, może odbywać się poprzez rozwój i aktywizację funkcji rekreacji codziennej i weekendowej. Program turystyczno - rekreacyjny powinien opierać się o formy wypoczynku najczęściej poszukiwane i najmniej dostępne, a możliwe do realizacji na terenie gminy Raszyn.

Słabymi stronami Gminy Raszyn jest niewystarczająca drożność układu komunikacyjnego, zapewniającego połączenia gminy z m.st. Warszawą oraz stan techniczny dróg gminnych i powiatowych, a w sferze infrastruktury nierozwiązany problem odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowanych i brak pełnego skanalizowania terenów zurbanizowanych.

2.3. Cele rozwoju przestrzennego

2.3.1. Ustala się, że głównymi celami rozwoju gminy są:

- 1) stworzenie warunków dla dynamicznego i harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego,
- 2) ugruntowanie znaczenia Raszyna jako wielofunkcyjnego ośrodka lokalnego,

3) zrównoważony rozwój jako podstawa działań planistycznych i realizacyjnych uwzględniający:

- zwiększenie atrakcyjności przestrzeni gminy dla lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wszystkich miejscowości w gminie,
- wzrost poziomu życia mieszkańców,
- ochrona przyrody i wykorzystanie walorów przyrodniczych dla rozwoju rekreacji i wypoczynku w gminie,
- harmonizowanie procesów rozwojowych.

2.3.2. Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego – racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów,
- 2) stworzenie warunków dla rozwoju wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w Raszynie i wielofunkcyjnego centrum w Jankach-Falentach,
- 3) tworzenie podstaw organizacyjnych i prawnych dla rozwoju nieuciążliwej dla mieszkańców i środowiska: zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z magazynowaniem, logistyką, produkcją i rzemiosłem,
- 4) modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem w obszarach Trasy Katowickiej i Alei Krakowskiej. Zapewnienie funkcjonowania w odpowiednim standardzie i jakości ruchu kołowego na drogach gminnych i powiatowych,
- 5) wykorzystanie docelowego układu komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym i krajowym dla rozwoju gminy, w szczególności stworzenie warunków dla rozwoju usług, produkcji, składów i magazynów wzdłuż korytarzy dróg ekspresowych,

- 6) kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji w powiązaniu z sąsiednimi gminami. Budowa ścieżek rowerowych, zorganizowanych parkingów i miejsc obsługi podróżnych,
- 7) zaspokojenie potrzeb komunikacyjnych mieszkańców gminy poprzez zapewnienie sprawnych powiązań komunikacyjnych zewnętrznych, sprawnych powiązań wewnętrznych (komunikacja obwodowa) w tym rozwój komunikacji publicznej (tramwaj w Alei Krakowskiej do Centrum Janki, komunikacja autobusowa),
- 8) utrwalanie i kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju i dyspozycji funkcjonalnej według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem zmian,
- 9) uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy – poprawa wizerunku,
- 10) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
 - systematyczny rozwój infrastruktury technicznej,
 - sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną dla zaspokojenia potrzeb oświatowych, zdrowotnych, kulturalnych, rozwój usług sportu i rekreacji,
- 11) ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
 - zachowanie historycznych układów urbanistycznych,
 - projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym,
- 12) ochrona funkcjonowania i zachowanie ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym sąsiednich gminy Aglomeracji Warszawskiej,

- 13) tworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego i ponadlokalnego, w tym podstołecznego,
- 14) tworzenie warunków dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców gminy.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej /Rys. II.1/

3.1.1. Zmiany struktury przestrzennej gminy Raszyn – struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy – wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z usytuowaniem w obszarze Aglomeracji Warszawskiej, a w szczególności z położenia:

- 1) w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy oraz zaplecze przyrodniczo - klimatyczne i rekreacyjne,
- 2) w rozbudowywanym układzie drogowym:
 - Alei Krakowskiej i Trasy Katowickiej,
 - Południowej Obwodnicy Warszawy,
 - projektowanych: Trasy Salomea – Wolica, Trasy N - S,
 - projektowanej zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721,
- 3) w systemie obszarów chronionych (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Rezerwat Stawy Raszynskie, pomnik przyrody „Źródlika” w Laszczkach).

3.1.2. Zmiany struktury przestrzennej gminy Raszyn wynikają również z uwarunkowań wewnętrznych, takich jak:

- 1) dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 2) przesądzeń formalno - prawnych wynikających z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i decyzji administracyjnych (decyzje pozwolenia na budowę, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego),
- 3) stopnia realizacji ustaleń dotychczas obowiązującego Studium,
- 4) stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców,
- 6) tendencji demograficznych, migracji i możliwości rozwoju gminy,
- 7) własności terenów,
- 8) tempa realizacji inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Przyjmuje się generalny kierunek zmian w strukturze przestrzennej Gminy – przekształcenie rolno - osadniczego charakteru zagospodarowania w wielofunkcyjny osadniczy zespół zurbanizowany.

3.1.3. W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju, a także wymienionych celów strategicznych zawartych w strategii rozwoju, przyjmuje się niżej określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- 1) zachowuje się i wzmacnia powiązania z otoczeniem: ekologiczne, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne,
- 2) w celu prawidłowego kształtowania nowych zespołów zabudowy określa się granice pomiędzy terenami otwartymi wyłączonymi spod zabudowy, terenami z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania, a terenami zurbanizowanymi,
- 3) przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych istotnych dla zachowania bioróżnorodności, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji,

- 4) tworzy się hierarchiczną sieć ośrodków usługowych, w których najsilniejszą pozycję będzie zajmowało centrum gminy w Raszynie, centrum wspomagające w Falentach oraz wielofunkcyjne centrum w Jankach o ponadlokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania. Wyznacza się centra miejscowości mieszkaniowo – usługowych,

- 5) wyznacza się potencjalne tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, dla realizacji nowych inwestycji z zakresu mieszkalnictwa, usług drobnej wytwórczości, biur, składów i zakładów produkcyjnych, kierując się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, stopniem zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych. Większość obszarów największego zainteresowania inwestorów to dobrze skomunikowane i częściowo uzbrojone tereny zachodniej i północnej części gminy,

- 6) wyznacza się tereny zainwestowane dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy oraz tereny do zainwestowania, wyodrębniając je według ustaleń dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania o przesądzonych przekształceniach.

3.1.4. Zasady kształtowania przestrzeni i krajobrazu Gminy /Rys. II.2/

- 1) Do głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną Gminy należą:
 - tereny otwarte Rezerwatu Stawy Raszyńskie z częścią jego otuliny, kompleks Państwowych Lasów Sękocińskich w Sękocinie Starym i w Sękocinie Lesie, doliny rzeki Raszynki z jej głównymi dopływami (rowy) oraz ciągi zieleni wysokiej przebiegające wzdłuż dróg przez tereny zurbanizowane kształtujące powiązania tych terenów otwartych,
 - obiekty historyczne, kościół i Austeria w Raszynie, założenie parkowo - pałacowe w Falentach,
 - współczesny budynek ratusza – ważny obiekt w strukturze Gminy,
 - układ głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym kształtujących strukturę przestrzenną Gminy oraz urbanistyczną poszczególnych miejscowości,

- główne pierzeje usługowe z placami kształtujące krajobraz terenów zurbanizowanych,
 - centra usługowe: centrum Gminy, centra wspomagające, centra lokalne (miejscowości mieszkaniowo – usługowych) oraz wielofunkcyjne centrum o ponadlokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania.
- 2) Do głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym kształtujących strukturę przestrzenną poszczególnych miejscowości zalicza się:
- w Raszynie: Al. Krakowska, ul. Szkolna, ul. Poniatowskiego, ul. Klonowa, ul. Godebskiego oraz tereny przy Kościele i Austerii, przy szańcach, przy ratuszu, przy stadionie i parku oraz przy ul. Pruszkowskiej,
 - w Nowych Grocholicach: zespół parkowy nad Raszynką.
- 3) Do głównych pierzei usługowych z placami kształtujących krajobraz terenów zurbanizowanych zalicza się:
- Al. Krakowską, ul. Godebskiego, ul. Pruszkowską i ul. Sportową w Raszynie,
 - ul. Raszyńską w Rybiu i w Jaworowej,
 - ul. Opackiego i Al. Hrabską w Falentach,
 - ul. Miklaszewskiego istniejącą i projektowaną oraz ulice projektowane w Dawidach Bankowych, Ładach i Podolszynie Nowym,
 - Al. Krakowską w Falentach, Jankach, Sękocinie Nowym i Sękocinie Starym,
 - Al. Katowicką w Jankach,
 - ul. Grudzi planowaną od Al. Krakowskiej w Sękocinie Nowym do ul. Warszawskiej w Jaworowej.
- 4) Zmiany i przekształcenia układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym oraz ich powiązań, a także pierzei usługowych wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:
- wyeksponowania w strukturze przestrzennej Gminy wzajemnych powiązań ulic i placów, a w szczególności zachowanego historycznego układu dróg i ulic,

- rewaloryzacji funkcjonalno-przestrzennej ulic i placów stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru,
- harmonijne uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulic i placów stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne obiektami mieszkaniowymi i usługowymi, kształtującymi w miarę możliwości pierzeje uliczne z zachowaniem lokalnego charakteru form architektonicznych poszczególnych miejscowości,
- urządzenie terenów zieleni łączących tereny zurbanizowane wchodzące w skład przestrzeni publicznej gminy,
- kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulic oraz wokół placów w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną,
- podnoszenie atrakcyjności przestrzeni społecznych poprzez wprowadzanie programu z zakresu usług publicznych – w szczególności kultury i oświaty,
- wprowadzanie ujednoczonych elementów małej architektury oraz elementów informacyjnych,
- komponowanie posadzek, zieleni i oświetlenia, w szczególności w centrum gminy, w centrum w Falentach i centrach lokalnych poszczególnych miejscowości,
- kształtowania elewacji od strony miejsc publicznych.

3.1.5. Perspektywiczny rozwój gminy, polegający na wzroście jakościowym i ilościowym, będzie miał miejsce nie tylko na terenach zainwestowanych poprzez modernizację lub rozbudowę, ale również na terenach nie zainwestowanych poprzez wprowadzenie nowych form zagospodarowania i przeznaczenia terenów. Generalnie utrzymuje się kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy określone w obowiązującym Studium oraz przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podział na część rolniczą i osiedlową gminy Raszyn będzie ulegał zatarciu. Dotyczyć to będzie niemal całego obszaru gminy, która przekształca się w wielofunkcyjny ośrodek podmiejski w skali lokalnej (dla gminy) i ponadlokalnej (dla zurbanizowanego

Pasma Zachodniego). Docelowo tereny rolne ulegną przekształceniu w tereny zurbanizowane. Bez zainwestowania pozostaną jedynie tereny Rezerwatu Stawy Raszyńskie z częścią jego otuliny oraz kompleks Państwowych Lasów Sękocińskich w Sękocinie Starym i w Sękocinie Lesie.

Analiza zmian w zainwestowaniu obszaru Gminy potwierdza sukcesywny proces przekształcania w wielofunkcyjną strefę zurbanizowaną, w której strukturę przyrodniczą stanowią kompleksy leśne i pasmo doliny Raszynki wraz z Rezerwatem Stawy Raszyńskie oraz doliny niektórych rowów melioracyjnych - lokalnych dopływów Raszynki. Pasma dolin cieków pełnią funkcje przyrodniczych powiązań wewnątrz obszaru gminy. Kompleks leśny jest elementem powiązań zewnętrznych - regionalnych.

Podstawą wszelkich działań na terenie Gminy winien być eko-rozwoj, oznacza to, że urbanizacja powinna być wykluczona w kompleksach leśnych, w dolinach cieków, na terenach o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. Polityka przestrzenna powinna polegać na kształtowaniu ciągłego przestrzennie sieciowego układu terenów biologicznie czynnych położonych wzdłuż dolin cieków, powiązanego z kompleksami Lasów Sękocińskich oraz z innymi terenami otwartymi, w tym z terenami zieleni urządzonej.

Należy zachować tereny zapewniającej mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w formie terenów zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, parków, zieleni naturalnej. Nowe tereny rekreacyjne w pierwszej kolejności powinny zostać urządzone w Rybiu, Falentach Nowych, Jaworowej, Dawidach Bankowych, Dawidach i Ładach.

Strukturę funkcjonalno - przestrzenną gminy tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności, w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo - krajobrazowych.

3.1.6. W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz stopnia dostępności terenu i

projektowanych zamierzeń na terenie gminy, wyodrębniono w Studium następujące obszary funkcjonalno - przestrzenne, z podziałem na:

- **obszary zurbanizowane:** w których wyodrębnia się tereny intensywnej urbanizacji (tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania) i tereny ograniczonej urbanizacji (tereny zabudowy na działkach z gruntem leśnym, tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania obecnie niezurbanizowane oraz tereny wielofunkcyjne (jako obszary problemowe),
- **obszary otwarte – niezurbanizowane, w tym wyłączone z zabudowy i zagospodarowania** – obejmujące tereny otwarte: tereny lasów, tereny łąk, tereny wód powierzchniowych, tereny zieleni, w tym zieleni naturalnej, parków i cmentarza.

3.1.6.1. W obrębie **terenów intensywnej urbanizacji** wyodrębnia się:

- **Tereny zainwestowane**, na których przewiduje się **zachowanie przeznaczenia dominującego** i uzupełnianie zabudowy istniejącej. Obszar intensywnej urbanizacji obejmuje tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest zachowanie, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej oraz obiektów logistyki.
- **Tereny nie zainwestowane – przesądzone przekształcenia**, obejmują obszary wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest budowa, rozbudowa i uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, obiektów logistyki oraz rekreacji. Urbanizacja terenów wymagać będzie budowy uzupełniającego systemu dróg i infrastruktury technicznej.
- **Potencjalne tereny rozwoju**, przeznaczone do zabudowy i zainwestowania w Studium, na których przewiduje się zabudowę i zainwestowanie. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest odpowiednio budowa i

uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej oraz obiektów logistyki. Urbanizacja terenów wymagać będzie realizacji odpowiedniego programu usług, obsługującego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obrębie terenów intensywnej urbanizacji zachowane zostają enklawy zieleni przydrożnej i nadwodnej, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych, które podlegać będą ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w planach miejscowych zgodnie ze Studium.

Na terenie Gminy Raszyn wskazuje się teren zamknięty w Falentach.

3.1.6.2. W obrębie terenów ograniczonej urbanizacji wyodrębnia się:

- **Tereny zainwestowane i niezainwestowane – przesądzone przekształcenia** obejmują tereny działek z gruntem leśnym nie zainwestowane i wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których przewiduje się zabudowę zgodnie z tymi planami. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest odpowiednio budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Urbanizacja terenów wymagać będzie budowy uzupełniającego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.
- **Potencjalne tereny rozwoju** obszary przeznaczone do zabudowy i zainwestowania wg Studium. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług towarzyszących. Urbanizacja terenów wymagać będzie realizacji odpowiedniego programu usług, obsługującego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Do potencjalnych terenów rozwoju zaliczono również obszary problemowe, których zainwestowanie przesądzone będzie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie terenów ograniczonej urbanizacji grunty leśne w części zostaną zachowane bez zabudowy i zainwestowania.

3.1.6.3. W obrębie **obszarów otwartych niezurbanizowanych**, w tym wyłączonych z zabudowy i zainwestowania obejmujących tereny otwarte, wyodrębnia się:

- **Tereny wyłączone z zainwestowania i zabudowy** obejmują: Rezerwat Przyrody Stawy Raszyńskie z częścią otuliny, pomnik przyrody „Źródlika”, kompleks leśny Lasów Sękocińskich, tereny zieleni naturalnej położonej wzdłuż dolin rzeki Raszynki i cieków oraz tereny wód powierzchniowych,
- **Tereny wymagające ochrony przed chaotyczną zabudową i zainwestowaniem** obejmują: tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych zieleni urządzonej, parków, ogrodów działkowych, cmentarza i zieleni naturalnej.

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami, w Studium określone zostały tereny rozwojowe dla głównych funkcji – przeznaczenia terenów. Wyznaczając kierunki zmian przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- charakter przyrodniczy, stan zachowania środowiska przyrodniczego i ewentualnych przekształceń,
- stan krajobrazu,
- funkcję obszaru, oraz jego zasoby i możliwości,
- położenie, stan administracyjny,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, (komunikacja, uzbrojenie).

Charakterystyczną cechą kształtującej się struktury funkcjonalnej gminy Raszyn jest widoczny podział na dwie strefy: zurbanizowaną i terenów otwartych, co spowodowane jest głównie warunkami przyrodniczymi oraz rozwojem komunikacji kołowej.

W Studium dla strefy zurbanizowanej przyjęto następujące wiodące funkcje terenów:

- **mieszkalniową** – jednorodzinną i w bardzo ograniczonym terenie w zakresie wielorodzinną,
- **usługową** – w centrum obszaru (w Raszynie), w Falentach, w Dawidach Bankowych - Ładach oraz w poszczególnych miejscowościach gminy, w formie lokalnych centrów usługowych oraz wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych,
- **usługową, magazynowania, logistyki i produkcji** – realizowaną na terenach w otoczeniu Alei Krakowskiej, Alei Katowickiej oraz projektowanych w otoczeniu: Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy N - S oraz ulicy Grudzi.

Dla strefy terenów otwartych przyjęto wiodące funkcje terenów:

- **rekreacyjną** – w skali lokalnej i ponadlokalnej z wykorzystaniem kompleksów leśnych Sękocina i doliny rzeki Raszynki, w tym dla organizacji szlaków turystyki rowerowej,
- **przyrodniczą** – z zachowaniem i ochroną najcenniejszych przyrodniczo terenów, w szczególności związanych z istniejącym w centralnej części gminy Rezerwatem Stawy Raszynskie i pomnikiem przyrody Źródlika w Laszczkach.

3.2.1. Zmiany w strukturze terenów o funkcji mieszkaniowej

Zmiany w strukturze terenów mieszkaniowych należy realizować za pomocą:

- podniesienia standardów dla zabudowy istniejącej,
- rewitalizacji obiektów posiadających wysokie walory historyczno - architektoniczne,
- uwzględnianie ograniczeń i zaleceń określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w stosunku do zabytków wpisanych do rejestru,
- uwzględnienie wymogów ochrony określonych w przepisach odrębnych w stosunku do terenów i obiektów chronionych środowiska przyrodniczego,
- ukształtowania ośrodków usługowych wraz z przestrzeniami publicznymi,

- stopniowej regulacji układów ulic lokalnych w celu doprowadzenia do zgodności z warunkami technicznymi,
- racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej polegającego na wykorzystaniu w pierwszej kolejności terenów w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
- oszczędnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi stanowiącymi o możliwościach rozwoju gminy, szczególnie na terenach leśnych i rolniczych.

3.2.2. Rozwój ośrodków usługowych gminy

W okresie kierunkowym głównym ośrodkiem usługowym pozostanie Raszyn.

Ośrodkami wspomagającymi będą Falenty oraz Dawidy Bankowe – Łady, gdzie skoncentrowane są usługi o charakterze ogólnie gminnym, ale również ponadlokalnym.

Dostateczna i rozwinięta infrastruktura usługowa, rozłożona proporcjonalnie w stosunku do ilości mieszkańców, powinna być kierunkiem utrzymywanym i rozwijanym w Gminie Raszyn, a ośrodki usługowe winny rozwijać się w oparciu o układ komunikacyjny dostosowany do obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Zagospodarowywanie nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalizacji usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować. Niekorzystnym zjawiskiem byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługami wielko powierzchniowymi (handlu, magazynowania, logistyki).

Wzrostowi mieszkalnictwa winien towarzyszyć rozwój i odpowiednie umiejscowienie usług oświaty, zdrowia oraz kultury.

3.2.3. Zmiany w strukturze terenów o funkcji usługowej, magazynowania, logistyki i produkcji

Na części gminy zdominowanej przez bezpośredni wpływ Warszawy i dróg krajowych, których dalszy rozwój nastąpi po realizacji planowanych dróg ekspresowych Trasy Salomea - Wolica i Trasy N-S, jest i będzie rozwijana aktywność gospodarcza. Dodatkowym elementem jest bliska lokalizacja lotniska Okęcie i związany z tym hałas. Przejawami wpływów aglomeracji są również ciągi tranzytowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i gazociągu wysokiego ciśnienia obniżające walory przestrzeni i ograniczające możliwości zagospodarowania.

Dla terenów o funkcji gospodarczej zmiany w strukturze należy realizować za pomocą:

- wyposażenia w niezbędną infrastrukturę terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej, które wzmocnią bazę ekonomiczną gminy i stworzą nowe miejsca pracy, z preferencją dla produkcji i usług,
- zagospodarowania na cele gospodarcze i usługowe nowych terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-2 oraz N-S , oraz szczególnie wzdłuż trasy tramwaju, które powinno służyć wzmocnieniu pozycji gminy jako ośrodka handlowo - usługowego w zurbanizowanym Paśmie Zachodnim,
- zagospodarowania na cele produkcji i usług nowych terenów w Raszynie w rejonie Węzła Opacz, w Jankach, Wypędach i Puchałach w rejonie Węzła Sokołów,
- stopniowego przekształcania w funkcje usługowo - handlowo - produkcyjne lub przemysłowe terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonach ekspresowych tras komunikacyjnych,
- oszczędnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi stanowiącymi o możliwościach rozwoju gminy, szczególnie na terenach leśnych i rolniczych.

3.2.4. Rozwój usług rekreacji

Proponuje się wytworzenie bazy rekreacyjnej, która winna być rozwijana wspólnie z sąsiednimi gminami Nadarzynem, Lesznowolą, Michałowicami i Ursynowem.

Obszarem dla lokowania tych funkcji winna być dolina rzeki Raszyńki oraz kompleks Lasów Sękocińskich.

Niezbędnym jest utworzenie weekendowych miejsc rekreacji, o różnorodnym programie:

- trasy turystyczne piesze i rowerowe, miejsca biwakowe, restauracje, miejsca parkingowe,
- miejsca sportów wodnych, ścieżki zdrowia, program gastronomiczny, w tym sezonowy, sporty konne,
- program kulturalno - dydaktyczny - muzyka, teatr,
- niekwalifikowany wypoczynek letni, nadwodny - trawiaste plaże,

- rozbudowa bazy gastronomicznej i miejsc noclegowych.
- ośrodek rekreacji o wysokim standardzie i zasięgu ponadlokalnym, wyposażony w odpowiednią infrastrukturę.

3.2.5. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Inwestycje na terenach potencjalnego rozwoju urbanizacji należy realizować z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania przestrzeni rolniczej i sukcesywnego przeznaczania terenów pod zabudowę z uwzględnieniem przydatności dla rolnictwa – wysokie klasy gleb.

Jako podstawową zasadę przyjmuje się podtrzymanie wartościowych przestrzeni leśnych poprzez zakaz rozwoju zabudowy na tych terenach.

3.2.6. Zmiany w strukturze przestrzennej terenów otwartych i zieleni

Podstawą wszelkich działań na terenie Gminy powinien być eko-rozwoj, oznacza to, że uwarunkowania przyrodnicze powinny być podstawowym kryterium przy formułowaniu wniosków dotyczących rozwoju gospodarczego Gminy i dlatego urbanizacja nie jest i nie będzie realizowana na terenach, które mają istotne wartości przyrodnicze.

Zmiany w obszarach otwartych należy realizować za pomocą:

- kształtowania ogólnodostępnych terenów zieleni, które spełniają standardy zamieszkania, o powierzchni co najmniej 20 m² na jednego mieszkańca, lokowanych nie dalej niż 5 km od publicznych terenów zieleni,
- zwiększenia powierzchni terenów zapewniających mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w tym zieleni urządzonej, rekreacyjnej, naturalnej,
- zachowania znaczących grup zadrzewień na pojedynczych działkach,
- kształtowania ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż doliny Raszynki i jej dopływów powiązanego z terenami zieleni urządzonej,
- ochrony terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności

przed zabudową oraz użytkowaniem mogącym prowadzić do ich degradacji,

- zagospodarowanie nowych terenów oferujących mieszkańcom zróżnicowane możliwości rekreacji, przede wszystkim wypoczynku aktywnego. Nowe tereny rekreacyjne w pierwszej kolejności urządzone w dolinie rzeki Raszynki.

4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W wyodrębnionych w Studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej (usług, magazynowania, logistyki i produkcji), rekreacji oraz funkcji przyrodniczej. Tereny te w części są już przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a częściowo są wyznaczone w Studium do zabudowy jako potencjalne tereny rozwoju. Uwzględniając zróżnicowane zasady polityki zagospodarowania i rozwoju wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów:

1. **M1** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
2. **M2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach miejscowości Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
3. **M3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza miejscowościami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
4. **M4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;
5. **M5** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
6. **M,ZN** – tereny wielofunkcyjne;
7. **C** – tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna;

8. **U1** – tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji);
9. **U2** – tereny usług komercyjnych;
10. **UP1** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
11. **UP2** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
12. **UP3** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki;
13. **ZL** – tereny leśne;
14. **ZP** – tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce;
15. **ZC** – teren cmentarza;
16. **Z** – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
17. **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
18. **W** – tereny wód powierzchniowych;
19. **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
20. **KS** – tereny obsługi komunikacji;
21. **S, G, G/Z, Z, L, D** – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawia - załącznik nr 4.

4.1. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji

Podział gminy na obszary funkcjonalno - przestrzenne jest wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części. Dla wyodrębnionych w strukturze gminy terenów ustala się podstawowy kierunek przeznaczenia terenów i podstawowe standardy ich zagospodarowania.

Standardy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, odnoszą się do określonych w Studium:

- powierzchni biologicznie czynnej (wskaźnik minimalny),
- powierzchni zabudowy (wskaźnik maksymalny),

- minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych,
- wskaźników prognozowanych ilości miejsc parkingowych,
- dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
- szczególnych parametrów dotyczących gabarytów i form zabudowy,
- oraz warunków i ograniczeń wynikających z położenia w „strefach ochronnych” lub wynikających z uwzględnienia przepisów odrębnych.

Podane w ustaleniach szczegółowych dla kierunków przeznaczenia terenu wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny bilansować się w ramach wyznaczonego na rysunku Studium terenu i powinny być uszczegółowiane w miejscowych planach zagospodarowania.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i struktura funkcjonalno - przestrzenna zostały przedstawione na rysunku Studium w skali 1:10 000 stanowiącym **załącznik nr 4**.

Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania określone w Studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice terenów funkcjonalnych, ze względu na skalę opracowania, należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną uszczegółowione. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek, w tym granic terenów wskazanych na rysunku Studium symbolami graficznymi, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice terenów (kategorie terenów) określone w Studium powinny być doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach na podstawie analiz rzeczywistych walorów i uwarunkowań, z uwzględnieniem: wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, decyzji pozwoleń na budowę, aktualnego stanu prawnego terenu, aktualnej ewidencji gruntów.

4.1.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji.

Na rysunku Studium w **obszarze przeznaczonym do zabudowy i zagospodarowania** wydzielono następujące kategorie terenów:

- M1** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
- M2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach miejscowości Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza miejscowościami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;
- M5** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
- M,ZN** – tereny wielofunkcyjne;
- C** – tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna;
- U1** – tereny usług publicznych;
- U2** – tereny usług komercyjnych;
- UP1** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
- UP2** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- UP3** – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki;
- IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- KS** – tereny obsługi komunikacji;
- S, G,
G/Z, Z,
L, D** – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.

4.1.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wytyczne do planów miejscowych.

4.1.2.1.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w tym usług publicznych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawami, oczkami wodnymi; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – usługi, w szczególności: administracyjno - biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – 25% – dla terenów poza W.O.CH.K., – 60% – dla terenów w W.O.CH.K., – na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; – maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> – 70% – dla terenów poza W.O.CH.K., – 30% – dla terenów w W.O.CH.K., – na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 40% przy powierzchni biologicznie czynnej 50%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1500m²; – parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych – do 500 m²,

	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy usług do 20% powierzchni całkowitej na terenie; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5. Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kształtowanie zabudowy o charakterze miejsko-osiedlowym z placami, poszerzeniami dróg, z pierzejami wzdłuż dróg, usługami; indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów budynków; - w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu zorganizowanego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach

	<p>zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

4.1.2.2.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach wsi Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności

	<p>biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - usługi inne, w szczególności: usługi handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 30% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, - 20% – dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 60% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, - 70% – dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub dla

	<p>zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z jednym lokalem mieszkalnym, - 400 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym, - 250 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym; <p>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach – 500 m²,</p> <p>- dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;</p> <p>- parametry dotyczące usług:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m²; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – w oddzielnych budynkach do 500 m²; - dopuszczalna powierzchnia magazynów lub placów składowych dla usług handlu hurtowego do 800 m²; <p>- wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, za wyjątkiem obiektów istniejących; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

	<ul style="list-style-type: none">- warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">- w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych;- wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu zorganizowanego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;- przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń;- ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;- ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.3.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; – w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; – wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; – usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; – w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;

<p>terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej; - usługi inne, w szczególności: usługi handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 50% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, - 40% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, - 20% – dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach, - 30% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 60% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 40% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, - 50% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, - 70% – dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach, - 60% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 30% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 10% przy powierzchni biologicznie czynnej 80%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

	<ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi: <ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym, - 250 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym; - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach - 2000 m², - dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach – 2000 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m²; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 500 m²; - dopuszczalna powierzchnia magazynów lub placów składowych dla usług handlu hurtowego do 800 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa – ustalenia odpowiednio do charakteru prowadzonej produkcji rolniczej;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako

	<p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <ul style="list-style-type: none">- na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;- warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">- wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;- przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń;- ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;- ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; – w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; – wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – 50% – dla terenów poza W.O.CH.K., – 30% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych poza W.O.CH.K., – 70% – dla terenów w W.O.CH.K., – na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; – maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> – 40% – dla terenów poza W.O.CH.K., – 60% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych poza W.O.CH.K.,

	<ul style="list-style-type: none"> - 20% – dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej poza W.O.CH.K, - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym poza W.O.CH.K, - 250 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym poza W.O.CH.K, - 1450 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej w W.O.CH.K, - 750 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym w W.O.CH.K, - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa – ustalenia odpowiednio do charakteru prowadzonej produkcji rolniczej;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy

	<p>mieszkańcowi jednorodzinnej;</p> <ul style="list-style-type: none">– warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające drogi, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych;– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;– przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń;– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;– ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.5.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej i grunty leśne; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – dla działek przeznaczonych do zabudowy przed 29 sierpnia 1997 r., zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej, jednak nie mniej niż 50%, – dla działek przeznaczonych do zabudowy po 29 sierpnia 1997 r., minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%; – maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% i nie więcej niż 400 m²; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1800 m², – dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; – parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych:

<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<p>– zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;</p> <ul style="list-style-type: none"> – zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych; – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.6.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M,ZN – tereny wielofunkcyjne
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<p>w przypadku scenariusza zakładającego rozwój zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obszarach problemowych 1 i 2: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej; - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; - w obszarze problemowym 3: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji,

	<p>kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</p> <ul style="list-style-type: none"> - towarzyszące usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; <p>w przypadku scenariusza zakładającego wykluczenie zabudowy w obszarach problemowych 1, 2 i 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pozostawia się jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, stanowiące uzupełnienie kompleksu leśnego (obszar 1), - pozostawia się jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej na kierunku spływu wód od źródłiska do stawów rezerwatu dla ochrony źródlisk i rezerwatu (obszar 2), - pozostawia się jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej stanowiące biologiczną obudowę cieków i zbiorników wodnych (obszar 3), - ustalenia i wytyczne do planów miejscowych według pkt 4.2.2.4;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych; - terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska); - mała architektura;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>w przypadku scenariusza zakładającego rozwój zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 70% – dla terenów w obszarach problemowych 1 i 2, - 30% – dla terenów w obszarze problemowym 3, - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 20% – dla terenów w obszarach problemowych 1 i 2, - 60% – dla terenów w obszarze problemowym 3; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 1500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie

	<p>wolno stojącej – dla terenów w obszarach problemowych 1 i 2,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej – dla terenów w obszarze problemowym 3, - 750 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym – dla terenów w obszarze problemowym 3, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi – 1500 m² – dla terenów w obszarach problemowych 1, 2 i 3, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach – 1500 m² – dla terenów w obszarze problemowym 3, - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m² dla terenów w obszarach problemowych 1, 2 i 3; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 50 m² – dla terenów w obszarze problemowym 3; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w przypadku scenariusza zakładającego rozwój zabudowy), - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja

	<p>istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</p>
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

<p>4.1.2.7.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>C – tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyń</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - teren placu z zielenią – przestrzeń publiczna między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie

	<p>wolno stojącej lub bliźniaczej;</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; - zabudowa wielorodzinna; - usługi komercyjne lub publiczne, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi sakralne, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; - obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - tereny infrastruktury technicznej;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 10%, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 80%, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 60%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 400 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - usługi wbudowane lub wolnostojące; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 200 m²; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu - w oddzielnych budynkach do 1000 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;

<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod nowe obiekty obsługi technicznej pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; - garaże i budynki gospodarcze w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę

	istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

4.1.2.8.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	U1 – tereny usług publicznych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi publiczne oraz usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, a w szczególności: obiekty administracji publicznej, usługi oświaty, nauki, edukacji, ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące); – w granicach otuliny rezerwatu: usługi publiczne oraz usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego z zakresu: oświaty, nauki, edukacji, kultury (w szczególności biblioteki, domy kultury, świetlice), kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące); – place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych (wyznaczone w Studium); – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – drobne usługi nieuciążliwe (usługi handlu, gastronomii, turystyki, drobne usługi rzemieślnicze) nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – wbudowana funkcja mieszkaniowa; – zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej;
Parametry zabudowy i	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

<p>zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 10% – dla terenów poza W.O.CH.K, - 20% – dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 80% – dla terenów poza W.O.CH.K, - 70% – dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 40% przy powierzchni biologicznie czynnej 50% oraz 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych, zakaz handlu giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży materiałów budowlanych, obiektów dla funkcji produkcji; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód

	drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.9.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	U2 – tereny usług komercyjnych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa o funkcji usługowej, a w szczególności: obiekty administracyjno-biurowe, banki, pośrednictwo finansowe, poczta, usługi telekomunikacji, handel hurtowy i ekspozycyjny, usługi handlu detalicznego, centra konferencyjno - wystawiennicze, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,

	<p>apteki, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - w wyznaczonych obszarach usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury; - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - zespoły usługowo - handlowe; - wbudowana funkcja mieszkaniowa; - handel paliwami i gazem płynnym przy drogach krajowych i ul. Grudzi;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 10% – dla terenów poza W.O.CH.K., - 20% – dla terenów w W.O.CH.K., - 5% – dla terenów w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², za wyjątkiem terenów w granicach otuliny rezerwatu, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 80% – dla terenów poza W.O.CH.K., - 60% – dla terenów w W.O.CH.K., - 85% – dla terenów w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², za wyjątkiem terenów w granicach otuliny rezerwatu, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 40% przy powierzchni biologicznie czynnej 50% i 60% oraz 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 1500 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m²,

	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m², - w wyznaczonych na rysunku II obszarach – dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1600 m², - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach powyżej 2000 m² tylko w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5. Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;

<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń, - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

<p>4.1.2.10.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>UP1 – tereny usług, produkcji, składów i magazynów</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych - MOP;

	<ul style="list-style-type: none"> - handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji; - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - w wyznaczonych obszarach usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; - na obszarach udokumentowanych złóż kopalin również zagospodarowanie związane z wydobyciem kopalin, w tym w szczególności obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zakładów górniczych;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - wbudowana funkcja mieszkaniowa; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 20% – dla działek poniżej 4 ha, - 10% – dla działek powyżej 4 ha; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% – dla działek poniżej 4 ha, - 80% – dla działek powyżej 4 ha; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m², - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach powyżej 2000 m² w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa i zachowana zabudowa mieszkaniowa – ustalenia jak dla zabudowy w terenach M3;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania;

	<ul style="list-style-type: none">- zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego;- nakaz tworzenia stref buforowych (w szczególności jako zieleń urządzonej lub zabudowa bez funkcji produkcji) oddzielających od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Plan miejscowy winien określać potrzebę utworzenia strefy buforowej, jej szerokość i sposób zagospodarowania,- realizacja zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej wymaga zapewnienia warunków, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający tym awariom z wykluczeniem niekorzystnych skutków dla ludzi oraz środowiska;- prowadzona na terenie działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych;- warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;- na zarejestrowanych terenach i obszarach górniczych ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">- wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;- przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń;- ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z

	<p>istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół lotniska Chopina oraz określić zasięgi stref ograniczeń wysokości zabudowy; - w przypadku dopuszczenia eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin, w planie miejscowym określić należy co najmniej zasady eksploatacji złoża oraz zasady zagospodarowania terenów górniczych i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---

4.1.2.11.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	UP2 – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo-handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych - MOP; - handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji; - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej; - w wyznaczonych obszarach usługi handlu o powierzchni

	<p>sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <ul style="list-style-type: none"> - na obszarach udokumentowanych złóż kopalin również zagospodarowanie związane z wydobyciem kopalin, w tym w szczególności obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zakładów górniczych;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 20% – dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach poniżej 4ha, - 10% – dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach powyżej 4ha, - 40% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% – dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach poniżej 4ha, - 80% – dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach powyżej 4ha, - 50% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów 2000 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: <ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym, - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m², - w wyznaczonych na rysunku II obszarach – dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach powyżej 2000 m² w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

	<ul style="list-style-type: none"> - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - udział zabudowy mieszkaniowej nie większy niż 40% powierzchni terenu;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania; - zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego; - nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej; - realizacja zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wymaga zapewnienia warunków, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający tym awariom z wykluczeniem niekorzystnych skutków dla ludzi oraz środowiska; - prowadzona na terenie działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego; - na zarejestrowanych terenach i obszarach górniczych ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić

	<p>należy możliwość realizacji podpiwniczeń;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół lotniska Chopina oraz określić zasięgi stref ograniczeń wysokości zabudowy; - w przypadku dopuszczenia eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin, w planie miejscowym określić należy co najmniej zasady eksploatacji złoża oraz zasady zagospodarowania terenów górniczych i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---

4.1.2.12.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	UP3 – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych - MOP; - funkcje rozrywki i rekreacji lokalnej i ponadlokalnej, w tym tereny służące organizacji imprez masowych; - handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji;

	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - wbudowana funkcja mieszkaniowa; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 20% – dla działek poniżej 4 ha, - 10% – dla działek powyżej 4 ha; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% – dla działek poniżej 4 ha, - 80% – dla działek powyżej 4 ha; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa i zachowana zabudowa mieszkaniowa – ustalenia jak dla zabudowy w terenach M3;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania; - zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego; - nakaz tworzenia stref buforowych (w szczególności jako zieleń urządzona lub zabudowa bez funkcji produkcji) oddzielających od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Plan miejscowy winien określać potrzebę utworzenia strefy buforowej, jej szerokość i sposób zagospodarowania, - realizacja zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wymaga zapewnienia warunków, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający tym awariom z wykluczeniem niekorzystnych skutków dla

	<p>ludzi oraz środowiska;</p> <ul style="list-style-type: none">- prowadzona na terenie działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych;- warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">- wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;- przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń;- ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;- ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół lotniska Chopina oraz określić zasięgi

	stref ograniczeń wysokości zabudowy.
4.1.2.13.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	IT – tereny infrastruktury technicznej
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej gospodarki: wodno - ściekowej i energetycznej, gazowej, telekomunikacji i gospodarki odpadami;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; – dopuszczenie zachowania terenów rolnych;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; – maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 30m ² ; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: – zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:

	<p>przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska; – ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	---

4.1.2.14.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w szczególności: parkingi, stacje paliw, stacje obsługi samochodów, pętle autobusowe; – urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych; – obiekty małej architektury, usługi towarzyszące służące obsłudze obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w szczególności: handel, gastronomia, motel);
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; – maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; – parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 100 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> – zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie wykracza poza teren do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
Wytyczne do planów	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe,

miejscowych	<p>telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--------------------	---

4.1.2.15.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	S, G, G/Z, Z, L, D – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą; - urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne, parkingi, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych; - inne obiekty dopuszczone zgodnie z ustawą o drogach publicznych; - obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego; - do czasu realizacji inwestycji dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%; - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług

	<p>handlu w oddzielnych budynkach do 50 m²;</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - warunkiem realizacji dróg na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.2. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach niezurbanizowanych, w tym tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy

4.2.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach niezurbanizowanych

Na rysunku Studium w obszarach niezurbanizowanych wydzielono następujące kategorie terenów:

- ZL** – tereny leśne;
- ZP** – tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce;
- ZC** – teren cmentarza;
- ZN** – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- WS** – tereny wód powierzchniowych;

4.2.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wytyczne do planów miejscowych.

4.2.2.1.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZL – tereny leśne
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny leśne, w tym związane z gospodarką leśną, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania tego obszaru przyjmuje się funkcje ochronne i krajobrazowe. Tereny ZL stanowią podstawowy element systemu przyrodniczego gminy; – zalesienia gruntów rolnych i zielonych wewnątrz i na obrzeżu kompleksów leśnych;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia	<ul style="list-style-type: none"> – gajówki, leśniczówki; – napowietrzne linie energetyczne w istniejących korytarzach i wzdłuż dróg leśnych,

terenu	<ul style="list-style-type: none"> – parkingi leśne i urządzenia turystyczne; – podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne; – dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska; – ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.2.2.2.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZP – tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny zieleni urządzonej: parki, ogrody, skwery (zieleni publicznej), parki wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska) z małą architekturą, z dopuszczeniem pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, hal sportowo - koncertowych; – parki podworskie; – wody powierzchniowe;

	<ul style="list-style-type: none"> - podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, w tym obszary przestrzeni publicznych, między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; - zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowych obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%; - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 3000 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną; - zakazuje się lokalizacji muszli koncertowych i hal sportowo - koncertowych w granicach otuliny rezerwatu;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy,

	wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	---

4.2.2.3.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZC – teren cmentarza
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– teren cmentarza wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych w obrębie Falenty;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury; – zakłady kamieniarskie, obiekty handlowe (kioski);
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%; – maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%; – parametry dotyczące usług: – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach (kioski) do 20 m ² ; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: – zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; – projektowanie cmentarza jako założenia parkowego z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei, powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi; – zachowanie terenu cmentarza w wyznaczonych w Studium granicach;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m od jego granic i 150 m od jego granic oraz warunki prowadzenia pochówków wynikających z przepisów odrębnych;
Wytyczne do planów miejscowych	– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, oświetlenie z systemu gminnego; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie

	<p>konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> – należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury.
--	--

4.2.2.4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZN – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, cenne pod względem przyrodniczym, w tym stanowiące biologiczną obudowę rzek i rowów: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne, nieużytki. Są to elementy stanowiące podstawowy element systemu przyrodniczego gminy oraz uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska); – mała architektura; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, w tym w szczególności urządzenia infrastruktury dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej oraz gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, drogi eksploatacyjne;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%; – zachowanie, co najmniej w wyznaczonych w Studium granicach;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalne zagospodarowanie nie może kolidować z funkcją ochronną; – zakaz lokowania składowisk odpadów; – nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne;
Wytyczne do planów	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach,

<p>miejscowych</p>	<p>należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
---------------------------	---

<p>4.2.2.5.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>ZD – tereny ogrodów działkowych</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny ogrodów działkowych - urządzenia użyteczności publicznej, służące zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych oraz działki do prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby, a także podniesienie standardów ekologicznych otoczenia;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: altanki, dom ogrodowy, usługi handlu); - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna liczba działek w ogrodzie – 50; - minimalna powierzchnia biologicznie czynna ogrodu - 70%; - maksymalna powierzchnia zabudowy w ogrodzie – 20%; - maksymalna powierzchnia altanki 35 m² powierzchni zabudowy; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 300 m²; - parametry dotyczące usług:

	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 20 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowanie terenów ZD w wyznaczonych w Studium granicach; - zagospodarowanie ogrodów jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei ze stawami, oczkami wodnymi i wodami płynącymi;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ogrody działkowe podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; - nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację, oświetlenie z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.2.2.6.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	WS – tereny wód powierzchniowych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– tereny wód powierzchniowych – wody płynące i stojące z biologiczną obudową. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania przyjmuje się funkcje ochronne zachowujące układ ciągłości ekologicznej systemu przyrodniczego gminy;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– realizacja urządzeń służących retencji; – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem;
Wytyczne do planów miejscowych	– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

4.3. Bilans dotyczący zagospodarowania oraz użytkowania terenów

4.3.1. Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej

Strefy o przeważającej funkcji	Symbol terenu na rysunku Studium	Kierunek przeznaczenia terenu	Powierzchnia	
			pow. ha*	% pow. gm.
TERENY ZURBANIZOWANE - INTENSYWNEJ URBANIZACJI				
mieszkalniowa	M1	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych	30	0,7

	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach wsi Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice	393	8,9
	M3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice	487	11,1
	M4	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową	1059	24,1
			1971	44,9
usługa	C	tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna	30	0,7
	U1	tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki i administracji);	27	0,6
	U2	tereny usług komercyjnych	214	4,9
			271	6,2
obsługa techniczna	IT	tereny infrastruktury technicznej	10	0,2
	S, G, G/Z, Z, L, D	tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych	355	8,1
	ZC	tereny cmentarzy	8	0,2
			373	8,5
strefa aktywności gospodarczej	UP1	tereny usług, produkcji, składów i magazynów	393	9,0
	UP2	tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	213	4,8
	UP3	tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki	39	0,9
	KS	tereny obsługi komunikacji samochodowej	2	0,0

			647	14,7
TERENY ZURBANIZOWANE – OGRANICZONEJ URBANIZACJI				
mieszka niowa	M5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym	68	1,5
problem owe	M, ZN	tereny wielofunkcyjne	38	0,9
			106	2,4
TERENY NIEZURBANIZOWANE – OTWARTE				
tereny z ogranicz onym zainwest owanie m	ZP	tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody	21	0,5
	ZD	tereny ogrodów działkowych	16	0,4
			37	0,8
tereny wyłączo ne z zabudo wy	ZL	tereny leśne	593	13,5
	ZN	tereny zieleni o funkcjach ekologicznych	280	6,4
	WS	tereny wód powierzchniowych	113	2,6
			986	22,5
TERENY OGÓŁEM			4389	100,0
* Powierzchnie terenów z dokładnością do 1ha				

4.3.2. Tereny otwarte

Kierunki zagospodarowania terenów otwartych obejmują:

- ochronę przed zainwestowaniem terenów zieleni o funkcjach ekologicznych, oznaczonych symbolem ZN, których łączna powierzchnia zajmuje 280 ha, co stanowi 6,4% powierzchni ogólnej gminy;

- ochronę przed zainwestowaniem terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL, o łącznej powierzchni 593 ha, co stanowi 13,5% powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS, o łącznej powierzchni 113 ha, co stanowi 2,6% powierzchni ogólnej gminy;
- zwiększanie powierzchni terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP, o łącznej powierzchni 21 ha, co stanowi 0,5% powierzchni ogólnej gminy;
- zachowanie bez zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem ZD, o łącznej powierzchni 16 ha, co stanowi 0,4% powierzchni ogólnej gminy.

4.3.3. Tereny zurbanizowane

4.3.3.1. Strefa mieszkaniowa

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Jest to strefa wielofunkcyjna. Dopuszcza się na terenach mieszkaniowych usługi odpowiednie do charakteru zabudowy: jako wbudowane usługi towarzyszące, w oddzielnych budynkach usługi komercyjne lub publiczne. Na terenach tych mogą powstać nowe miejsca pracy.

Strefa mieszkaniowa obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
- M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach wsi Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;
- M5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
- M, ZN – tereny wielofunkcyjne.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna M1 może być realizowana na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej jedynie w formie enklaw zabudowy rozmieszczonych w obszarze całej gminy. Łączna powierzchnia terenów M1 zajmuje ok. 30 ha, co stanowi 0,7% powierzchni ogólnej gminy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa M2 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Część terenów M2 nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny M2 stanowią obszary zabudowy istniejącej oraz tereny pod nową zabudowę położone w granicach wsi Raszyn, Rybie i Nowe Grocholice.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa M3 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Część terenów M3 nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny wyznaczone dla realizacji nowej zabudowy M3 położone są w Jaworowej, Jankach, Sękocinie Nowym, Sękocinie Starym, Laszczkach i Falentach Dużych. Na części terenów M3 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone w Falentach Nowych, Podolszynie Nowym, Ładach, Dawidach Bankowych. Tereny pod nową zabudowę wymagają przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze oraz w wielu przypadkach scalenia istniejących działek geodezyjnych i podziału na działki budowlane.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna M4 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak indywidualnej działalności inwestycyjnej. Część terenów M4 nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny wyznaczone pod nową zabudowę położone w Jaworowej, Jankach, Sękocinie Nowym, Sękocinie Starym, Laszczkach, Falentach Dużych. Na części terenów M4 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone w Falentach Nowych, Podolszynie Nowym, Ładach, Dawidach Bankowych.

Łączna powierzchnia terenów M1, M2, M3 i M4 zajmuje ok. 1971 ha, co stanowi 44,9% powierzchni ogólnej gminy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym M5 może być realizowana na zasadach indywidualnej działalności inwestycyjnej. Tereny M5 zajmują w gminie 68 ha, co stanowi 1,5% powierzchni ogólnej gminy. Tereny M5 położone są w Sękocinie Las i Sękocinie Starym.

Tereny wielofunkcyjne M,ZN, wskazane w Studium do przesądzeń na etapie sporządzania planów miejscowych. W przypadku przyjęcia scenariusza ukierunkowanego na rozwój zabudowy zakłada się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Tereny M, ZN zajmują łącznie 38 ha, co stanowi 0,9% powierzchni ogólnej gminy. Tereny M,ZN położone są na terenie Sękocina Starego, Falent oraz Dawid Bankowych.

Łączna powierzchnia terenów mieszkaniowych zajmuje 2077 ha, co stanowi 47,3% powierzchni ogólnej gminy.

4.3.3.2. Strefa usługowa

W Studium wyznacza się tereny rozwoju zabudowy usługowej. Zabudowa może być realizowana zarówno jako usługi publiczne jak i usługi komercyjne przez indywidualne podmioty.

Usługi mogą być realizowane w centrum gminy, w centrach wspomagających, w centrach miejscowości z przeważającą zabudową mieszkaniową oraz w wielofunkcyjnym centrum ponadlokalnym. Dla realizacji zabudowy usługowej Studium wskazuje tereny wzdłuż niektórych dróg.

Tereny usług mogą być lokalizowane w obszarach oznaczonych symbolami:

- C – tereny zabudowy wielofunkcyjnej – centrum Raszyna;
- U1 v tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji);
- U2 – tereny usług komercyjnych.

Gmina Raszyn w wyniku zachodzących zmian przekształca się z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny, zurbanizowany zespół podmiejski, w którym rozwijać się będą ośrodki usług lokalnych i ponadlokalnych, a w związku z tym powstawać będą nowe miejsca pracy.

Łączna powierzchnia terenów usług zajmuje 271 ha, co stanowi 6,2% powierzchni ogólnej gminy.

4.3.3.3. Strefa aktywności gospodarczej

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy stanowią podstawę rozwoju gminy i których główną funkcją jest zwiększenie liczby miejsc pracy w skali lokalnej oraz dla zurbanizowanego Pasma Zachodniego.

Strefa aktywności gospodarczej obejmuje tereny:

- UP1 – tereny usług, produkcji, składów i magazynów,
- UP2 – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- UP3 – tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rekreacji,
- KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej.

Łączna powierzchnia terenów aktywności gospodarczej zajmuje 647 ha, co stanowi 14,7% powierzchni ogólnej gminy.

W wymienionych wyżej obszarach znajdują się tereny zainwestowane, ale głównie tereny na których możliwe będzie lokalizowanie nowych inwestycji. Rozmieszczenie nowych terenów planowanych do zagospodarowania spełnia kryteria optymalnej powierzchni i dostępności komunikacyjnej.

Priorytetowym obszarem rozwoju inwestycji produkcyjno - usługowych są tereny wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 8, Południowej Obwodnicy Warszawy oraz wzdłuż korytarzy projektowanych dróg ekspresowych: Trasy Salomea - Wolica oraz Trasy N-S.

4.3.4. Prognoza przekształceń demograficznych

W latach 2000 - 2010 gmina Raszyn należała do jednej z najszybciej rozwijających się gmin w województwie mazowieckim pod względem liczby mieszkańców. Zaludnienie gminy zwiększa się głównie w wyniku migracji, chociaż również przyrost naturalny utrzymuje się w gminie na dodatnim poziomie.

Dynamikę wzrostu prezentuje poniższe zestawienie:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dynamika wzrostu MK	18502	18689	18796	18975	19126	19310	19422	19551	19731	19974	20145
		+187	+107	+179	+151	+184	+112	+129	+180	+243	+171

Jak wynika z powyższego zestawienia, średni roczny przyrost liczby mieszkańców kształtuje się na poziomie ponad 150 osób.

Ze względu na bardzo dobrą lokalizację (bliskość Warszawy), wartości krajobrazu przyrodniczego, cenę ziemi (w porównaniu z Warszawą), infrastrukturę techniczną i społeczną, Gmina Raszyn jest predestynowana do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Dlatego liczbę mieszkańców obliczono dla maksymalnych chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co nie oznacza, że liczba ta zostanie osiągnięta w przyjętym okresie obowiązywania niniejszego Studium.

Maksymalna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi - 81 300 MK.

FUNKCJA	POWIERZCHNIA TERENU PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ [HA]	PRZYJĘTE WSKAŹNIKI	OBLICZONA LICZBA MIESZKAŃCÓW - MK
M1	30	1lokal/60 m ² /3MK działka pod budynek wielorodzinny 1500 m ²	9 500
M2	393	500 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	23 500
M3	487	1000 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	14 500
M4	1126	1000 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	32 000
M5	68	2000 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	1 000

M,ZN	38	1500 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	800
ogółem	2142		81 300

Urbanizacja jest procesem wieloletnim i przebiega wieloetapowo, w związku z tym w zestawieniu powyżej przedstawionym przewidywany przyrost ludności określono przyjmując maksymalny stopień założonego wykorzystania rezerw pod budownictwo mieszkaniowe określonych w niniejszym Studium. Datę końcową prognozy - 2020 rok - przyjęto zgodnie ze Strategią Gminy.

Zgodnie z przyjętą zasadą, że zaludnienie gminy zwiększa się w wyniku migracji, sformułowano wariantową prognozę rozwoju ludności (pomigracyjną) do 2020 r. Przyjęto dwa warianty rozwoju ludności:

1. **Wariant umiarkowanego rozwoju demograficznego** na poziomie **23 000 MK** (kontynuacja migracji względem poprzedniego roku jak w 2010 r. tj. około 200 osób rocznie).
Wariant ten przewiduje częściowe wypełnienie terenów zabudowy.
2. **Wariant dynamicznego rozwoju demograficznego** na poziomie **25 000 MK**.
Wariant ten również przewiduje tylko częściowe wypełnienie terenów zabudowy.

5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH

W celu prawidłowej obsługi obszaru gminy z zakresu usług publicznych (usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury), ogólnodostępnej zieleni z terenami wypoczynku i sportu, dla nowych terenów wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej przyjmuje się poniższe wskaźniki. Posługując się nimi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy projektować usługi celu publicznego szczebla lokalnego, na terenach wskazanych do zainwestowania, przy czym należy je traktować jako najbardziej pożądanego kierunek rozwoju z możliwością odstępstw w przypadkach uzasadnionych (między innymi

wynikających z prognozy demograficznej, ruchu ludności, czynników ekonomicznych).

Przyjmuje się dla okresu kierunkowego – następujące minimalne wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w zakresie:

Infrastruktury społecznej:

Dalszemu rozwojowi mieszkalnictwa towarzyszyć powinien zrównoważony rozwój infrastruktury społecznej: usług oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usług sportu i rekreacji oraz usług kultu religijnego. Znaczna część obiektów usług publicznych pozostaje w gestii gminy. Gmina powinna przeznaczyć na budowę i utrzymanie tych obiektów odpowiednie środki finansowe.

Gmina ma obowiązek wyposażyć mieszkalnictwo w obiekty obsługi w następującym zakresie:

- oświaty publicznej,
- podstawowej ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- bezpieczeństwa publicznego,
- podstawowych obiektów kultury,
- wypoczynku i rekreacji.

Dla rozwoju tych funkcji w Studium przyjmuje się następujące standardy:

- dla żłobków i przedszkoli 20 - 25 dzieci/oddział, nie mniej niż 50 miejsc na 1000 mieszkańców,
- dla szkół podstawowych nie więcej niż 25 uczniów na jedno pomieszczenie, nie mniej niż 75 miejsc na 1000 mieszkańców,
- dla gimnazjów nie mniej niż 30 miejsc na 1000 mieszkańców,
- dla liceów nie mniej niż 20 miejsc na 1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla szkół specjalnych 5 miejsc na 1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla przychodni rejonowych 110 m² na 1000 mieszkańców,
- dla domów rencistów 3 miejsca na 1000 mieszkańców (zadania gminy i powiatu).

1) Zaspokojeniu potrzeb oświatowych służyć będą:

- istniejące szkoły podstawowe w Raszynie, Dawidach Bankowych i Słominie oraz istniejące gimnazjum w Raszynie,
- nowe szkoły, dla których wyznacza się w Studium tereny z ustalonymi lokalizacjami: w Raszynie na działce nr ew. 643/2, w Dawidach Bankowych na działce nr ew. 58/1,
- na cele usług oświaty (przedszkola) wskazuje się następujące tereny: w Falentach Nowych na działkach nr ew. 78/1, 78/2.

Realizacja nowych obiektów oświaty następować powinna sukcesywnie w miarę potrzeb, z uwzględnieniem analiz demograficznych oraz mając na uwadze realizację zabudowy mieszkaniowej w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych.

2) Zaspokojeniu potrzeb w zakresie przedszkoli, służyć będą:

- istniejące publiczne przedszkola w Raszynie, Dawidach Bankowych, Falentach i Sękocinie Starym,
- nowe przedszkola publiczne mogą być wybudowane w: Raszynie, Falentach, Falentach Nowych, Dawidach Bankowych, Ładach.

Potrzeby opieki przedszkolnej mogą być realizowane w przedszkolach niepublicznych. W Studium zachowuje się tereny prywatnych przedszkoli, a także dopuszcza się ich budowę na terenach mieszkaniowych.

3) Na terenie gminy działają ośrodki naukowo - badawcze:

- Instytut Technologiczno - Przyrodniczy z siedzibą w Falentach (z działającą przy instytucie Wyższą Szkołą Przedsiębiorczości i Rozwoju Regionalnego),
- Instytut Badawczy Leśnictwa z siedzibą w Sękocinie Starym.

4) Opieka zdrowotna zapewniana jest w Ośrodku Zdrowia w Raszynie działającego w ramach Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego. Potrzeby opieki zdrowotnej mogą być realizowane w zakładach i gabinetach niepublicznych. W

Studium dopuszcza się ich budowę w strefie usług na terenach wyznaczonych pod usługi, a także w strefie mieszkaniowej.

- 5) W zakresie kultury nie określa się docelowych standardów. W gminie funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury w Raszynie, wraz z filią w Falentach. Nowe tereny pod obiekty kultury wyznacza się w Falentach. Pożądane byłoby tworzenie ośrodków kultury z wykorzystaniem obiektów zabytkowych. Wskazane byłoby realizowanie usług kultury w lokalnych centrach usługowych. Obiekty usług kultury mogą być realizowane w każdej miejscowości na wyznaczonych w Studium terenach strefy usług i strefy mieszkaniowej.
- 6) Utrzymanie i rozwój funkcji związanych z handlem i usługami sterowane jest siłami popytu i podaży i nie leży w gestii gminy. Rada Gminy w planach miejscowych wyznacza obszary, na których mogą i powinny być lokowane obiekty handlu i usług.
- 7) Tereny zieleni, wypoczynku, sportu, rekreacji i turystyki

Studium przyjmuje następujące zasady budowania docelowego systemu terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe:

- utrzymanie obiektów sportowych w Raszynie: stadion, basen i boiska przy ulicy Sportowej w Raszynie oraz „Orliki” przy szkołach w Raszynie, Ładach i Sękocinie oraz realizację nowych obiektów sportowych lub rekreacyjnych w Raszynie, Rybiu, Puchałach, Ładach, Dawidach Bankowych,
- realizację terenów sportu i zieleni urządzonej i naturalnej w minimalnej izochronie dojścia 500-1000 m, o powierzchni wynikającej z zastosowania wskaźnika około 10 m² powierzchni zieleni na mieszkańca,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków,
- wykorzystanie zabytkowego parku w Falentach z zachowaniem niezbędnych rygorów ochronnych,

- zagospodarowanie części istniejących zbiorników wodnych na cele rekreacyjne (poza obszarem rezerwatu) oraz planowanych zbiorników retencji wód powierzchniowych,
- utworzenie powiązań terenów zieleni poprzez system ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym,
- utrzymanie rodzinnych ogrodów działkowych i zespołów zabudowy rekreacyjno-letniskowej,
- ustalenie odpowiednich powierzchni biologicznie czynnych na działkach z zabudową.

8) Usługi administracji:

Siedziba władz: Rada Gminy Raszyn oraz Urząd Gminy Raszyn znajduje się w Raszynie przy ul. Szkolnej. Przewidziana jest rozbudowa obiektu w istniejącej lokalizacji.

W Raszynie przy Alei Krakowskiej znajduje się Komisariat Policji obsługujący gminę.

Na terenie gminy budynki straży pożarnej znajdują się w Raszynie, Falentach i Dawidach Bankowych.

9) Usługi inne:

9.1. W Gminie Raszyn znajdują się cztery parafie z kościołami parafialnymi: w Raszynie - p.w. Św. Szczepana, w Rybiu - p.w. Św. Bartłomieja Apostoła, w Dawidach Bankowych - p.w. Św. Mateusza Ewangelisty, w Sękocinie Starym - p.w. Błogosławionej Faustyny. W Studium przyjmuje się, że w miarę wzrostu liczby mieszkańców niezbędnym będzie powstawanie nowych parafii. Uznaje się za celowe wyznaczenie terenów pod budowę nowego kościoła w Falentach.

9.2. W gminie świadczone są również inne usługi bytowe dla mieszkańców i użytkowników z zewnątrz np. usługi gastronomiczne, hotelarstwo, usługi motoryzacyjne, usługi zdrowia, usługi handlu, w tym Centrum Handlowe w Jankach.

Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji usługowych, w tym publicznych, do realizacji w centrach usługowych lub jako pojedyncze obiekty. Tereny te są odpowiednio rozmieszczone w obszarach największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

Budowa lokalnych ośrodków usługowych lub obiektów usługowych uzależniona jest od pozyskania terenów. Gminne obiekty usługowe można lokować na znajdujących się w gminie terenach Skarbu Państwa lub działkach gminnych w Raszynie, Falentach, Wypędach, jako centra wspomagające. Tereny wskazane pod centra lokalne w poszczególnych miejscowościach możliwe są do zrealizowania jako usługi komercyjne.

9.3. Otoczenie Alei Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej, Południowej Obwodnicy Warszawy oraz tereny wokół korytarzy projektowanych: Trasy Salomea - Wolica oraz Trasy N-S, wyznaczone obszarowo w Studium, są potencjalnymi terenami rozwoju aktywności gospodarczej również o ponadlokalnym charakterze.

10) Wymagania związane z przeznaczeniem terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa zapewnia na terenie gminy Raszyn Komisariat Policji zlokalizowany przy Al. Krakowskiej 16 (dz. ew. nr 937).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie usług przedstawia **rysunek II. załącznik nr 4** oraz **rysunek II.10**.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I JEGO ZASOBÓW /RYS. II.3/

6.1. System przyrodniczy gminy

Głównymi celami polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, są:

- 1) Ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zespołów leśnych i ciągu doliny Raszynki wraz z zespołem Stawów Raszynskich.
- 2) Poprawa jakości wód powierzchniowych i ochrona zasobów wodnych.

- 3) Ochrona przed hałasem komunikacyjnym.
- 4) Osiągnięcie wymaganych standardów jakości powietrza atmosferycznego; likwidacja lub ograniczenie emisji.

Zakłada się zachowanie i ochronę podstawowych elementów struktury przyrodniczej gminy, wzbogacanie jej walorów i wartości użytkowej, a także ich racjonalne wykorzystanie w zrównoważonym rozwoju gminy, przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania systemu przyrodniczego i jego powiązań z systemami ponadlokalnymi i krajowymi.

System przyrodniczy gminy tworzą tereny zieleni: rezerwat przyrody, kompleksy leśne, parki (w tym zabytkowe), pomniki przyrody (źródlika, drzewa w alejach i drzewa pojedyncze), tereny otwarte wód powierzchniowych płynących z dolinami i stojących, tereny zadrzewień, ogrodów działkowych, cmentarza.

Tereny otwarte stanowią elementy powiązań regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych:

- elementem powiązań regionalnych są Lasy Sękocińskie,
- elementem powiązań ponadlokalnych jest dolina rzeki Raszynka, wraz z Rezerwatem Przyrody Stawy Raszyńskie,
- lokalne powiązania przyrodnicze w obszarze gminy stanowią korytarze rowów melioracji podstawowej.

6.2. Zasady ochrony środowiska i przyrody

Cele polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należy osiągać, poprzez:

- 1) utrzymanie standardów jakości środowiska poprzez rozwój infrastruktury technicznej wyprzedzająco realizowanej przed inwestowaniem,
- 2) likwidację lub ograniczanie emisji zanieczyszczeń,
- 3) tworzenie podstaw gospodarczych, cywilizacyjnych i prawnych dla utrzymania reżimów ochronnych,

- 4) współdziałanie z sąsiednimi gminami, inwestorami i właścicielami strategicznymi przy tworzeniu tych podstaw,
- 5) współdziałanie z sąsiednimi gminami w tworzeniu infrastruktury służącej ochronie środowiska (system gospodarki wodami powierzchniowymi, oczyszczalnie ścieków, zakład utylizacji, rozbudowa systemu energetycznego),
- 6) przestrzeganie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 7) zakaz wszelkiej zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 8) zakaz parcelacji uniemożliwiających zlokalizowanie w przyszłości preferowanych funkcji,
- 9) ochronę rezerwatu przyrody i pomników przyrody,
- 10) ochronę istniejących i tworzenie nowych nasadzeń nadrzecznych, przydrożnych i śródpolnych,
- 11) utrzymanie na terenach zurbanizowanych minimalnego % powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z ustaleniami zapisanymi w Rozdziałach 4.1.2. i 4.2.2. dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów określono obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody stanowiące podstawowe elementy systemu przyrodniczego gminy. Wyznaczono również proponowane do objęcia ochroną tereny o funkcjach przyrodniczych, stanowiące wspomagające elementy systemu przyrodniczego gminy.

6.3. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system – obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Do podstawowego systemu przyrodniczego Gminy Raszyn zalicza się następujące chronione formy przyrody: rezerwat przyrody, Warszawski Obszar Chronionego

Krajobrazu ze strefami: ochrony urbanistycznej i strefą zwykłą, pomniki przyrody: źródłiska, aleje drzew i pojedyncze drzewa.

6.3.1. Rezerwat przyrody

Rezerwat Stawy Raszyńskie

Powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego 16 stycznia 1978 r. (Monitor Polski nr 4 z 1978 r., poz. 20) jako rezerwat faunistyczny ze względu na bogatą ornitofaunę. Aktualnie granice rezerwatu określa zarządzenie Nr 9 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, z dnia 18 maja 2011 r. poz. 2555), zgodnie z którym obszar rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” wynosi 155,1313 ha. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie cennego biotopu lęgowego wielu rzadkich gatunków ptaków oraz żerowisk i miejsc odpoczynku ptaków przelotnych.

Warunki gospodarowania na obszarze rezerwatu określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.). W Studium przyjmuje się zasady zagospodarowania rezerwatu określone w ustawie. Rezerwat przyrody, jako najwyższa forma ochrony przyrody, wyłączony jest z działalności gospodarczej. Dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie w celu edukacji ekologicznej. Zgodnie z zarządzeniem Nr 11 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 19 maja 2011 r. w granicach rezerwatu wyznacza się szlak udostępniony dla ruchu pieszego. Uznaje się za wskazane rozmieszczenie tablic informacyjnych sytuowanych poza terenem objętym granicami rezerwatu, np. w formie placu wejściowego, którego program pozwalałby na przeprowadzenie lekcji przyrody w terenie (np. plansze informacyjne, wiaty, ławki itp.).

Zarządzeniem Nr 9 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, z dnia 18 maja 2011 r. poz. 2555) wyznaczono wokół rezerwatu otulinę celem zabezpieczenia rezerwatu przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Zainwestowanie w granicach otuliny należy przeprowadzać w sposób, który nie będzie zagrażał przedmiotowi ochrony rezerwatu.

6.3.2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 43 poz. 149 z późn. zm.), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół Aglomeracji Warszawskiej. Obszar ten obejmuje 45 gmin Aglomeracji, w tym gminę Raszyn. Powierzchnia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - WOChK wynosi około 20 000 ha i obejmuje tereny leśne, doliny rzek, kompleksy rolniczych przestrzeni, ale też tereny z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Na terenie Gminy Raszyn WOChK objęto obszar o powierzchni około 1175 ha, tj. ponad jedną czwartą powierzchni gminy. Uwzględniając zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy wyróżniono strefę zwykłą WOChK oraz strefę ochrony urbanistycznej, obejmującą grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym posiadające szczególne wartości przyrodnicze.

Uwarunkowania zagospodarowania terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zawarte są w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870), które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia, zalecenia oraz dopuszczenia na terenach w jego granicach, w odniesieniu do: lasów, wód, w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń).

W niniejszym Studium ustala się, że tereny kompleksów leśnych oraz rzek z dolinami w strefie zwykłej oraz w strefie ochrony urbanistycznej WOChK pozostaną nie zainwestowane. Na terenach związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, terenach zabudowy mieszkaniowej, ogrodów działkowych, obiektów służących rekreacji położonych w strefie zwykłej oraz strefie ochrony urbanistycznej WOChK dopuszcza się inwestowanie z zachowaniem uwarunkowań Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego, zgodnie z ustaleniami zapisanymi w Rozdziałach 4.1.2. i 4.2.2. dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów w granicach WOChK.

Na terenach WOChK, poza rezerwatem, dopuszcza się prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji i infrastruktury technicznej.

6.3.3. Pomniki przyrody

Źródlika w Laszczkach

Źródlika znajdują się w obszarze WOChK i stanowią główne źródło wód zasilających rezerwat „Stawy Raszyńskie”. „Źródlika” zasilają część systemu hydrologicznego gminy. Ochroną objęty jest teren samych źródeł wraz z otaczającym je lasem wodochronnym o powierzchni 5,5 ha. Źródlika zaklasyfikowano do tzw. źródeł naporowych, a w lesie wodochronnym dominują olchy, wierzby, brzozy, kruszyna.

Zasady użytkowania terenu w granicach pomnika przyrody określa rozporządzenie nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego z 2009 r., Nr 124, poz. 3634). W Studium ustala się zakaz inwestowania w granicach pomnika przyrody „Źródlika”.

Aleje drzew i pojedyncze drzewa

W Studium wskazuje się do ochrony drzewa pomniki przyrody oraz zakazuje się w ich „strefie” działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ich ekspozycję krajobrazową.

Przy zagospodarowaniu terenów wokół pomników przyrody należy uwzględnić następujące warunki ochrony:

- należy wydzielić 15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi,
- zabrania się: niszczenia, uszkodzania, przekształcania obiektu,
- zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- przy pracach ziemnych należy monitorować warunki wodne mające znaczenie dla stanu zdrowotnego drzewa.

Wszelka działalność projektowa i inwestycyjna w strefie ochronnej wokół pomników przyrody musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Wykaz pomników przyrody występujących na terenie gminy Raszyn

Typ pomnika	Lokalizacja
wierzba biała (<i>Salix alba</i>)	Falenty
topola (mieszaniec) (<i>Populus sp.</i>) im. Godebskiego nr 1034	Raszyn, ul. Krótka - Godebskiego
klon pospolity (<i>Acer platanoides</i>) nr 461	Falenty w parku zabytkowym
2 dęby szypułkowe (<i>Quercus robur</i>) nr 747	Falenty w parku zabytkowym obok pałacu
lipa drobnolistna – 2 pnie (<i>Tilia mordata</i>) nr 836	Falenty w parku zabytkowym
2 topole białe (<i>Populus alba</i>) nr 1057	Falenty otulina rezerwatu Stawy Raszynskie
aleja 88 jesionów wyniosłych <i>Fraxinus excelsior</i>	Falenty, Aleja Hrabska
dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Raszyn, Parafia św. Szczepana na cmentarzu parafialnym w Falentach

6.4. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system

Do podstawowego systemu przyrodniczego Gminy Raszyn, zalicza się: kompleksy leśne ZL, tereny wód płynących rzeki Raszynka – WS i jej doliny wraz z pasmami zieleni ZN, wody powierzchniowe stojące WS oraz tereny parków – ZP.

Dla terenów tworzących system przyrodniczy gminy ustala się:

- zakaz zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej (ZL, WS, ZN),
- pozostawienie gruntów w formie trwałych użytków zielonych w użytkowaniu jako tereny łąk, pastwisk, zadrzewień (ZN),
- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
- prowadzenie gospodarki leśnej na warunkach określonych w planach urządzenia lasu,

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych,
- wykluczenie zabudowy dysharmonizującej z historycznie ukształtowanym sąsiedztwem.

6.5. Tereny o funkcjach przyrodniczych – tereny wspomagające system przyrodniczy gminy

Do terenów wspomagających system przyrodniczy gminy zalicza się: tereny zieleni z usługami sportu, rekreacji, kultury, oświaty, kultu religijnego, tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku Studium symbolem – ZP, tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku Studium symbolem – ZD, teren cmentarza, oznaczony na rysunku Studium symbolem – ZC.

Dla terenów wspomagających system przyrodniczy gminy ustala się:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w Rozdziale 4.2,
- utrzymanie określonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- tworzenie nasadzeń towarzyszących ciągom komunikacyjnym i zabudowie,
- wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci wodociągową i kanalizacyjną,
- zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Układ powiązań przyrodniczych terenów w Gminie Raszyn tworzą:

- ciągi przyrodnicze o znaczeniu regionalnym,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym,

- aleje drzew towarzyszące ciągom komunikacyjnym.

6.6. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości

6.6.1. W celu ochrony wód powierzchniowych i ich jakości:

- należy dążyć do uzyskania co najmniej II klasy jakości wód powierzchniowych,
- należy utrzymać melioracje na terenach ZN,
- należy utrzymać rowy melioracyjne wskazane na rysunku Studium, z możliwością ich przełożenia lub przykrycia na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- należy dążyć do docelowego uzbrojenia w sieci wodociągową i kanalizacją wszystkich terenów zurbanizowanych,
- należy monitorować system gospodarki odpadami, w szczególności w zakresie likwidacji nielegalnych składowisk odpadów,
- zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska,
- należy zachować dostęp do terenów zieleni naturalnej w dolinach rzek, w otoczeniu stawów i zbiorników retencyjnych.

6.6.2. Strefy ochronne ujęć wody i strefy ograniczeń użytkowania wynikające z ochrony zbiorników wód podziemnych.

Na terenie gminy Raszyn działają wodociągi grupowe zasilane z 5 stacji uzdatniania wody powiązanych z gminnymi ujęciami wody: Raszyn - Rybie, Raszyn ul. Unii Europejskiej, Łady/Dawidy Bankowe, Puchały, Słomin.

Wszystkie studnie w ujęciach posiadają wygradzone strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8-10m od studni. Szczegółowe zasady zagospodarowania stref ochrony zostały określone w odnośnych decyzjach administracyjnych.

Na terenie gminy Raszyn funkcjonują również ujęcia wody służące indywidualnemu zaopatrzeniu w wodę różnych firm i instytucji oraz rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla których nie wyznaczono stref ochronnych.

6.7. Zasady ochrony środowiska – strefy ochronne

6.7.1. Dla utrzymania i zachowania środowiska bez zanieczyszczeń oraz przeciwdziałania uciążliwościom należy dążyć, do:

- wykluczenia lokowania przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów oraz lokowania obiektów wodochłonnnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej, poprzez sukcesywne obejmowanie siecią kanalizacji wszystkich terenów zabudowy,
- realizacji kanalizacji deszczowej oraz osadników ścieków deszczowych,
- przestrzegania ustalonych zasad gospodarki odpadami, w tym tworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- ograniczenia lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwości hałasowe w zasięgu oddziaływania akustycznego komunikacji.

Wokół obiektów o przewidywanym znaczącym negatywnym oddziaływaniu na środowisko wyznacza się strefy ochronne lub strefy ograniczonego zainwestowania, w których ustala się szczególne warunki gospodarowania.

6.7.2. Strefy ograniczeń użytkowania wokół oczyszczalni ścieków

Wokół istniejącej oczyszczalni ścieków w Falentach wyznacza się strefę, która wykracza poza teren oczyszczalni /rys. II i II.3/.

6.7.3. Strefy wokół cmentarza

Wokół cmentarza w Falentach oznacza się dwie strefy liczone od granic terenu cmentarza: 50 m i 150 m. W strefach tych wprowadza się:

- nakaz zaopatrzenia wszystkich użytkowników w wodę z sieci wodociągowej z ujęć poza 150 m strefą od granicy cmentarza;

ponadto:

- w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz

zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży;

- w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza.

6.7.4. Strefy bezpieczeństwa wokół gazociągów

Gmina Raszyn, poprzez stacje redukcyjne, zaopatrywana jest w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Świerk – Mory i Sękocin – Radom. Wzdłuż gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640).

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia w pasie o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, budynków gospodarczych oraz zakładów przemysłowych.

6.7.5. Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się następujące strefy potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego określane jako pasy technologiczne /rys. II i II.3/:

- dla linii 220 kV – 34 m w każdą stronę od osi linii,
- dla linii 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii.

Wokół stacji elektroenergetycznej 110/15kV pas technologiczny ograniczony jest do granic terenu stacji.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, w wyznaczonych strefach potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego – pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, ustala się:

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, funkcji chronionych (szkoły, przedszkola, szpitale, domy opieki, internaty, żłobki) oraz innych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z dopuszczeniem odstępstwa od ustaleń zawartych wyżej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz masztów wiatrowych,
- zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku wystąpienia takich możliwości technicznych.

6.7.6. Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W Studium /rys. II i II.3/ określa się i wyznacza orientacyjne zasięgi oddziaływania wokół dróg krajowych nr 7 i 8, Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy N-S, ul. Grudzi. W strefach oddziaływania postuluje się ograniczenie lokowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych takich jak: szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej. W określonych lub ustalonych odpowiednio strefach oddziaływania komunikacji nie należy lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Zabudowa mieszkaniowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniu warunków akustycznych zgodnych z normami. Dla ochrony obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz z zabudowa mieszkaniową, zarządca drogi winien zastosować rozwiązania techniczne i organizacyjne obniżające uciążliwość akustyczną komunikacji. Należy dążyć do wybudowania tramwaju oraz ścieżek dla ruchu rowerowego w celu ograniczenia ruchu samochodowego.

Na obszarach użytkowanych rolniczo, zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 8, Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy N-S postuluje się, wykluczenie prowadzenia produkcji do celów spożywczych oraz

wprowadzenie pasów zieleni wielopiętrowej, zimozielonej w celu ochrony gleb przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

6.7.7. Strefy wokół terenów zamkniętych

W Studium oznacza się 150 m strefę ochronną wokół terenu o charakterze zamkniętym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określonym przez właściwego ministra (o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. z 2000 r. Nr 110, poz. 1086) w obrębie Falenty. W strefie obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
- zakaz zakładów żywienia zbiorowego,
- zakaz zakładów przechowujących żywność.

6.7.8. Obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska

W Studium oznacza się obszar ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r.

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów w strefie Z2:

- zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW /RYS. II.4, II.4a, II.4b/

Odnośnie dziedzictwa kulturowego na terenie Gminy Raszyn przyjmuje się następujące cele polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- ochronę i zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego ze względu na wartości,
- wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla podniesienia jakości życia.

Obowiązek ochrony i opieki nad zabytkami wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.), która ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Występujące na obszarze Gminy Raszyn dobra kultury (obiekty i obszary zabytkowe, obiekty o charakterze zabytkowym oraz obiekty archeologiczne) z biegiem lat będą nabierały jeszcze większej wartości historycznej. Należy także pamiętać, że obiekty te będą także ulegały dalszej dewastacji technicznej, jeżeli nie podejmie się odpowiednich działań w celu utrzymania ich należytego stanu lub

konserwacji niektórych z nich. Rozwiązanie tej kwestii będzie wymagało skoordynowania działań administracji rządowej oraz samorządowej.

W Studium uwzględnia się i przyjmuje następujące kierunki działań:

- zachowanie **układu urbanistyczny rynku w Raszynie** wraz z zachowanymi budynkami stanowiącymi pierzeję zachodnią; nr rejestru 1263/05 A-433, decyzja z dnia 4 lipca 2005 r.,
- zachowanie obiektów: Austerii, wozowni, stajni, kramów, karczmy, przedszkola, kościoła pod wezwaniem św. Szczepana i św. Anny, plebani,
- zachowanie **zespołu przestrzennego związanego z bitwą pod Raszynem** – „Reduta Raszyńska” – nr rejestru 1306. W skład reduty wchodzi: szaniec artyleryjski, kapliczka, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, mogiła z kamieniem pamiątkowym,
- ochronę kapliczek przydrożnych oraz Figury Matki Bożej Niepokalanie Poczętej,
- zachowanie **zespołu pałacowo – parkowego Falenty** – nr rejestru 1012/334; wraz z budynkami pałacu, oranżerii, bramy neogotyckiej, budynku mieszkalnego, bramy z kordegardą, oficyny „dużej”,
- zachowanie cmentarza w pobliżu Puchał, nr rejestru 1334,
- zachowanie i uczytelnienie pozostałości parku podworskiego w Dawidach Bankowych,
- zachowanie właściwej skali zabudowy w otoczeniu ww. obiektów,
- ochronę wszystkich elementów środowiska posiadających wartości przestrzenne i kulturowo - przyrodnicze,
- ochronę wszelkich dóbr kultury (wg załączonego wykazu), obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych,
- ochronę obiektów nie objętych ochroną prawną, a posiadających wartości kulturowe,
- propagowanie w społeczności lokalnej wiedzy o wartościach kulturowo - przyrodniczych na obszarze gminy, jako wyrazu tożsamości lokalnej. Jest to istotne wobec szybkiej dekapitalizacji i celowego niszczenia nawet obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Obiekty proponowane w Studium do objęcia ochroną

Ochroną należy objąć budynki mieszkalne Raszyńskie sprzed 1945 r., a zwłaszcza budynki: przy ulicy Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu, budynki wille belgijskich przy Alei Krakowskiej 62, ul. Klonowej 7, ul. Nadrzecznej 3, 5, 9, 22, 26, ul. Bocznej 3, ul. Słonecznej 2, 8, 15, 17, 21. Budynki te winny być objęte gminną ewidencją i chronione ustaleniami planów.

7.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych

7.1.1. Wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków /Rys. II.4, II.4a, II.4b/

W stosunku do obszarów objętych ochroną prawną – wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują zasady postępowania zgodne z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Przyjmuje się zasadę ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego:

ustala się bezwzględne zachowanie układu przestrzennego parku w Falentach, a w przypadku budowy nowych obiektów ustala się wymóg dostosowania do formy architektonicznej istniejącej zabudowy zabytkowej, polegający na zachowaniu istniejących linii zabudowy, wysokości zabudowy, a także geometrii dachów i rytmu elewacji budynków; ustala się zachowanie układu urbanistycznego Rynku w Raszynie oraz zachowanie zespołu przestrzennego związanego z bitwą pod Raszynem, a w przypadku budowy nowych obiektów ustala się wymóg dostosowania ich lokalizacji do założeń urbanistycznych oraz dostosowania formy architektonicznej do istniejącej zabudowy zabytkowej, polegający na zachowaniu istniejących linii zabudowy, wysokości zabudowy, a także geometrii dachów i rytmu elewacji budynków.

Ustalenia konserwatorskie:

- 1) na stanowiskach archeologicznych – oznaczonych na rysunku Studium specjalnym symbolem i numeracją, na etapie sporządzania planów konieczne jest ustanowienie ochrony stanowisk archeologicznych w formie stref ochrony

konserwatorskiej, z ustaleniami zapewniającymi ich należyłą ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych i wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych obiektów i obszarów objętych ochroną lub proponowanych do objęcia ochroną należy opracować w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu:
 - wyznaczenia strefy widokowej,
 - ustalenia obszarów wytypowanych do objęcia rejestrem konserwatora,
 - ustalenia warunków ewentualnych przekształceń i dopuszczeń inwestowania w obszarach zabytkowych,
- 4) ze względu na swoje walory obiekty te powinny być sukcesywnie obejmowane ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. W pierwszej kolejności należy dążyć do objęcia wpisem do rejestru zabudowy przy ulicy Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu, dawnego młyna przy Alei Krakowskiej 62, oraz budynków willi belgijskich przy ul. Klonowej 7, ul. Nadrzecznej 3, 5, 9, 22, 26, ul. Bocznej 3, ul. Słonecznej 15, 17, 21, 2, 8. Szczegółowa weryfikacja obiektów do objęcia ochroną następować powinna na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i gminnej ewidencji zabytków, w zależności od stanu zachowania i stopnia przekształceń.
- 5) istnieje konieczność utworzenia gminnej ewidencji zabytków – aktualizowanego zbioru informacji o obiektach zabytkowych, na podstawie którego powinna odbywać się weryfikacja obiektów objętych ochroną.

7.1.2. Wykaz obiektów zabytkowych – obiekty wpisane do rejestru zabytków

NR REJESTRU	OBIEKT	MIEJSCOWOŚĆ	OPIS
1263/05 A-433	układ urbanistyczny rynku wraz z zachowanymi budynkami stanowiącymi pierzeję zachodnią	Raszyn	Układ urbanistyczny z przełomu XVIII i XIX w. nie zachowany w całości w związku ze zmianą przebiegu Traktu Krakowskiego w latach 20 XIX wieku. W skład układu wchodzi następujące budynki: zajazd, stajnia, wozownia, kramy, poczta, kościół, plebania, dawna szkoła.
1097/743	Austeria	Raszyn	Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna
1096/712	Kościół pod wezwaniem św. Szczepana i św. Anny	Raszyn	Stan zachowania bardzo dobry
1387	Plebania	Raszyn	Stan zachowania bardzo dobry
1306	Zespół przestrzenny związany z bitwą pod Raszynem – „Reduta Raszynska”	Raszyn	W skład reduty wchodzi: szaniec artyleryjski, kapliczka, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, mogiła z kamieniem pamiątkowym
1012/334	Zespół pałacowo – parkowy Falenty	Falenty	Zespół parkowy dawnych rezydencji magnackich
1012/334	Pałac	Falenty	Stan zachowania bardzo dobry
1012/334	Oficyna	Falenty	Budynek neorenesansowy, murowany z cegły, otynkowany, parterowy, z piętrową częścią zachodnią
1012/334	Oranżeria	Falenty	Stan zachowania niedostateczny, wymaga generalnego remontu
1012/334	Brama neogotycka	Falenty	Stan zachowania dostateczny, docelowo do kompleksowego remontu.
1334	Cmentarz	Puchały	Zabytkowe nagrobki – 75 obiektów sprzed II Wojny Światowej
1334	Kaplica grobowa Schellerów	Puchały	Kaplica grobowa zlokalizowana na terenie zabytkowego cmentarza

7.1.3. Wykaz obiektów objętych ochroną Konserwatora Zabytków – w ewidencji

OBIEKT	MIEJSCOWOŚĆ	OPIS
Dawna stajnia pocztowa	Raszyn	Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna
Budynek mieszkalny – koniec XIX w	Falenty	Przykład architektury mieszkalnej robotniczo – folwarcznej z końca XIX w. Budynek murowany z cegły, w części otynkowany
Brama z kordegardą – 1852 – 1857	Falenty	Reprezentacyjna brama wjazdowa do pałacu. Brama z czterema słupami
Park	Dawidy Bankowe	

7.1.4. Wykaz obiektów wskazanych przez gminę do objęcia ochroną w ramach gminnej ewidencji zabytków

MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	OBIEKT
Raszyn	ul. Godebskiego 57	budynek mieszkalny sprzed 1945 r. z małym fragmentem zachowanego ogrodu
Raszyn	Aleja Krakowska 62	dawny młyn
Raszyn	ul. Klonowa 7	budynek mieszkalny sprzed 1945 r.
Raszyn	ul. Nadrzeczna 3, 5, 9, 22, 26	budynki mieszkalne sprzed 1945 r.
Raszyn	ul. Boczna 3	budynek mieszkalny sprzed 1945 r.
Raszyn	ul. Słoneczna 2, 8, 15, 17, 21	budynki mieszkalne

7.1.5. Wykaz obiektów do objęcia ochroną wskazanych w Studium

MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	OBIEKT
Falenty	Aleja Hrabska 3	Oficyna „duża”
Raszyn	Aleja Krakowska 20	budynek mieszkalny
Raszyn	Aleja Krakowska 24	budynek mieszkalny

W stosunku do istniejących zabytkowych obiektów architektonicznych przy pracach budowlanych zakazuje się zmiany historycznych elementów wystroju i rytmu otworów na elewacji oraz geometrii dachu. Wszelkie prace związane z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w otoczeniu zabytków, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytków oraz

podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W stosunku do pozostałości parku podworskiego w Dawidach Bankowych postuluje się jego rewaloryzację wraz z możliwością wprowadzenia funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

W stosunku do zabytkowego cmentarza ustala się jego zachowanie i właściwą ekspozycję.

W przypadku obiektów o dużym znaczeniu kulturowym, takich jak krzyże, figury, kapliczki, miejsca pamięci ustala się ich zachowanie i właściwą ekspozycję.

Powyższe zasady są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7.1.6. Obszary i obiekty chronione na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formą ochrony zabytków są między innymi odpowiednie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy widokowe (ekspozycji) dla podkreślenia osi kompozycyjnych, układów i założeń urbanistycznych, zarówno obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem, jak też innych, uznanych za cenne dla lokalnej kultury i sztuki (nie wpisane do zasobów konserwatora zabytków, a wskazane w Studium do objęcia ochroną). W szczególności należy zachować otwarcia widokowe, zachowując tereny otwarte bez wprowadzania zabudowy kubaturowej, na obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

- od południa z Alei Krakowskiej na kościół w Raszynie i założenie urbanistyczne dawnego Rynku,
- od Puchał, z końca ul. Centralnej, na kościół w Raszynie,

- od strony Raszyna (zieleń parkowa nad Raszynką w okolicy projektowanego przedłużenia ul. Stadionowej) na zespół parkowy w Falentach,
- z ul. Falenckiej na północ na zabytkowy zespół parkowy w Falentach.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymieniane wcześniej obiekty, zespoły lub układy urbanistyczne, należy określić zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zachowanie i ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy ustalić granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych.

7.1.7. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Raszyn

Lp.	Nr ewidencyjny obiektu	Sołectwo	Lp.	Nr ewidencyjny obiektu	Sołectwo
1	59-66/5	Dawidy Bankowe	17	59-66/2	Łady
2	58-65/20	Falenty	18	59-66/1	Łady
3	58-65/19 (C-107)	Falenty	19	58-65/12	Nowe Grocholice
4	58-65/6	Falenty	20	59-65/1	Podolszyn Nowy
5	59-65/4	Falenty Duże	21	58-65/37	Puchały
6	59-65/6	Falenty Duże	22	58-65/34	Raszyn
7	59-65/7	Laszczki	23	58-65/5	Raszyn
8	59-66/4	Falenty Nowe	24	58-65/15	Raszyn
9	58-65/21	Falenty Nowe	25	58-65/26	Raszyn
10	59-65/5	Janki	26	58-65/22	Raszyn
11	58-66/26	Jaworowa	27	58-65/7	Raszyn
12	58-66/30	Jaworowa	28	58-65/32	Raszyn
13	58-66/27	Jaworowa	29	58-66/29	Rybie
14	59-66/3	Jaworowa	30	59-65/2	Sękocin Stary

15	58-65/8	Jaworowa	31	58-65/45	Wypędy
16	58-66/28	Jaworowa			

7.2. Ochrona walorów krajobrazowych

Podniesienie walorów krajobrazowych gminy polegać będzie, przede wszystkim, na utrzymaniu istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz na podjęciu działań mających na celu poprawę stanu istniejącego. Do działań tych zaliczyć należy:

- zachowanie kompleksów leśnych Lasów Sękocińskich,
- zachowanie i pielęgnacja Stawów Raszyńskich,
- zachowanie i tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni - parków, zieleńców, obiektów sportowych, terenów zieleni w dolinach rzecznych,
- zachowanie na działkach, zwłaszcza z zabudową mieszkaniową, odpowiedniej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym,
- zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych, również poprzez wyłączenia terenów z zabudowy,
- kształtowanie lokalnych powiązań przyrodniczo - krajobrazowych poprzez tworzenie pasów wolnych od zabudowy o szerokościach nie mniejszych niż 20m wzdłuż rzeki Raszynki oraz pasów zieleni wzdłuż rowów melioracji podstawowej, oczek wodnych i dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- pozostawienie nie zainwestowanych jak największych obszarów trwałych użytków zielonych i ogrodów działkowych. Tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym jako tereny otwarte.

8. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

8.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Kierunki rozwoju systemów komunikacji wskazano na **rys. II.5** – Kierunki rozwoju układu komunikacji.

8.2. Koncepcja układu drogowego Raszyń

Koncepcja systemu komunikacyjnego gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, powiatu i gminy, z wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Układ drogowy gminy Raszyn będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, obejmującego: drogi ekspresowe (odcinek Trasy Salomea – Wolica do drogi nr 8 (Trasa Katowicka), Południowa Obwodnica Warszawy, Trasa N-S), drogi głównej ruchu przyspieszonego (odcinek od Trasy Salomea – Wolica do drogi nr 7 (Trasa Krakowska)), drogi główne (odcinki dróg nr 7 i 8 i droga nr 721), drogi zbiorcze (powiatowe lub wojewódzkie) oraz ważniejsze drogi gminne,
- układu obsługującego: o znaczeniu lokalnym, tworzonego przez pozostałe drogi gminne (lokalne i dojazdowe).

8.2.1. Drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego i drogi główne

W podstawowym układzie drogowym w Studium przewiduje się budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację następujących dróg:

- fragmentu drogi ekspresowej – Południowej Obwodnicy Warszawy – droga S-2, przebiegającej przez Raszyn, Jaworową i Dawidy w okolicy północnej granicy gminy;
- fragmentu drogi ekspresowej – Trasy N-S – droga S7, z węzłem „Zamienie”, przebiegającej przez Dawidy i Dawidy Bankowe wzdłuż wschodniej granicy gminy;

- części drogi ekspresowej – Trasy Salomea – Wolica z węzłami „Wypędy” i „Janki Małe” – droga S8, przebiegająca przez Raszyn, Nowe Grocholice, Puchały, Wypędy, Janki wzdłuż zachodniej granicy gminy;
- drogi głównej ruchu przyspieszonego – jako części Trasy Salomea - Wolica od węzła „Janki Małe” do drogi krajowej nr 7, przebiegającej przez Sękocin Stary wraz z modernizacją, do drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, odcinka istniejącej drogi krajowej nr 7 od połączenia z Trasą Salomea - Wolica do węzła/skrzyżowania „Magdalenka” w miejscowości Sękocin Las;
- przebudowy w gminie Raszyn i budowy nowych odcinków poza terenem gminy Raszyn drogi wojewódzkiej nr 721 zwanej „Paszkowianką”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową Nr 8 z drogą krajową Nr 2, a następnie poprzez teren gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkowianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy.

Po wybudowaniu Trasy Salomea - Wolica dla części dróg krajowych nr 7 i nr 8 przebiegających przez Janki, Falenty i Raszyn o funkcji dróg głównych, zostanie obniżona funkcja do klasy głównej lub zbiorczej.

Dostępność do dróg ekspresowych i głównych ruchu przyspieszonego będzie ograniczona - wyłącznie poprzez węzły:

- Trasa Salomea - Wolica: węzły „Wypędy”, „Janki Małe”, „Magdalenka” w granicach gminy oraz węzeł „Salomea” poza granicami gminy,
- Południowa Obwodnica Warszawy: węzły „Al. Krakowska”, „Lotnisko” i węzeł „Puławska” (poza granicami gminy),
- Trasa N-S: węzeł „Zamienie” w części w granicach gminy.

W gminie Raszyn na drogach ekspresowych i głównych ruchu przyspieszonego przewiduje się budowę:

- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu ulicy Centralnej;
- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu projektowanej drogi zbiorczej na wysokości ul. Przelotowej w Jankach;
- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu projektowanej drogi lokalnej w Sękocinie Starym;

- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu projektowanej drogi zbiorczej (ul. Grudzi) w Sękocinie Starym;
- przejazdu nad Południową Obwodnicą Warszawy w ciągu ul. Kinetycznej;
- przejazdu nad Południową Obwodnicą Warszawy w ciągu projektowanej drogi zbiorczej (ul. Grudzi);
- wiaduktu nad Południową Obwodnicą Warszawy w ciągu przedłużenia ul. Długiej;
- wiaduktu nad Trasą N-S łączącego drogi lokalne wzdłuż POW w Dawidach Bankowych.

Połączenia z przejazdami, przejściami przez ciągi dróg ekspresowych zlokalizowanymi poza granicami gminy Raszyn, istotnymi z punktu widzenia zewnętrznych połączeń komunikacyjnych gminy, realizowane będą poprzez:

- Trasa Salomea - Wolica: projektowana zmiana przebiegu ul. Pruszkowskiej w Raszynie (do ul. Parkowej w gminie Michałowice);
- Południowa Obwodnica Warszawy: ul. Słowikowskiego w Raszynie (do ul. Rebusowej w Warszawie), ul. Na Skraju (do ul. Paluch w Warszawie);
- Trasa N-S: projektowana droga zbiorcza w Dawidach (przedłużenie ul. Spornej w Warszawie).

Ustala się dążenie do dostępności z dróg klasy głównej: drogi nr 721 na odcinkach dróg krajowych nr 7 i 8 po zmianie klasyfikacji – wyłącznie poprzez skrzyżowania. Odstępy między skrzyżowaniami powinny być zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Obsługa terenów przyległych do wyżej wymienionych dróg wojewódzkich powinna odbywać się z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

Przewidziane są działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych.

Ustala się przebudowę drogi wojewódzkiej nr 721, docelowo łączącej się z projektowaną poza granicami gminy tzw. „Paszkowianką”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową Nr 8 z drogą krajową Nr 2, a następnie poprzez tereny gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin, z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkowianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy. Zadaniem „Małej Obwodnicy Warszawy” będzie połączenie miejscowości

podwarszawskich takich jak: Pruszków, Brwinów, Piaseczno, Konstancin, Józefów, Sulejówek, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki i usprawnienie połączeń drogowych ośrodków osadniczych najbliższych stolicy oraz odciążenie tym samym Warszawy od ruchu drogowego pomiędzy tymi miejscowościami. Trasa ta w znacznym stopniu przyczyni się też do rozwoju podwarszawskich gmin. Obwodnica składająca się z dróg wojewódzkich będzie przenosić głównie ruch w skali Aglomeracji Warszawskiej. W Studium wskazuje się istniejący i projektowany przebieg drogi nr 721 jako obszar problemowy, ze względu na konieczność rozstrzygnięcia docelowej klasy poszczególnych odcinków drogi, na późniejszym etapie projektowym.

8.2.2. Drogi zbiorcze

Dalszy rozwój gminy w zakresie obsługującego układu drogowego opierać się będzie o rozbudowywany i modernizowany układ dróg zbiorczych (w większości dróg powiatowych), które wymagają podjęcia działań polegających na ich modernizacji technicznej i realizacji nowych odcinków dla brakujących powiązań komunikacyjnych. Do inwestycji najistotniejszych z punktu widzenia poprawy sprawności układu komunikacyjnego gminy należą: ul. Grudzi, połączenie ul. Spornej z ul. Warszawską, ul. Długa (na odcinku na północ od ul. Warszawskiej), przedłużenie ul. Granicznej do ul. Grudzi, przedłużenie Traktu Grocholickiego do ul. Krótkiej, a także planowana w Studium droga przebiegająca wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV łącząca drogę wojewódzką nr 721 z drogą powiatową nr 3125W (wskazana jako obszar problemowy, do ustalenia przebiegu i docelowej klasy na późniejszym etapie projektowym).

Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami według klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w Studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy. Sieć drogowa układu obsługującego powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ.

8.3. Rozwój lokalnego układu drogowego – drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe

Na rysunku Studium wyznaczono drogi lokalne (L) i ważniejsze drogi dojazdowe (D) dla utworzenia układu komunikacyjnego obsługującego istniejące

zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi publiczne o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Klasyfikacja dróg klasy L (lokalnych) i D (dojazdowych) może być ustalona na podstawie prognozy ruchu, lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu. Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, drogi stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

Dla dróg lokalnych powinna być przyjęta minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. 12 m, a dla dróg dojazdowych 10m. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości na podstawie analizy (zgodnie z przepisami rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)).

Przy ustalaniu przebiegu dróg lokalnych i dojazdowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględniać warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków. Określone symbolami graficznymi na rysunku Studium korytarze pod planowane drogi lokalne i dojazdowe należy traktować orientacyjnie. Szczegółowe trasowanie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasad scalania i podziałów nieruchomości.

8.4. Komunikacja zbiorowa

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy. Obsługa gminy nadal będzie korzystać z systemu linii autobusowych, a docelowo wspomagana będzie linią tramwajową.

8.4.1. Komunikacja tramwajowa

Projektowana linia tramwajowa wzdłuż Alei Krakowskiej powinna przebiegać od pętli w Warszawie na Okęciu do pętli zlokalizowanej przy Centrum Handlowym w Jankach. Realizacja linii powinna być prowadzona po oddaniu do użytku Trasy Salomea - Wolica, gdy możliwe będzie obniżenie klasy Alei Krakowskiej do drogi głównej lub zbiorczej.

Rozwój obszarowy i demograficzny gminy Raszyn wymagać będzie realizacji nowego sprawnego środka komunikacji publicznej, jakim jest niewątpliwie tramwaj. Zakłada się, że rola tramwaju w dojazdach do Warszawy będzie wzrastać. Na rysunku Studium wyznacza się korytarz dla umożliwienia realizacji tramwaju.

8.4.2. Komunikacja autobusowa

Podtrzymuje się zachowanie połączeń autobusowych z Warszawą oraz sąsiadującymi gminami. W większości obszaru gminy trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500-1000 m.

W pierwszej kolejności należy zapewnić obsługę komunikacyjną obszarów z istniejącym już zagospodarowaniem, a następnie obszarów planowanego zainwestowania – po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego. Rozwiązania i parametry techniczne dróg w planach miejscowych oraz projektach budowlanych powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

8.5. Polityka parkingowa

Polityka parkingowa i jej zasady wynikają z założonego, dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Co oznacza dobre udostępnienie dla ruchu samochodowego obszaru całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Na terenie inwestycji, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, powinny być realizowane miejsca parkingowe. W razie konieczności miejsca parkingowe mogą być bilansowane wraz z miejscami parkingowymi dostępnymi w ulicach lub ogólnodostępnych parkingach w rejonie inwestycji.

Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników, w zależności od planowanego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem rotacji. Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny do 60 m² i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny powyżej 60 m²,
- dla obiektów administracji – 15 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
- dla hurtowni – 5 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla targowisk – 35 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni targowej lub 1,5 miejsca parkingowego na stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- dla oświaty – 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni – 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla publicznych przychodni zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
- dla hoteli, moteli – minimum 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek,
- dla klubów i domów kultury – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsca parkingowe na pierwsze stanowisko naprawcze i 2 miejsca parkingowe na każde następne stanowisko naprawcze,
- dla banków – 40 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,

- dla kościołów – 15 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla cmentarzy – 10 miejsc parkingowych na 1 ha,
- dla ogrodów działkowych – 2 miejsca parkingowe na 5 działek.

Ponadto dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających dróg – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych. Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Dla transportu ciężkiego niezbędne jest wyznaczenie parkingów w rejonie węzłów komunikacyjnych. Parkingi takie powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

Przewiduje się budowę ogólnodostępnych parkingów w rejonie przystanków tramwaju oraz węzłów komunikacyjnych.

8.6. Ruch rowerowy

Celem wyznaczenia ciągów rowerowych jest zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz przystankami tramwaju.

W Studium przyjęto zasady kształtowania sieci dróg rowerowych wykorzystując koncepcję ścieżek rowerowych opracowaną dla Powiatu Pruszkowskiego, Grodzkiego i Warszawskiego Zachodniego:

- wyposażenie wybranych dróg wojewódzkich oraz powiatowych i gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo - rowerowe wydzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu (uspokojonym), wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach tramwaju.

Oprócz ścieżek rowerowych, których przebiegi określono na rysunku nr II.5, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Ustalenie dotyczące rozwoju systemów i urządzeń infrastruktury technicznej:

9.1. Gospodarka wodno - ściekowa

Rozbudowa sieci wodno - kanalizacyjnej realizowana jest sukcesywnie dla wszystkich obszarów urbanizowanych. W dalszym etapie przewiduje się objęcie nowych terenów w miarę wzrostu zaludnienia.

9.1.1. System zaopatrzenia w wodę /Rys. II.6a/

9.1.1.1. Standardy obsługi

Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy miejscowości objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne,
- w miejscowościach o charakterze rolniczym, do czasu zachowania rolniczego użytkowania terenów, woda będzie używana, poza potrzebami bytowo-gospodarczymi mieszkańców, także do utrzymania gospodarstw, drobnego inwentarza, upraw przydomowych oraz utrzymania maszyn i pojazdów rolniczych.

Nie przewiduje się wykorzystania wody wodociągowej do podlewania dużych obszarów upraw. Dopuszcza się ujęcia lokalne dla usług i produkcji, do celów przeciwpożarowych oraz podlewania upraw wielkoobszarowych.

9.1.1.2. Bilans zapotrzebowania wody

- na cele bytowo - gospodarcze 150 l/M,d
- na cele użyteczności publicznej 15 l/M,d
- przemysł drobny, usługi 15 l/M,d
- utrzymanie zieleni, ulic 10 l/M,d
- woda ppoż. oraz straty na sieci 10 l/M,d

Razem 200 l/M,d

9.1.1.3. Źródła wody

Zasoby ujęć wody z wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych występujących na terenie gminy (są własnością Gminy Raszyn), spięte w system z innymi ujęciami poza gminnymi są wystarczające na pokrycie istniejących oraz prognozowanych potrzeb mieszkańców. Istnieją możliwości zaspokojenia potrzeb nowych inwestycji po rozbudowie ujęć istniejących lub po wybudowaniu nowych. Przyjmuje się, że w zależności od potrzeb, na terenie istniejących ujęć wody mogą być wykonane dodatkowe studnie, jak również mogą nastąpić przebudowy stacji uzdatniania wody.

Z istniejących na terenie gminy Raszyn ujęć wody, jako źródła w projektowanym systemie zaopatrzenia w wodę obszaru gminy mogą być brane pod uwagę: istniejąca sieć wodociągowa, ujęcia wody w: Raszynie, Ładach, Puchałach, Słominie.

Dla ujęć wodociągu komunalnego wyznaczone są strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej. Istniejące studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8 - 10m wokół studni.

Zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w gminie.

Kierunkowy rozwój demograficzny oraz gospodarczy gminy nie będzie wymagał poszukiwania źródeł zewnętrznych dla zaopatrzenia w wodę. Przesądzenie obsługi wszystkich potencjalnych odbiorców wymaga sprawdzenia w „Koncepcji zaopatrzenia w wodę oraz oceny zasobów wód podziemnych”. W koncepcji tej należy przede wszystkim zbilansować wydajność źródeł lokalnych i ocenić możliwości ich wykorzystania dla zaopatrzenia w wodę gminy.

9.1.2. Odprowadzenie ścieków /Rys. II.6b /

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do oczyszczalni istniejących na terenie gminy, w tym oczyszczalni lokalnych poszczególnych firm lub instytucji. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie w systemie rozdzielczej kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej (na rysunku Studium wskazano istniejące i o przesądzonych lokalizacjach przepompowni ścieków). Na terenach wiejskich o rozproszonej zabudowie stosowane będą indywidualne rozwiązania oparte na szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

W Studium wskazana została lokalizacja istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków, wraz z wyznaczoną rezerwą terenu pod rozbudowę obiektu, jeżeli zajdzie taka potrzeba. W Studium wskazuje się orientacyjne lokalizacje projektowanych przepompowni, które uszczegółowione powinny zostać w kompleksowej koncepcji kanalizacji ściekowej. Wymagana działka dla przeciętnej przepompowni wynosi 0,10-0,15 ha ze strefą ochrony sanitarnej o maksymalnym promieniu 15 m, przy zastosowaniu pomp bezskratkowych. Wskazuje się w Studium przepompownie ścieków istniejące i o przesądzonych lokalizacjach (w Słominie, Sękocinie Starym, Laszczkach, Falentach, Jankach, Wypędach, Puchałach, Nowych Grocholicach, Dawidach Bankowych oraz Podolszynie Nowym).

Kolektory kanalizacji sanitarnej przewiduje się również w ww. miejscowościach. Projektowane kanały i przewody tłoczne powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg. Pożądane jest aby kanały znajdowały się pod jezdniami, przewody tłoczne zaś poza jezdniami.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Raszynka.

9.1.3. Odprowadzenie wód opadowych

Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, obejmującą intensywnie zagospodarowane tereny gminy Raszyn. Sieć kanalizacji obejmie też tereny rozwojowe aktywności gospodarczej, a przede wszystkim komunikacji ponadlokalnej. Odbiornikiem pozostanie rzeka Raszynka i rowy melioracyjne.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z retencjonowaniem w zbiornikach na terenach działek inwestycyjnych oraz na terenach zieleni z

odprowadzeniem do kanałów deszczowych:

- do kolektorów burzowych kanalizacji deszczowej,
 - do studni chłonnych – z powierzchni utwardzonych ulic,
 - do niezbędnej do realizacji sieci lokalnej kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem będzie rzeka Raszynka i rowy melioracyjne;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone. Podczyszczanie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach;
 - 3) dopuszcza się odwodnienie ciągów pieszo-jezdnych i dróg przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przykrawężnikowe, rowy retencyjno - infiltracyjne, studnie chłonne i drenaż;
 - 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji lub na jezdnie ulic oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na terenach ZN oraz wykorzystanie w celach retencyjnych istniejących zbiorników wodnych, pod warunkiem, iż nie będzie stanowiło to zagrożenia dla przedmiotu ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZN oraz w terenach dróg,
 - 7) ustala się realizację zbiorników retencyjnych na terenach usług i aktywności gospodarczej o pojemności minimum 10 m^3 na każde 1000 m^2 powierzchni utwardzeń.

9.3. Systemy energetyczne /Rys. II.6c/

9.2.1. Energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim odbiorcom na tradycyjne cele przygotowywania posiłków, podgrzewania wody użytkowej, użytkowanie sprzętu AGD czy oświetlenia. Do ogrzewania pomieszczeń – energia elektryczna używana będzie w niewielkim zakresie. Przewiduje się wzrost wykorzystania energii elektrycznej do celów klimatyzacji.

Zaopatrzenie gminy odbywać się będzie ze źródeł istniejących – stacji elektroenergetycznej 110/15 kV zlokalizowanej w Sękocinie Nowym oraz stacji poza obszarem gminy. Realizacja założonego programu zagospodarowania spowoduje rozbudowę i budowę sieci średniego napięcia i niskiego napięcia, jak również budowę odpowiedniej liczby stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Na cele budowy linii napowietrznych, kablowych oraz stacji elektroenergetycznych będą musiały być rezerwowane odpowiednie tereny. Rozwój systemu energetycznego wywołuje ograniczenia dla zabudowy (ograniczenie swobodnego rozwoju urbanistycznego).

Dopuszcza się budowę napowietrznej linii o większym napięciu albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejących linii 220 kV i 110 kV, pod warunkiem, że ustalone pasy technologiczne, odpowiednio po 34 m i 19 m w każdą stronę od osi linii, nie ulegną zmianie.

9.2.2. Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych oraz urządzeń mechanizacji rolnictwa. Teren gminy jest zgazyfikowany. Nie mniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków i uzyskiwania ciepłej wody, a również klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń.

9.2.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne.

Istniejące linie napowietrzne wysokich napięć powodują szereg ograniczeń we wznoszeniu i lokalizacji obiektów, a w szczególności przeznaczonych na pobyt ludzi. Ograniczenia, o których mowa występują dla: linii 110 kV i dla linii 220 kV. Szerokości wymaganych pasów technologicznych zapisano w Rozdziale 6.7.5.

Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu znajdującego się w tych strefach (pasach technologicznych) wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w zakresie szczegółowych rozwiązań technicznych linii i postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefa dla stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Sękocinie Nowym ograniczona jest do granic terenu stacji.

Dla przewidywanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV niezbędna będzie rezerwacja działek z możliwością dojazdu samochodem ciężarowym. Wymagana jest także strefa wolna od zabudowy wokół stacji o promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych. W liniach rozgraniczających dróg konieczne jest zarezerwowanie pasów terenu dla linii kablowych 15 kV i stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV. Dla linii napowietrznych 15kV należy zarezerwować pas terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii w każdą stronę), w którym zainwestowanie możliwe jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9.2.4. Uwarunkowania obsługi

Realizacja programu zawartego w Studium wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia. Będzie to sukcesywna rozbudowa sieci linii napowietrznych i kablowych zasilających słupowe i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Realizacja powyższych urządzeń warunkuje zapewnienie należytej pewności zasilania i przepustowości sieci.

Zapotrzebowanie mocy dla gminy dla wariantu 23 tys. mieszkańców wyniesie ponad 116 000 MWh dla zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

Zapotrzebowanie mocy dla gminy dla wariantu 25 tys. mieszkańców wyniesie ponad 169 000 MWh dla zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

9.4. Zasilanie w gaz /Rys. II.6c/

Na terenie gminy Raszyn nie przewiduje się budowy sieci ciepłej. W związku z tym przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

9.3.1. Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

- przygotowanie posiłków 95%
- przygotowanie ciepłej wody 95%

- ogrzewanie pomieszczeń 95%

Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych co. + cw. – opalanych gazem.

Bilans zapotrzebowania gazu

- na przygotowanie posiłków $0,03\text{nm}^3/\text{M,h}$
- na przygotowanie ciepłej wody $0,077\text{nm}^3/\text{M,h}$
- na ogrzewani kubatury $0,375\text{nm}^3/\text{M,h}$
- przemysł drobny, usługi narzut 15% potrzeb mieszkańców

Razem $0,55\text{nm}^3/\text{M,h}$

Na podstawie w/w wskaźnika $q = 0,55\text{nm}^3/\text{M,h}$ obliczono zapotrzebowanie gazu ziemnego dla całej gminy – dla dwóch wariantów ilościowych:

- rozwój do 23 000 MK – $12\,742\text{ nm}^3/\text{h}$ (liczba MK x Q_{max} + narzut)
- rozwój do 25 000 MK – $13\,857\text{ nm}^3/\text{h}$ (liczba MK x Q_{max} + narzut)

23 000 mieszkańców wariant umiarkowanego rozwoju i 25 000 mieszkańców wariant dynamicznego rozwoju z częściowym wykorzystaniem wszystkich oznaczonych w Studium terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz przez operatora sieci, m.in.:

- przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejących stacji gazowych w Jankach i Sękocinie Nowym,
- wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy ochronne: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0,5 m,
- szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji, w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych należy rezerwować trasy dla sieci gazociągów,

- gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnią na koszt inwestora przedsięwzięcia,
- podczas prowadzenia prac budowlano – montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody itp.

9.5. Zaopatrzenie w ciepło

Z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze w szczególności: gaz ziemny, energię elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych (odnawialnych) w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

9.6. Usuwanie odpadów stałych

Usuwanie odpadów stałych:

- ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach Planu Gospodarki Odpadami Gminy Raszyn, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska, wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki,
- ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

9.7. Telekomunikacja

Aktualne potrzeby i tendencje rozwoju pozwalają przewidywać, że nastąpi całkowite nasycenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne. CA Raszyn wraz z centralami satelitowymi pokryje występujące na terenie gminy potrzeby telefoniczne i zapewni założoną jakość obsługi. Konieczna będzie rozbudowa sieci kablowej i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach. Urządzenia telekomunikacyjne nie wymagają zabezpieczeń pod strefy ochronne.

Telekomunikacja nie jest warunkiem rozwoju gminy, ale jest poziomem i standardem warunkującym lokalizację obiektów usługowych i działalności gospodarczej. Wymagana jest jednak budowa masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych dla poprawy odbioru telefonii komórkowej.

Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM /RYS. II.7/

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi o znaczeniu lokalnym, są:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, utrzymanie oraz budowa dróg publicznych: zbiorczych (powiatowe), lokalnych i dojazdowych (gminne),
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- budowa i utrzymanie urządzeń służących ochronie środowiska, w tym zbiorników służących ochronie przed powodzią,
- utrzymanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, w tym pomników przyrody: pojedynczych drzew i alei drzew oraz pomnika przyrody „Źródlika”,
- utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- utrzymanie sieci publicznych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, w tym urząd gminy - ratusz, obiekty sportowo - rekreacyjne,

- budowa i utrzymanie obiektów edukacji publicznej: szkoły podstawowe, gimnazja,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- opieka nad obiektami kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- utrzymanie obiektów niezbędnych na cele obronności państwa: Komisariat Policji w Raszynie,
- inwestycje z zakresu łączności publicznej,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predestynowane do lokalizacji celów publicznych są tereny położone na gruntach będących we władaniu gminy oraz tereny Skarbu Państwa, które gmina może nieodpłatnie pozyskać na cele realizacji infrastruktury oraz inne cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W Studium zostały określone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które będą realizowane na terenie Gminy Raszyn. Ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu dla realizacji celów publicznych są oznaczone na rysunku Studium.

Na **rysunku II.7** oznaczono nowe tereny dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Są, to:

- 1) tereny pod budowę nowych dróg o znaczeniu lokalnym i ważniejszych dróg dojazdowych,
- 2) tereny pod budowę sieci wodociągowej,
- 3) tereny pod budowę sieci kanalizacyjnej,
- 4) tereny pod przepompownie ścieków,
- 5) teren pod usługi oświaty – szkoły w Raszynie, Dawidach Bankowych,
- 6) tereny dla realizacji obiektów kultury, obiektów sportowych i realizacji towarzyszących zespołów zieleni parkowej czy parków wiejskich jako obszary inwestycji służących zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej.

11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Celami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym, są:

- 1) Utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, tj.:
 - rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” z otuliną,
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej.
- 2) Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków. Ochrona zabytków: obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne.
- 3) Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
 - dróg krajowych: Aleja Krakowska, ul. Mszczonowska, Trasa Salomea – Wolica, Południowa Obwodnica Warszawy, Trasa NS,
 - dróg publicznych wojewódzkich i powiatowych.
- 4) Budowa i utrzymanie projektowanego tramwaju,
- 5) Układy przesyłowe energetyki: linie 220kV i 110 kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15kV „Sękocin Nowy”,
- 6) Gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno - pomiarowymi I^o w Sękocinie Nowym i Jankach.
- 7) Gospodarka wodna – w tym budowa i konserwacja zbiorników retencyjnych.

Potencjalne zadania ponadlokalne o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym bezpośrednio dotyczące gminy Raszyn, należące do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Raszyn, to:

1. W zakresie komunikacji drogowej:
 - drogi krajowe nr 7 i 8 – Al. Krakowska i ul. Mszczonowska – drogi do modernizacji i zmiany klasy po realizacji Trasy Salomea - Wolica,
 - budowa ekspresowych dróg krajowych wraz z elementami układu komunikacji: Trasa Salomea – Wolica, Trasa NS,

- budowa drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego – fragment Trasy Salomea - Wolica od węzła „Janki Małe” do istniejącej drogi krajowej nr 7,
- droga wojewódzka nr 721 – do modernizacji lub fragmentarycznie do zmiany przebiegu,
- budowa dróg powiatowych,

2. W zakresie komunikacji zbiorowej:

- budowa tramwaju.

Potencjalne zadania ponadlokalne dla realizacji celów publicznych na obszarze gminy Raszyn dotyczą głównie elementów komunikacji. Wyznaczenie oraz realizacja ww. celów ponadlokalnych służyć ma powiązaniom funkcjonalno – przestrzennym z sąsiednimi obszarami, a także pośrednio wpływać na jakość powiązań gminy Raszyn.

Nie ma konieczności rezerwowania innych niż wyznaczone na rysunku II.7 terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

12. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/

W Studium /rys. II.8/ wyznaczono łącznie 12 obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one następujące obszary:

- obszary przestrzeni publicznych położonych na terenie całej gminy Raszyn:
 - 1) układ przestrzeni publicznych łączący najistotniejsze społecznie obszary na terenie Raszyna, Rybia i Nowych Grocholic (rynek w

Raszynie, zespół przestrzenny związany z Bitwą pod Raszynem, dawny rynek przy Austerii, tereny zieleni, sportu i rekreacji w Raszynie, Rybiu i Nowych Grocholicach wraz z ciągiem Alei Krakowskiej i innymi ważniejszymi ciągami komunikacyjnymi),

- 2) plac z kapliczką w obrębie Falenty (w pobliżu Puchał): fragment działki ew. nr 24,
- 3) projektowany rynek w Ładach: fragment działki ew. nr 135/7,
- 4) plac w Sękocinie Starym: fragmenty działek ew. nr 279/1, 280/1, 281, 282/1;

Wymienione wyżej tereny wyznacza się jako obszary przestrzeni publicznej – place z zielenią urządzoną, miejscami do rekreacji i ewentualnie małą architekturą. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych (spacerowo - handlowy i spacerowo - parkowy), placów i skwerów, wyznaczenie przestrzeni placów przejami zwartej zabudowy, stosowanie zamknięć widokowych w formie dominant wysokościowych. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych (prowizorycznych) obiektów usługowo – handlowych. Wszelkie działania inwestycyjne mogą być realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej.

- obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: osiem obszarów na terenie obrębów Puchały, Janki, Wypędy.

13. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/

Obszary przeznaczone w Studium dla rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego usługowo – mieszkaniowego oraz obszary działalności gospodarczej i przeznaczone

w Studium dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnych usług jako potencjalne tereny rozwoju są terenami, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego **/rys. II.8/**.

W obszarach tych uwzględnione są tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ustala się sporządzenie „Harmonogramu opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Harmonogram taki winien być przedłożony do uchwalenia Radzie Gminy.

14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ /RYS. II.9/

14.1. Rolnictwo

Grunty rolne klas I-III podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczania ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (klasy I, II, III). Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw środowiska. Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W Studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego /rys. II.8/, oraz obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne /rys. II i II.9/.

Gmina Raszyn traci charakter gminy wiejskiej. Zmniejsza się powierzchnia użytków zielonych, jak i gruntów ornych. Jest to spowodowane położeniem atrakcyjnym do zamieszkania, lokowania ośrodków drobnego przemysłu, rzemiosła i usług. Cena gruntów budowlanych oraz łatwość ich zbycia są przyczyną sukcesywnego dokonywania przekształceń terenów rolnych na cele budowlane pomimo, że w terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zainwestowanie występują znaczne rezerwy terenów niezainwestowanych.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- w użytkowaniu rolniczym pozostaną tereny trwałych użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną Raszynki i jej dopływów: tereny w Wypędach, Nowych Grocholicach, Jaworowej, Rybiu, Falentach, Falentach Nowych,
- w użytkowaniu rolniczym pozostaną tereny w Rezerwacie Przyrody Stawy Raszynskie i w części otuliny Rezerwatu,
- zachowuje się zabudowę zagrodową oraz tereny rolnicze do czasu ich przeznaczenia pod zainwestowanie,
- z uwagi na ochronę środowiska i przyrody zakazuje się lokalizowania uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółkową technologią oraz obiektów szklarniowo - foliowych ogrzewanych węglem,
- do czasu zmiany funkcji na terenach zmeliorowanych zachowuje się drenaż rolniczy dla funkcji odwodnienia terenów rolnych oraz w maksymalnym stopniu rowy melioracyjne. Inwestowanie na terenach zmeliorowanych wymaga przebudowy lub likwidacji drenażu.

14.2. Leśnictwo

Na terenie gminy występują leśne przestrzenie produkcyjne – Las Sękociński. Grunty leśne w kompleksach stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych terenów i

najbliższych obszarów ustala się zachowanie ich jako terenów otwartych. Nadzór nad gospodarką leśną prowadzi Nadleśnictwo Chojnów.

15. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.).

Dla rzeki Raszynki nie została przeprowadzona wstępna ocena ryzyka powodziowego, nie zostały również sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Dla Raszynki obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi nie zostały formalnie wyznaczone w żadnym opracowaniu.

16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

W Studium wskazuje się zabytkowy zespół budynków Austerii w Raszynie wraz z pozostałościami założeń urbanistycznych dawnego rynku jako obszar wymagający rehabilitacji /rys. II.2/. Na terenie tym należy podjąć działania zmierzające do przeciwdziałania postępującej degradacji oraz przywrócenia zabytkowym obiektom oraz zachowanym pozostałościom układu urbanistycznego rynku utraconych wartości. Kompleksowe działania rewitalizacyjne podejmowane powinny być po sporządzeniu programu rehabilitacji lub rewitalizacji.

Obszary pozyskiwania złóż pospolitych w obrębie Wypędy wskazuje się jako obszary wymagające rekultywacji po zakończeniu eksploatacji /rys. II.3/.

17. OBSZARY PROBLEMOWE

W Studium wskazuje się cztery obszary problemowe, do przesądzeń na etapie sporządzania planów miejscowych.

17.1. Obszar 1

Dla terenów zieleni naturalnej o wzmożonej presji inwestycyjnej położonych w obrębie Sękocin Stary przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju:

Scenariusz I – zakładający rozwój zabudowy

Zakłada się kształtowanie obszaru jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze. Rozwojowi zabudowy towarzyszyć będzie realizacja niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, usług o charakterze lokalnym oraz układów zieleni urządzonej. Zakłada się rozwijanie układu drogowego w oparciu o projektowaną drogę główną lub zbiorczą (obszar problemowy) uzupełnioną układem dróg lokalnych oraz układem drogowym w planowanych zespołach zabudowy.

Rodzaje zabudowy, wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych – zgodnie z ustaleniami dla terenów wielofunkcyjnych M,ZN (rozdział 4.1.2.6.).

Scenariusz II – zakładający wykluczenie zabudowy

Zakłada się zachowanie obszaru bez zabudowy jako terenów zieleni naturalnej. Dopuszcza się wyposażenie w terenowe urządzenia sportu i rekreacji – ścieżki rowerowe, trawiaste boiska. Ustala się realizację w miarę potrzeb niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych – zgodnie z ustaleniami dla terenów zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, terenów zieleni cennej pod względem przyrodniczym, w tym terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN (rozdział 4.2.2.4.).

17.2. Obszar 2

Dla terenu zieleni naturalnej o wzmożonej presji inwestycyjnej położonego w obrębie Falenty przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju:

Scenariusz I – zakładający rozwój zabudowy

Zakłada się kształtowanie obszaru jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze. Rozwojowi zabudowy towarzyszyć będzie realizacja niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej. Zakłada się rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejący otaczający układ dróg lokalnych wspomagany układem drogowym w planowanym zespole zabudowy. Nakazuje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w sąsiedztwie otuliny rezerwatu przyrody Stawy Raszyńskie i pomnika przyrody „Źródlika”.

Rodzaje zabudowy, wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych – zgodnie z ustaleniami dla terenów wielofunkcyjnych M,ZN (rozdział 4.1.2.6.).

Scenariusz II – zakładający wykluczenie zabudowy

Zakłada się zachowanie terenów bez zabudowy jako terenu zieleni łąkowej i zieleni naturalnej stanowiącej historycznie naturalną część otuliny Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie” integralnie związanego z pomnikiem przyrody „Źródlika” położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Układ hydrograficzny rowów i ukształtowanie terenu potwierdzają integralność z terenami zielonymi otuliny cieków. Szczególne uwarunkowania zachowania bez zabudowy wynikają z istniejących powiązań hydrograficznych oraz ukształtowania terenu (naturalne obniżenia towarzyszące rowom). Nakazuje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych – zgodnie z ustaleniami dla terenów zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, terenów zieleni cennej

pod względem przyrodniczym, w tym terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN (rozdział 4.2.2.4.).

17.3. Obszar 3

Dla terenu zieleni naturalnej o przesądzonym przeznaczeniu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie obrębu Dawidy Bankowe przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju tych terenów:

Scenariusz I – zakładający rozwój zabudowy

Zakłada się kształtowanie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi lub publicznymi w formie usług wbudowanych lub wolnostojących. Rozwojowi zabudowy towarzyszyć będzie realizacja niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, usług o charakterze lokalnym oraz układów zieleni urządzonej. Zakłada się rozwijanie układu drogowego w oparciu o projektowaną drogę dojazdową uzupełnioną układem drogowym w planowanym zespole zabudowy.

Rodzaje zabudowy, wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych – zgodnie z ustaleniami dla terenów wielofunkcyjnych M,ZN (rozdział 4.1.2.6.).

Scenariusz II – zakładający wykluczenie zabudowy

Zakłada się zachowanie terenu bez zabudowy i kształtowanie jako terenu zieleni naturalnej ze zbiornikami wodnymi. Dopuszcza się wyposażenie w terenowe urządzenia sportu i rekreacji – ścieżki rowerowe, trawiaste boiska. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych – zgodnie z ustaleniami dla terenów zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, terenów zieleni cennej pod względem przyrodniczym, w tym terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN (rozdział 4.2.2.4.).

17.4. Obszar 4

Dla umożliwienia poprowadzenia w obszarze Gminy Lesznowola drogi wojewódzkiej nr 721 w nowym korytarzu, z ominięciem terenów zabudowanych w gminie Lesznowola oraz połączenia drogi krajowej nr 7 z drogą krajową nr 79, projektuje się nowy jej przebieg. Dla usprawnienia przepływu ruchu w sieci drogowej, a w szczególności wykonanie północnego obejścia Magdalenki, ruch tranzytowy kieruje się poprzez teren gminy Raszyn.

W ramach realizacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się doprowadzenie nowej drogi tylko do drogi nr 7 Al. Krakowskiej, co nie zapewnia racjonalnego połączenia gminy Lesznowola z gminą Nadarzyn (obecny korytarz drogi 721 w gminie Raszyn przebiega poprzez kompleks lasów). Dla prawidłowej obsługi ruchu drogowego, w tym powiązań gminy Lesznowola z gminą Nadarzyn przez południowy obszar gminy Raszyn, konieczne jest ustalenie takiego zakresu budowy nowego korytarza drogi 721, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości dla zabudowy w gminie Raszyn oraz zachować jej ciągłość (doprowadzenie do węzła Paszków i planowanej „Paszkowianki”).

Dla realizacji tego przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju:

Scenariusz I – zakładający budowę nowego korytarza drogi wojewódzkiej w klasie drogi zbiorczej z odcinkowym wariantowaniem przebiegu

Zakłada się przeprowadzenie nowego korytarza drogi nr 721, jako drogi zbiorczej, od Janczewic w gminie Lesznowola przez Sękocin Nowy do skrzyżowania z drogą nr 7, a następnie przez drogę S-7 powrót do węzła w Sękocinie lesie tak jak ustalono w projekcie budowy drogi S-7 i S-8 wraz z ich połączeniem z drogą nr 7 w Sękocinie Starym.

Scenariusz II – zakładający budowę nowego korytarza drogi wojewódzkiej w klasie drogi głównej

Ze względu na rolę drogi nr 721, która po wybudowaniu mostu na Wiśle oraz nowych odcinków między innymi w gminach Nadarzyn, Michałowice, Brwinów, Błonie w Pruszkowie, Ożarowie Mazowieckim i Starcy Babicach (jako Paszkowianki), stanowić będzie nową zachodnią trasę obwodową wokół Warszawy (Małą Obwodnicę Warszawy), służącą powiązaniom między gminami aglomeracji

warszawskiej, z pominięciem układu drogowego w Warszawie oraz połączeniem wylotów dróg krajowych i wojewódzkich z Warszawy; wyznacza się przebieg drogi nr 721, jako drogi głównej, po nowym śladzie od Janczewic przez teren Sękocina Nowego do skrzyżowania (węzła) z drogą S-7 i dalej przez teren Sękocina Starego do węzła Paszków, z wykorzystaniem planowanego korytarza do granicy gminy Raszyn i Nadarzyn (rejon drogi powiatowej nr 3125W), a następnie do skrzyżowania z istniejącą drogą nr 721 w kierunku węzła Paszków. Odcinek od granicy gmin do drogi 721 w wariantowym przebiegu: wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, lub wzdłuż istniejącej drogi leśnej.

Jeżeli droga nr 721 ma pełnić zakładane funkcje jej przebieg w gminie Raszyn musi mieć zachowaną ciągłość. Rozstrzygnięcia w tym zakresie wymagają przeprowadzenia specjalistycznych analiz; dla potrzeb powiązań planowanego przebiegu drogi wojewódzkiej z istniejącą drogą i drogami istniejącymi i planowanymi. Realizacja drogi według wariantu wymaga między innymi zmiany obowiązujących planów miejscowych dla wsi Słomin, Sękocin Nowy i Sękocin Stary, w których ustalono klasę drogi zbiorczej i klasy lokalnej dla nowych jej przebiegów.

18. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie gminy występuje jeden teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określony przez właściwego ministra, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 110, poz. 1086 z późn. zm.) – w obrębie Falenty. Wokół terenu w Falentach obowiązuje strefa ochronna szerokości 150 m. W strefie obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu: zakaz zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność.

19. TERENY INNE

Na obszarze gminy nie występują:

- 1) złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów,
- 2) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Wyznacza się tereny pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² /rys. II/.

W sąsiedztwie gminy Raszyn, przy jej północnej granicy znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Wokół portu lotniczego obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy oraz wysokości obiektów i urządzeń budowlanych, zgodne z dokumentacją rejestracyjną lotniska Chopina. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza lokalizowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy określonej przez powierzchnie ograniczające. Działania inwestycyjne podejmowane na terenie gminy muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

Na terenie gminy znajdują się udokumentowane złoża kopalin, zarejestrowane obszary górnicze oraz tereny górnicze. Udokumentowane złoża kopalin, obszary górnicze oraz tereny górnicze oznaczono na rysunku II Studium.

Działania inwestycyjne podejmowane na obszarach i terenach górniczych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi. Wykorzystanie złoża i kopaliny musi być optymalne, z uwzględnieniem ochrony środowiska. Konieczne jest stosowanie technologii zapewniających ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko. Zgodnie z przepisami odrębnymi, po zakończeniu eksploatacji kruszywa, konieczne jest przeprowadzenie rekultywacji terenu.

Na terenie gminy nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Dopuszcza się eksploatację udokumentowanych złóż kopalin występujących w granicach terenów UP1 i UP2 po spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Zasady eksploatacji złóż określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zasady zagospodarowania obszarów w granicach występowania udokumentowanych złóż kopalin określono w punktach 4.1.2.10 i 4.1.2.11.

20. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

20.1. Objasnienia przyjętych rozwiązań

Aktualizacja Studium wynikała z konieczności uściślenia polityki przestrzennej gminy i dostosowania jej do realnych potrzeb i możliwości rozwoju. Uznano konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z procesem tworzenia polityki przestrzennej gminy, uwzględniając nowe możliwości rozwoju przestrzennego gminy oraz interes społeczności lokalnej. Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały Nr XLII/698/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, zostało zatwierdzone uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r.

Na podstawie Studium z 1999 r. sporządzono i jest sporządzanych kilkadziesiąt planów miejscowych obejmujących ponad 90% powierzchni Gminy. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 1999, tj. rok zatwierdzenia Studium i jest oczywistym, że wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwarunkowania uległy znacznej dezaktualizacji. Analiza wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, a także do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że obowiązujące

dokumenty nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami studium, nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych i spełnienia oczekiwań mieszkańców. Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane było w nieaktualnym już systemie prawnym. Należało przystosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. **Dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium.**

Przy opracowaniu dokumentu Studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury, ochrony kompleksów gleb oraz zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców w związku z ograniczeniami wynikającymi m.in. z lokalizacji na obszarze gminy dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Co oznacza, że poszerzone tereny budowlane wyznaczone zostały przy zachowaniu wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, a przede wszystkim walorów krajobrazowych. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie objęte strefami urbanizacji intensywnej i ograniczonego rozwoju, wyznaczono jako poszerzenie i uporządkowanie istniejących terenów budowlanych. Tereny z zabudową istniejącą oraz w jej bliskim sąsiedztwie ujęte zostały w obszar „kontynuacji zabudowy” natomiast tereny nowe, a niezabudowane – jako „potencjalne tereny rozwoju”. Takie zróżnicowanie pozwoliło na określenie odpowiednich parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy sporządzaniu

Studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z opracowań planistycznych, uwzględniając zasady oraz ustalenia określone w:

- „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”,
- „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego”,
- „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”,
- „Strategii rozwoju Gminy Raszyn do 2020 roku”.

20.2. Synteza ustaleń projektu Studium

Jako podstawowy kierunek i cel dla rozwoju gminy Raszyn przyjęto:

zrównoważony rozwój uwzględniający potrzeby obecnego i przyszłych pokoleń jako strategiczną zasadę działania (planistyczną i realizacyjną) w sferze społecznej, gospodarczej i ekologicznej, która zakłada osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- w sferze infrastruktury technicznej – **stała poprawa warunków życia mieszkańców,**
- w sferze gospodarczej – **rozwój gospodarki lokalnej,**
- w sferze ekologicznej – **ochrona i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego.**

Określona w Studium struktura funkcjonalno - przestrzenna gminy ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona również na uatrakcyjnienie obszaru gminy i zwiększenie oferty dla mieszkańców oraz turystów. W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju gminy przyjęto ogólny podział gminy na 3 strefy funkcjonalno - przestrzenne: „strefę intensywnej urbanizacji”, „strefę ograniczonej urbanizacji” oraz „strefę niezurbanizowaną” /rys. II.1/.

Dla strefy intensywnej urbanizacji i strefy ograniczonej urbanizacji określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju, przyjmując jako dominującą funkcję mieszkaniową jednorodziną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców oraz ograniczoną funkcję mieszkaniową wielorodzinną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców. Pozostałe przeznaczenie strefy urbanizacji stanowią tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej. W strefie ograniczonej urbanizacji przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim ochronę dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Zostały wskazane różne formy ochrony terenów zainwestowanych – w tym ochrony wartości kulturowych, ochrony zasobów

przyrodniczych i krajobrazowych. Zostały również zidentyfikowane i określone zabezpieczenia w obszarach z istniejącymi zagrożeniami.

W strefie niezurbanizowanej ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych. Obszary te są bogactwem gminy, dlatego też ich ochrona jest jednym z priorytetów.

Zwiększenie atrakcyjności turystycznej gminy nastąpi poprzez zwiększenie oferty usługowej w zakresie bazy turystycznej. Rozwojowi turystyki i rekreacji sprzyja dostępność komunikacyjna gminy, moda i zapotrzebowanie na turystykę m.in. weekendową. Dotyczy to nie tylko turystów, ale i osiedlających się nowych mieszkańców, dla których obszar gminy pełni funkcję „sypialni”.

Utrzymanie terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powinno być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego, w szczególności przy realizacji budownictwa skoncentrowanego. Jednym z celów poprawy jakości życia mieszkańców jest ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych w celu ożywienia centrów w poszczególnych miejscowościach, w tym „centrów wspomagających”. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem usług, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług przyszłościowych, takich jak parki technologiczne, centra logistyczne czy nowe bazy hotelowe (na terenach nieprzydatnych do rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz rolnictwa), głównie wzdłuż istniejących i projektowanych dróg krajowych, przyczynić się ma do ożywienia gospodarczego gminy i stworzenia nowych miejsc pracy. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą gminy, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług generujących miejsca pracy zapewnić ma sprawne funkcjonowanie gminy, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Położenie gminy Raszyn w sąsiedztwie Warszawy i Południowo - Zachodnim Paśmie oraz powiązania komunikacyjne, takie jak drogi krajowe nr 7 i nr 8, Południowa Obwodnica Warszawy a docelowo również Trasa Salomea – Wolica oraz Trasa NS, jak również w przyszłości linia tramwajowa w ciągu Alei Krakowskiej, sprzyjają rozwojowi gminy, w tym przede wszystkim sektora usługowego. Istniejące i planowane drogi najwyższych klas stanowią z drugiej strony ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów dla celów mieszkaniowych, co zostało uwzględnione w strukturze funkcjonalno - przestrzennej i zapisach Studium w przeznaczeniu

obszarów. Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej gminy.

Konstrukcja Studium pozwala na zapewnienie pewnej elastyczności jego realizacji, z czego wynika, iż w razie pojawienia się nowych możliwości organizacyjnych i ekonomicznych, można je wykorzystać w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.