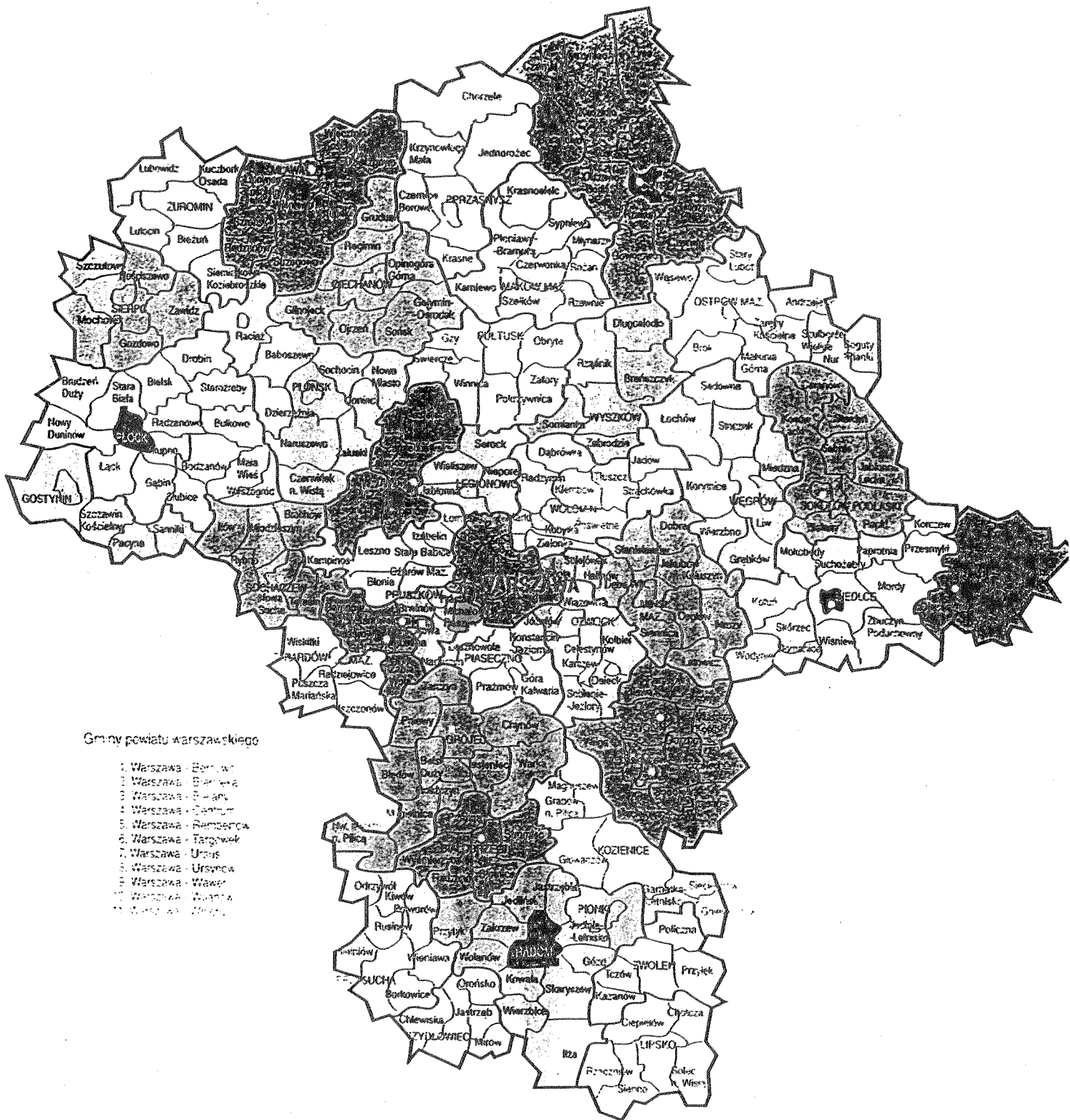


STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RASZYN

STRUKTURA PRZESTRZENNA
UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR 76 / XIX /99
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 16 GRUDNIA 1999 R.

Mer.



Gminy powiatu warszawskiego

- 1. Warszawa - Białołęka
- 2. Warszawa - Białołęka
- 3. Warszawa - Białołęka
- 4. Warszawa - Białołęka
- 5. Warszawa - Białołęka
- 6. Warszawa - Białołęka
- 7. Warszawa - Białołęka
- 8. Warszawa - Białołęka
- 9. Warszawa - Białołęka
- 10. Warszawa - Białołęka
- 11. Warszawa - Białołęka
- 12. Warszawa - Białołęka

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE



OBSZAR GMINY RASZKÓW

Handwritten signature or initials.

I. WSTĘP

1. Podstawa formalno - prawna.....	5
2. Cel opracowania Studium i jego zadania.....	5
3. Obszar opracowania.....	6
4. Materiały wyjściowe.....	6
5. Zakres opracowania.....	7
6. Ocena realizacji i aktualności ustaleń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy.....	8

II. POŁOŻENIE GMINY W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

1. Usytuowanie Gminy Raszyn w obszarze aglomeracji warszawskiej.....	9
2. Powiązania przyrodnicze.....	9
3. Powiązania komunikacyjne.....	9
4. Powiązania infrastruktury technicznej.....	9
5. Rolnictwo.....	10
6. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	10

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. <i>Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.....</i>	<i>12</i>
1.1. Ogólna charakterystyka gminy.....	12
1.2. Dane powierzchniowe.....	12
1.3. Rolniczy obszar produkcyjny.....	12
1.4. Ziemia rolnicza.....	13
1.5. Tendencje do przekształceń terenów rolnych na cele nierolnicze.....	14
1.6. Ograniczenia formalne dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych.....	14
2. <i>Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn z 1994 r.</i>	<i>14</i>
2.1. Mieszkalnictwo.....	16
2.2. Administracja.....	16
2.3. Obsługa ludności.....	17
2.3.1. Usługi oświaty.....	17
2.4. Usługi inne.....	17
2.5. Komunikacja.....	19
2.5.1. Charakterystyka funkcjonalna komunikacji w obszarze gminy	
Układ drogowy.....	19
Komunikacja zbiorowa.....	19
2.5.2. Charakterystyka obciążeń ruchowych.....	19
2.5.3. Analiza i ocena istniejącego układu komunikacyjnego.....	20
3. <i>Obiekty i tereny prawnie chronione.....</i>	<i>22</i>
3.1. Środowisko kulturowe – raport, uwarunkowania – odrębna część studium.....	22
3.2. Środowisko przyrodnicze – raport, uwarunkowania – odrębna część studium.....	22
3.3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	23
4. <i>Demografia – raport, uwarunkowania – kierunki rozwoju – odrębna część studium.....</i>	<i>26</i>
5. <i>Własności terenów.....</i>	<i>26</i>

6. Jakość życia mieszkańców.....	27
7. Stan obsługi infrastrukturą techniczną.....	28
7.1. Kanalizacja.....	28
7.2. Wodociągi.....	28
7.3. Elektroenergetyka.....	29
7.4. Gazownictwo.....	29
7.5. Usuwanie odpadów.....	29
7.6. Telekomunikacja.....	30
7.7. Melioracje.....	30
7.8. Cmentarnictwo.....	30
8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	30
9. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	31
10. Synteza uwarunkowań.....	33
Środowisko przyrodnicze.....	33
Środowisko kulturowe.....	33
Jakość życia mieszkańców.....	33
Mieszkalnictwo.....	34
Rolnictwo.....	34
Uwarunkowania prawne.....	34
Komunikacja.....	34
Infrastruktura techniczna.....	35
Uwarunkowania przestrzenne.....	35

IV. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN

1. Cele rozwoju gminy.....	37
2. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną.....	37
2.1. Środowisko kulturowe.....	37
2.2. Środowisko przyrodnicze.....	38
3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	39
3.1. Główne funkcje Gminy Raszyn.....	39
3.2. Sieć osadnicza.....	39
3.3. Podział strefowy terenu gminy.....	40
Obszary zainwestowania i wskazane do zainwestowania	
Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną	
3.4. Zagrożenia i uciążliwości.....	42
3.5. Strategiczne obszary gminy.....	42
3.6. Ludność, zatrudnienie i usługi.....	43
4. Infrastruktura techniczna.....	45
4.1. Wodociągi.....	45
4.2. Kanalizacja.....	46
4.3. Usuwanie odpadów.....	46
4.4. Gazownictwo.....	46
4.5. Elektroenergetyka.....	47
4.6. Telekomunikacja.....	48
5. Komunikacja.....	48
5.1. Rozwój układu drogowego w świetle koncepcji i programów ponadlokalnych.....	48
5.2. Rozwój lokalnego układu drogowego.....	49
5.3. Kierunki rozwoju.....	50

V. POLITYKA GMINY 52

JKa.

VI. PROPOZYCJE USTALEŃ WIĄŻĄCYCH

1. Ustalenia odnośnie obszarów koncentracji funkcji usługowej i infrastruktury społecznej - przestrzenie publiczne.....	54
2. Ustalenia odnośnie rozwoju funkcji mieszkaniowej.....	54
3. Ustalenia odnośnie ochrony środowiska przyrodniczego.....	55
4. Ustalenia konserwatorskie (obiekty, obszary objęte ochroną Konserwatora Zabytków).....	55
5. Ustalenia dotyczące rozwoju działalności gospodarczej.....	56
6. Ustalenia dotyczące rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznych.....	57
7. Ustalenia dotyczące rozwoju systemów i urządzeń infrastruktury technicznej.....	58
8. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu transportowego.....	58

VII. INSTRUMENTY PRAWNE POLITYKI GMINY I PODEJMOWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

59

ZAŁĄCZNIKI

I. DEMOGRAFIA.....	61
II. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	66
III. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	71
IV. GOSPODARKA WODNA.....	82
V. KANALIZACJA.....	90
VI. GAZ.....	97

Allen.

POŁOŻENIE GMINY RASZYN W OBSZARZE POWIATU PRUSZKOWSKIEGO



Allen

I. WSTĘP

1. Podstawa formalno - prawna opracowania.

- 1.1. Uchwała Nr 173/XXXV/97 Rady Gminy w Raszynie z dnia 21 maja 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.
- 1.2. Umowa Nr SW-140/98 zawarta pomiędzy Zarządem Gminy Raszyn a Biurem Planowania Rozwoju Warszawy 02-591 Warszawa, ul. Batorego 16.

2. Cel opracowania Studium i jego zadania.

- 2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest nowym rodzajem opracowania wprowadzonym do systemu planowania ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej zawarty jest obowiązek uchwalenia „Studium” przed utratą mocy aktualnie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego tj. przed końcem 1999 r.

Zgodnie z brzmieniem, art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala ściśle formuły „Studium”, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 6 ust. 7 „Studium” nie jest przepisem gminnym, nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych.

Studium jest rodzajem wstępnego opracowania planistycznego do sporządzania planów miejscowych. Można mówić o pewnej analogii do pojęcia założeń do planu (występowały w ustawie z 1984 r.), choć nie wyklucza to, że „Studium” może mieć pewne cechy dotychczasowych planów ogólnych gmin.

Studium nie jest prawem miejscowym, ale ustalenia studium powinny wiązać Zarząd Gminy i Radę Gminy przy sporządzaniu i uchwalaniu planu miejscowego.

Gmina Raszyn dysponuje obowiązującym dla całego jej obszaru „Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego” zatwierdzonym Uchwałą 23/94 Rady Gminy w Raszynie dnia 9 listopada 1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24 z dnia 5 grudnia 1994 r. poz. 821, ale w sytuacji braku takiego planu Studium będzie jedynym dokumentem planistycznym (obligatoryjnie) sporządzonym dla obszaru całej gminy. Zarząd Gminy sporządza Studium uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W sytuacji braku takiego planu Zarząd Gminy może jedynie wykorzystać do prac nad „Studium” opracowania studialne np. „Diagnoza Stanu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warszawskiego” lub wskazania rezerw ponadlokalnych inwestycji wg dotychczas obowiązujących miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego.

911-

2.2. Opracowanie sporządzone zgodnie z art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. ma na celu określenie kierunków polityki przestrzennej na obszarze Gminy Raszyn na tle uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego i dotychczasowego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym gminy oraz zamierzeń rządowych określonych przez organy administracji rządowej opiniujących studium.

Biorąc pod uwagę ekonomiczne walory przestrzeni gminy, presję urbanizacyjną ze strony Warszawy, położenie w ponadlokalnym korytarzu ekologicznym doliny Raszynki i jej dopływów, ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania ładu przestrzennego, „Studium” określa najkorzystniejsze kierunki przekształceń i rozwoju przestrzennego gminy oraz wskazuje obszary, wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Obszar opracowania - podstawowe informacje o Gminie Raszyn.

Studium obejmuje obszar gminy Raszyn w jej granicach administracyjnych. Gmina położona jest w Zachodnim Paśmie Aglomeracji Warszawskiej, w powiecie pruszkowskim województwa mazowieckiego. Od wschodu graniczy z Gminą Warszawa-Ursynów i Lesznowolą, od południa z Gminą Lesznowola, od zachodu z Gminami Nadarzyn i Michałowice, od północy z Gminą Warszawa-Włochy.

Gmina liczy 18 230 mieszkańców (stan 1998 r.) i obejmuje obszar 4389 ha. Sieć osiedleńczą w Gminie tworzą 3 osiedla: Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice, oraz 15 sołectw: Dawidy, Dawidy Bankowe, Falenty Duże, Falenty Nowe, Falenty IMUZ, Janki, Jaworowa, Laszczki, Łady, Nowy, Puchały, Sękocin Nowy, Sękocin Stary, Słomin, Wypędy.

(rozmieszczenie w obszarze gminy wymienionych miejscowości przedstawia **rysunek A**)

4. Materiały wyjściowe:

- 1) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzony Uchwałą nr 23/94 Rady Gminy w Raszynie z dnia 9 listopada 1994 r. (Dz. U. WSW Nr 24 poz. 821) z późniejszymi zmianami,
- 2) Uchwała Nr 173/XXXV/97 Rady Gminy w Raszynie z dnia 21 maja 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn,
- 3) uproszczona inwentaryzacja terenów,
- 4) podkład sytuacyjno - wysokościowy z 1992 r. w skali 1:10 000,
- 5) mapy ewidencji gruntów wg obrębów geodezyjnych, w skali 1:5 000,
- 6) mapy glebowo - rolnicze,
- 7) dane dotyczące stanu własności,

GR.

- 8) materiały statystyczne GUS i WUS oraz dane ludnościowe z Urzędu Gminy,
- 9) tezy do stanowiska Rady Gminy opracowane przez Urząd Gminy na podstawie wniosków mieszkańców,
- 10) dokumentacja projektowa infrastruktury inżynierskiej z Urzędu Gminy w Raszynie,
- 11) opinie i wnioski organów administracji,
- 12) plan Obszaru Chronionego Krajobrazu - wg Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego.

5. Zakres opracowania.

5.1. Tekst i schematy

- część opisowa Studium
raport - uwarunkowania – kierunki rozwoju – polityka gminy
- tekst - Demografia
raport - uwarunkowania
- tekst - Środowisko kulturowe
raport - uwarunkowania
- tekst - Środowisko przyrodnicze
raport - uwarunkowania
- tekst - Kanalizacja
raport – uwarunkowania - kierunki rozwoju
- tekst-Wodociągi
raport - uwarunkowania - kierunki rozwoju
- tekst-Elektroenergetyka
raport - uwarunkowania
- tekst-Gazownictwo
raport – uwarunkowania - kierunki rozwoju

5.2. Część graficzna

Rysunki raportu i uwarunkowań

- | | |
|--|----------------|
| 1. Powiązania zewnętrzne | skala 1:25 000 |
| 2. Użytkowanie terenów | skala 1:10 000 |
| 3. Komunikacja | skala 1:10 000 |
| 4. Raport o stanie istniejącym
Plansza zbiorcza | skala 1:10 000 |
| 5. Własności terenów w gminie | skala 1:10 000 |
| 5 . Własności terenów w Raszynie | skala 1:2 000 |
| 5 . Własności terenów w Rybiu | skala 1:2 000 |

911.

Rysunki - kierunki rozwoju

I. Struktura przestrzenna

Uwarunkowania i kierunki rozwoju skala 1:10 000

Ia. Środowisko kulturowe skala 1:10 000

II. Systemy infrastruktury technicznej

energetyczne skala 1:20 000

III. Systemy infrastruktury technicznej

wodociągi skala 1:20 000

IV. Systemy infrastruktury technicznej

kanalizacja skala 1:20 000

V. Koncepcja rozwoju komunikacji skala 1:10 000

6. Ocena realizacji i aktualności ustaleń „Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzony został w 1994 r.

Polityka przestrzenna zagospodarowania Gminy Raszyn zawarta w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dopuszczenie do ekonomicznej urbanizacji wybranych terenów wiejskich) potwierdziła się w nowych warunkach polityczno – gospodarczych.

Położenie bezpośrednio w sąsiedztwie Warszawy, rozwój przestrzenny i gospodarczy stolicy, prywatyzacja wielu dziedzin, powiększanie się terenów zabudowy - (wypełnianie sukcesywnie rezerw planu) dwukrotnie w stosunku do stanu istniejącego i postulowane prawie czterokrotnie powiększenie terenów zabudowy, spowoduje dalsze przekształcenie struktury zagospodarowania gminy.

Dla zachowania harmonijnego rozwoju, przed wykonaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędnym jest wykonanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

9/11.

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

1.1. Ogólna charakterystyka gminy (patrz rysunek 2)

Gmina Raszyn pozostająca w ścisłym związku z Warszawą od 1 stycznia 1999 r. została włączona w obszar Powiatu Pruszkowskiego (do 1975 r. stanowiła część powiatu Piaseczno).

Bliskość Warszawy miała i ma ogromny wpływ na ukształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej.

W wyniku zachodzących zmian gospodarczych gmina Raszyn przekształca się w wielofunkcyjny zespół miejski Aglomeracji Warszawskiej.

Pomimo postępującego procesu urbanizacyjnego użytki rolne stanowią nadal wysoki udział w powierzchni gminy.

1.2. Dane powierzchniowe.

Gmina zajmuje powierzchnię 4389 ha, która użytkowana jest w sposób następujący:

(wg rocznego Sprawozdania Urzędu Rejonowego w Pruszkowie)

	ha	%
Powierzchnia geodezyjna	4389	100,00
- użytki rolne	2827	64,40
- grunty pod lasami i zadrzewieniami	709	16,10
- grunty pod wodami	138	3,10
- tereny komunikacyjne	210	4,80
- tereny osiedlowe	462	10,60
- tereny różne	12	0,27
- nieużytki	29	0,70
- powierzchnia wyrównawcza	2	0,03

1.3. Rolniczy obszar produkcyjny.

- Użytki rolne zajmują ponad 60% ogółu powierzchni gminy, w ich skład wchodzi:

Użytki rolne	ha	%
Grunty orne	2414	85,4
Sady	97	3,4
Łąki	209	7,4
Pastwiska	107	3,8
Razem	2827	100,0

- Gleby położone na obszarze gminy należą do gleb o najwyższym stopniu ochrony. 70%

911

gruntów ornych zaliczone jest do kompleksów: pszennych - bardzo dobrego oraz żytnich - bardzo dobrego i dobrego.

- W dolin rzecznych występują niewielkie enklawy gruntów organicznych (torfy patrz **rysunek C i rysunek Studium**).

Potrzeby melioracyjne gleb zaspokojone są w 80% (obszary zmeliorowane patrz **rysunek D - Środowisko przyrodnicze**).

- Gospodarstwa rolne :

W Gminie jest 731 gospodarstw rolnych o powierzchni tzw. hektara przeliczeniowego (stan z 1999 r.). Pozostałe gospodarstwa o strukturze:

do 2ha - 466 ha,

2-3 ha - 802 ha,

3-7 ha - 414 ha,

7-12ha - 319 ha,

12-15ha - 156 ha,

zajmują 2158 ha.

Gospodarstwa rolne znajdują się głównie w Jankach, Falentach Nowych, Dawidach Bankowych i Laszczkach.

- Produkcję rolniczą gminy ukształtowała jakość gleb oraz bliskość chłonnych rynków zbytu. Jest ona ukierunkowana na warzywnictwo gruntowe pod szkłem i folią oraz uprawy roślin okopowych.

Rozmiary prowadzonej w gminie produkcji zwierzęcej nie są znaczące.

- W gminie Raszyn tereny w większości są prywatne. Grunty Skarbu Państwa i spółdzielcze znajdują się w następujących miejscowościach:
 - Skarb Państwa - obręb ZDMUZ Falenty, Sękocin Stary - Nadleśnictwo Chojnów,
 - tereny specjalne - Sękocin Las, obręb ZDMUZ Falenty,
 - tereny spółdzielcze - Dawidy Bankowe.
- Na terenie gminy nie występują obiekty obsługi rolnictwa.
- W Słominie i w ZMDUZ Falenty na 18 ha zlokalizowano ogrody działkowe.

1.4. Ziemia rolnicza.

Ziemia w rolnictwie spełnia rolę specjalną. Jest ona naturalnym zasobem przyrodniczym, miejscem najważniejszych procesów pracy i produkcji.

Dla rolnictwa ziemia jest niezastępowalna, a jej jakość bardzo ważna. Mniejsze powierzchnie ziemi wysokoprodukcyjnej przedstawiają sobą większy potencjał wytwórczy niż duże obszary gruntów o małej dla rolnictwa przydatności.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną Gminy Raszyn stanowi 2827 ha użytków rolnych, które zajmują

64,4% ogółu jej powierzchni. Przestrzeń ta w ocenie kompleksowej IUNG w Puławach (waloryzacja gleby, klimatu, rzeźby terenu oraz warunków wodnych) jest dla rolnictwa korzystna i stawia gminę - pod tym względem – w czołówce dawnego województwa warszawskiego.

1.5. Tendencje do przekształceń terenów rolnych na cele nierolnicze.

Gmina cechuje się wysokim stopniem zurbanizowania terenu charakterystycznym dla stref obrzeżnych aglomeracji. Analiza wykorzystania gruntów wykazuje, że ponad 18% powierzchni gminy użytkowane jest w sposób nierolniczy i nieleśny (w tym tereny osiedlowe zajmują 11 % a komunikacyjne 4,8 %).

Położenie gminy powoduje, że jej obszar jest atrakcyjny do lokowania funkcji produkcyjnych, obrotu towarowego i zamieszkania a wysoka cena gruntów „odrolnionych” oraz łatwość ich zbycia są przyczyną wywierania presji społecznej na Władze Gminy o dokonywanie przekształceń terenów rolnych i przeznaczanie ich na cele budowlane. Najczęściej występujące sprzeczności to konflikt pomiędzy prawnym wymogiem ochrony gruntów rolnych przed zainwestowaniem a spadkiem opłacalności produkcji rolnej.

1.6. Ograniczenia formalne dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych.

Grunty rolne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu przeznaczenia. Zasady ochrony ustanawia ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16, poz. 76 z późn. zm.).

Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji. Zgodnie z postanowieniami ustawy przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie ustawy dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 1999 r. Nr 15, poz. 139)

Zgodnie z ww. ustawą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyznacza się (między innymi) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszary, które poprzez plan miejscowy mogą być przeznaczane pod zabudowę.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów wg obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 1994 r. sporządzony został w realiach społeczno - gospodarczych i prawnych okresu transformacji.

Zakładał dynamizowanie rozwoju ekonomicznego gminy poprzez udostępnienie terenów pod aktywność gospodarczą oraz rezerwowanie terenów pod specjalną strefę ekonomiczną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjmował:

- zasadę lokalizacji (w miarę potrzeb urządzeń podstawowych o lokalnym zasięgu w obszarze obsługiwanych terenów mieszkaniowych w promieniu dojazdu pieszego),
- zasadę koncentracji urządzeń ośrodka usługowo - administracyjnego w centrum gminy (ulica Szkolna - Sportowa) dostępnymi środkami komunikacji publicznej i indywidualnej,
- lokowanie urządzeń obsługi rolnictwa w miarę potrzeb w istniejących ośrodkach usługowych, bazach usług technicznych Raszyn, Janki, Dawidy oraz na obszarach produkcyjno-usługowych,
- korzystanie z usług III-go stopnia w Warszawie i w ośrodkach usługowych zlokalizowanych w sąsiednich gminach,
- adaptację rozproszonych urządzeń posiadających ponadlokalny zasięg obsługi związanej z użytkownikami gminy i użytkownikami przybywającymi z zewnątrz.

Na cele zrealizowania zakładanych funkcji przeznaczono w ww. planie ca 1500 ha terenów. (tereny dla których uzyskano dotychczas zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze przedstawiano na mapach ewidencyjnych poszczególnych wsi).

W obszarze 1500 ha uwzględniono tereny zainwestowane jak i tereny nowe, tj. takie dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze tym (1500 ha) nie uwzględnia się rozproszonego zainwestowania rolniczego.

Po kilku latach realizacji planu przestrzennego zagospodarowania z 1994 r. należy stwierdzić, że następuje zagospodarowywanie przestrzeni gminy zgodnie z przyjętymi funkcjami tj. rozwija się szeroko rozumiana działalność gospodarcza (produkcja, usługi, handel) oraz mieszkalnictwo.

Rozwój pozostałych zakładanych funkcji tj. funkcja rolnicza i ponadlokalna nauka w związku z zachodzącymi zmianami własnościowymi i gospodarczymi, ulegają znacznie szybszemu niż to zakładano ww. planie ograniczaniu.

Dalszy rozwój mieszkalnictwa, usług oraz działalności gospodarczej winien być ograniczony nie ze względu na brak nowych, odpowiednich terenów przewidzianych na ww. cele, ale ze względu na kryzys systemu transportowego aglomeracji warszawskiej i niedostatki systemu infrastruktury technicznej w zakresie źródeł i sieci.

Oceniając wykorzystanie terenów przewidzianych pod zainwestowanie w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że dalszy rozwój gminy mógłby odbywać się poprzez wypełnienie wyznaczonych ww. planie terenów budowlanych. Pod zainwestowanie przewidziano 1500 ha, zainwestowano 1000 ha (700 ha wg rocznego sprawozdania wykazu gruntów, które opiera się na ewidencji gruntów).

II. POŁOŻENIE GMINY W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH.

1. Usytuowanie Gminy Raszyn w obszarze Aglomeracji Warszawskiej (patrz rysunek 1).

Gmina Raszyn graniczy z gminami Warszawa - Włochy, Warszawa - Ursynów oraz terenami zurbanizowanymi i urbanizowanymi gmin Michałowice, Nadarzyn i Lesznowola. Obszar gminy w większości stanowi zurbanizowaną część Aglomeracji Warszawskiej - otoczenia Lotniska Okęcie. Jedynie południowy i południowo-wschodni fragment obszaru gminy powiązany jest z obszarami przyrodniczymi: lasów Chojnowskich, zlewni Utraty i rolniczą przestrzenią produkcyjną pasma Pyrskiego.

2. Powiązania przyrodnicze.

Obszar gminy przez dolinę Raszynki i Lasy Sękocińsko - Chojnowskie (lasy ochronne) stanowi ogniwo ponadlokalnego ciągu ekologicznego objętego Obszarem Chronionego Krajobrazu województwa warszawskiego.

Przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy również uwzględnić funkcje przewietrzania południowych dzielnic Warszawy pełnione przez tereny biologicznie czynne rolniczej przestrzeni produkcyjnej i doliny cieków.

3. Powiązania komunikacyjne.

Podstawowe powiązania komunikacyjne gminy z obszarem zewnętrznym odbywają się za pośrednictwem dróg krajowych nr 7 Warszawa - Kraków i nr 8 Warszawa - Wrocław. Pozostałe powiązania zapewniają drogi: wojewódzkie, drogi powiatowe, drogi gminne. W świetle koncepcji i programów ponadlokalnych wyżej wymienione powiązania gminy z otoczeniem są adaptowane.

4. Powiązania infrastruktury technicznej.

Na terenie gminy funkcjonują niezależne systemy wodociągowe. Wodociąg gminny ze stacjami w Raszynie, Ładach, Puchałach i Sękocinie Nowym (w budowie). Lokalne wodociągi o małym zasięgu w Jankach (IKEA), w Dawidach Bankowych (Spółdzielnia Rolnicza), Falenty ZDMUZ, w Sękocinie Starym (Instytut Badawczy Leśnictwa).

Odbiornikiem ścieków jest istniejąca oczyszczalnia w Falentach ZDMUZ poprzez rozbudowywany układ kanalizacji i lokalne oczyszczalnie ścieków w Dawidach Bankowych, Sękocinie Starym (IBL), Jankach (IKEA).

Następuje systematyczne kanalizowanie gminy systemem grawitacyjno - tłocznym.

Stacja elektroenergetyczna 110 /15 kV, zasilająca odbiorców znajduje się na terenie gminy Raszyn w Sękocinie Nowym. Stacja Sękocin Nowy jest przyłączona do dwutorowej linii napowietrznej 110 kV Mory – Piaseczno.

Przez teren gminy - tranzytem - przechodzi też linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV Mory – Kozienice.

Głównymi źródłami zasilania w gaz są gazociągi wysokiego ciśnienia - ϕ 400 Świerk - Mory, ϕ 300 Sękocin –Radom, wyprowadzone od stacji redukcyjno pomiarowych I^o Reguły, Sękocin Stary, Janki, Piaseczno.

Problem usuwania i utylizacji odpadów wymaga wspólnych działań wszystkich gmin powiatu pruszkowskiego i doprowadzeniu do realizacji obiektu utylizacji w gminie Brwinów lub przyjęcia innych rozwiązań systemowych

W obszarze powiatu pruszkowskiego nie ma możliwości poza terenem Moszny, zlokalizowania centralnego zakładu utylizacji.

Dostawy ciepła ze zorganizowanego systemu zaopatrzenia w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową ograniczone są do niewielkich zespołów mieszkaniowych oraz wybranych obiektów użyteczności publicznej.

Potrzeby grzewcze pokrywane są i będą z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako surowiec energetyczny gaz, ewentualnie olej niskosiarkowy.

Głównymi źródłami zasilania w zakresie telekomunikacji są CA Raszyn - Komorów - Piastów. Przewiduje się całkowite nasycenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.

5. Rolnictwo.

Znaczące powierzchniowo tereny w gminie stanowiły do lat 80 obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej łączącej się z obszarami rolniczych przestrzeni gmin Michałowice, Lesznów i Warszawa -Ursynów. Rolnictwo było podstawą ekonomiczną tych obszarów. Zmieniające się uwarunkowania gospodarcze spowodowały, że rolnictwo przestało być bazą ekonomiczną zapewniającą wystarczające warunki rozwoju. Dlatego zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rozwój gminy opierał się na rozwijaniu funkcji mieszkalnictwa i działalności gospodarczej przy systematycznej marginalizacji (zwłaszcza obszarowo) funkcji produkcji rolniczej.

Produkcja rolna pozostaje stale zmniejszającą się orientacją działalności gospodarczej.

6. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.

Zachodzące zmiany gospodarcze przyspieszyły przekształcenia wiejskich gmin graniczących z Warszawą w jej obszar metropolitarny .

Proces ten znalazł swoje odzwierciedlenie w nowej edycji planów zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. (**rysunek 1 - Raport o stanie istniejącym**), w których znaczne obszary rolniczych przestrzeni produkcyjnych tych gmin zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą.

Procesowi temu podlega również gmina Raszyn wpisując się w strukturę funkcjonalno-przestrzenną Aglomeracji Warszawskiej, której podstawowe elementy stanowią:

- a) Warszawa - jako centralny ośrodek regionalny,
- b) Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice - wielofunkcyjny ośrodek miejski gminy Raszyn,
- c) siedziba powiatu - jako ponadlokalny ośrodek ciężarów wywołany lokalizacją niektórych urzędów publicznych,
- d) podlegający ekonomicznej urbanizacji obszar rolniczy dotychczasowego osadnictwa wiejskiego,

Dotychczasowe związki gminy Raszyn z sąsiednimi gminami a głównie z Warszawą wynikały z umieszczenia tam ponadlokalnych instytucji publicznych oraz niektórych źródłowych obiektów infrastruktury technicznej. Niezależnie od dotychczasowych polityk z faktu umieszczenia gminy w Powiecie Pruskowskim musi wynikać wzajemna konkurencyjność jak i komplementarność właśnie z gminami powiatu.

Dynamiczny rozwój funkcji produkcyjnych i obrotu towarowego otoczenia lotniska Okęcie i ośrodka handlowego w Jankach wymaga uwzględnienia przy formowaniu celów polityki przestrzennej powiatu pruskowskiego.

Fizyczna, społeczna, gospodarcza i komplementarna obecność Gminy Raszyn jest faktem znaczącym w obszarze powiatu pruskowskiego i aglomeracji warszawskiej.



2.1. Mieszkalnictwo.

Wg danych Urzędu Gminy, w gminie Raszyn mieszka ponad 18 000 osób głównie w budynkach jednorodzinnych jako zabudowa wolno stojąca, bliźniacza indywidualna w zorganizowanych osiedlach i siedliskach rolniczych. Zabudowa wielorodzinna w niewielkich skupiskach związana jest z ośrodkami Spółdzielni Rolniczych i ponadlokalnymi ośrodkami doświadczalnymi rolnictwa i leśnictwa. Rozmieszczenie zabudowy w obszarze gminy Raszyn (stan 1998 r.) przedstawia **rysunek B - Mieszkalnictwo**.

W Gminie dominuje miejski zespół osadniczy: „Trójwieś”: Nowe Grocholice, Raszyn, Rybie. Pozostałe tereny mieszkaniowe to dotychczasowe wiejskie ulicówki rozwijające się „grzebieniowo.”

Założenia obowiązującego planu miejscowego, dotyczące liczby mieszkańców w 2015 r. tj: 25 000 osób, przy utrzymywaniu się dotychczasowych tendencji migracji są realne.

Natomiast utrzymanie dotychczasowych zasad parcelacji (zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania) w obszarach wskazanych w planie miejscowym pod zabudowę może spowodować wzrost liczby mieszkańców do 30 000 osób.

Skala przyjętego wzrostu demograficznego (dla 25 000 osób) nie narusza zasad ekorozwoju, napotyka jednak na bariery dostępności do infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja), do komunikacji (wykup terenów) i do infrastruktury społecznej (oświata, administracja, zdrowie).

Jednak dalsza realizacja, przyjętych w planie miejscowym, założeń dotyczących dopuszczenia funkcji usługowych w osiedlowych terenach mieszkaniowych lub na „ekonomicznie” urbanizowanych wiejskich terenach, wywołująca konflikty, doprowadzić może do degradacji środowiska mieszkaniowego.

2.2. Administracja.

Podstawowa instytucja administracji samorządowej Urząd Gminy znajduje się w Raszynie przy ul. Szkolnej 2A.

Administrację gospodarczą reprezentuje Bank Spółdzielczy w Raszynie.

Gminę obsługuje Posterunek Policji, który znajduje się w Raszynie.

Na terenie gminy obiekty straży pożarnej znajdują się w Raszynie, Dawidach Bankowych i Falentach (obręb ZDMUZ).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakładał lokowanie w Raszynie ośrodka usług I i II-go stopnia. Realizacja tych zamierzeń odbywać się może na własnych gruntach Gminy Raszyn w rejonie ulicy Szkolnej.

Realizacja innych lokalnych ośrodków usługowych lub lokalnych obiektów usługowych wymagać będzie pozyskania przez gminę odpowiednich terenów.

2.3. Obsługa ludności.

Rozmieszczenie usług przedstawiono na **rysunku E.**

2.3.1. Usługi oświaty

Usługi oświaty reprezentowane są przez:

- szkoły podstawowe: w Raszynie
w Dawidach Bankowych („Łady”)
w Słominie („Sękocin”)
- gimnazjum w Raszynie (siedziba w budynku szkoły podstawowej)
- przedszkola: w Raszynie (2 obiekty)
w Falentach (obręb ZDMUZ Falenty) w Dawidach Bankowych,
w Sękocinie Nowym.

Liczba dzieci i młodzieży uczącej się w szkołach na terenie gminy przedstawia się następująco (wg danych z czerwca 1998 r.):

- w szkołach podstawowych i w gimnazjum - 2 200 dzieci,
- do przedszkoli uczęszcza - 350 dzieci.

Sieć szkół i przedszkoli dla wariantu rozwoju gminy wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zaspokojona, pod względem liczby miejsc, potrzeby w zakresie usług oświaty, pod warunkiem wybudowania obiektu dla gimnazjum.

Uwzględniając tzw. izochrony dojeżdż do szkół i przedszkoli (odpowiednio 1.0 km i 0.5 km) zaspokojenie potrzeb oświatowych wymagałoby dostosowania rozmieszczenia szkół i przedszkoli do terenów osiedlowych. Przy wyborze lokalizacji terenu pod nowe szkoły i przedszkola, w nowych terenach mieszkaniowych, należy brać pod uwagę zachowanie normatywnych odległości dojeżdż.

2.4. Usługi inne.

1. Na terenie gminy, począwszy od lat 80 - tych, intensywnie rozwija się handel jako handel detaliczny, handel hurtowy a przede wszystkim centra handlowe - supermarkety. Stworzyło to nową jakość obsługi mieszkańców. Obiekty handlowe dostosowuje się sukcesywnie i proporcjonalnie do liczby mieszkańców.
2. Ilość podmiotów gospodarczych zajmujących się usługami gastronomii stale wzrasta chociaż poziom ten (ilościowo) jest niezadowalający. Rozwój tej funkcji powinien być związany z obecnymi i przyszłymi terenami zagospodarowania centrum handlowego oraz turystyczno - rekreacyjnego dla mieszkańców gminy i użytkowników przyjezdnych.
3. Charakterystyczny przejaw transformacji ostatnich lat - gwałtowny przyrost podmiotów i

obiektów działalności gospodarczej nie ominął również Gminy Raszyn, chociaż liczba podmiotów gospodarczych w gminie zawsze stawiała ją w czołówce gmin Aglomeracji Warszawskiej.

W gminie funkcjonuje 2986 podmiotów gospodarczych (w 1999 r zarejestrowano 5128 podmiotów gospodarczych a zlikwidowano 2142) w następujących działach:

- a) zakłady produkcyjne 570
- b) handel 1330
- c) gastronomia 36
- d) usługi transportowe 235
- e) usługi różne 473
- f) pozostałe różne 342

Rozmieszczenie w gminach obiektów działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym znaczeniu (w tym produkcji) ma tylko częściowy związek z ich liczbą mieszkańców. Największy wpływ na lokalizację obiektów działalności gospodarczej miała i ma dostępność komunikacyjna.

Otoczenie tras komunikacyjnych, istniejących i projektowanych oraz podobnie zainwestowane obszary sąsiednich gmin, są właściwymi rejonami rozwoju aktywności gospodarczej również o ponadlokalnym charakterze.

4. Na terenie Gminy działa kilka bibliotek i świetlic oraz Gminny Ośrodek Kultury z siedzibą w budynku Urzędu Gminy.
5. Na terenie Gminy znajdują się 4 kościoły:
 - w Raszynie - Parafia Św. Szczepana,
 - w Rybiu - Parafia Św. Bartłomieja Apostoła,
 - w Sękocinie Starym - Parafia Błogosławionej Faustyny,
 - i w Dawidach Bankowych - w budowie.

Parafie te swoim terytorialnym zasięgiem obejmują miejscowości z sąsiednich gmin (Michałowic, Warszawy, Lesznowoli). Niewielkie fragmenty gminy Raszyn położone są w zasięgu parafii Pęcice.

6. W Raszynie przy ulicy Szkolnej funkcjonuje ośrodek zdrowia. Usługi zdrowia uzupełniają apteki, gabinety lekarskie i dentystyczne - w tym prywatne.
7. Wypoczynek codzienny to sport dzieci i młodzieży. Sport uprawiany jest na boiskach towarzyszących szkołom, w ich salach gimnastycznych, na stadionie w Raszynie i w ramach Klubu Sportowego Raszyn. Pomimo korzystnych warunków środowiskowych oraz występowania obiektów mogących pełnić funkcje rekreacyjne, (stawy wyrobisk w rejonie wsi Wypędy - Puchały, staw Puchalski, parki zabytkowe) brak jest odpowiednich zorganizowanych ośrodków turystyki i rekreacji kwalifikowanej, zarówno dla potrzeb gminy jak i potrzeb ponadlokalnych.

8. Na terenie gminy znajdują się dwa instytuty naukowe :

- 1) Instytut Melioracji i Użytków Zielonych w Falentach pełniący funkcje dydaktyczne i badawcze,
- 2) Instytut Badawczy Leśnictwa w Sękocinie jako placówka badawcza i doświadczalna.

2.5. Komunikacja.

2.5.1. Charakterystyka funkcjonalna komunikacji.

Układ drogowy gminy

Powiązania komunikacyjne Gminy Raszyn odbywają się w stanie istniejącym w oparciu o układ dróg krajowych i wojewódzkich, na który składają się następujące elementy sieci drogowej:

- 1) dla powiązań zewnętrznych w skali kraju i regionu:
 - a) droga krajowa nr 8 (Warszawa/Janki - Piotrków Trybunalski - Wrocław -Kudowa Zdrój-granica państwa),
 - b) droga krajowa nr 7 (Gdańsk - Warszawa - Kraków - Chyżne - granica państwa),
 - c) droga wojewódzka nr 721 (Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna - Duchnow),
- 2) dla powiązań z gminami sąsiadującymi oraz dla powiązań w skali gminy układ dróg powiatowych.

Istniejącą sieć drogową o znaczeniu podstawowym dla powiązań gminy przedstawiono na rysunku komunikacji (**rysunek 3**).

Komunikacja zbiorowa

W zakresie komunikacji zbiorowej obsługa gminy opiera się na komunikacji autobusowej z pętlą zlokalizowaną na Okęciu przy pętli tramwajowej.

Trasy linii autobusowych pokazano na rysunku komunikacji.

2.5.2. Charakterystyka obciążeń ruchowych.

Najbardziej obciążonym ruchem samochodowym elementem sieci drogowej gminy jest droga krajowa nr 7 na odcinku tzw. „przejścia przez Raszyn”. Według pomiarów z października 1996 r. wykonanych w ramach opracowania „Studium docelowego południowego wylotu drogi nr 7 z Warszawy” w rejonie ul. Na Skraju (północna granica Gminy Raszyn) natężenie średniodobowego ruchu rocznego wynosiło około 59.000 poj./dobę.

Zgodnie z wnioskami z ww. opracowania:

- południowy wylot drogi nr 7 z Warszawy w stanie istniejącym pracuje na granicy możliwości

przepustowych zarówno na odcinku miejskim jak i poza miejskim. Jest najbardziej obciążonym elementem układu dróg w województwie i kraju,

- dynamiczny rozwój obszaru przylegającego do trasy powoduje potrzebę dodatkowych połączeń i wywołuje związany z tym dodatkowy coraz to większy wzrost ruchu.

2.5.3. Analiza i ocena istniejącego układu komunikacyjnego.

W istniejącym układzie komunikacyjnym gminy za niekorzystne i nieprawidłowe należy uznać przede wszystkim prowadzenie ruchu tranzytowego ciągiem drogi krajowej nr 7 przez Raszyn. Na obszarze Raszyna droga krajowa nr 7 obsługuje przyległe zagospodarowanie i nie jest przystosowana do pełnienia funkcji tranzytowych o zasięgu krajowym i międzynarodowym. Funkcje te pełnić miała planowana od wielu lat nowa trasa tzw. Salomea - Janki.

Nieprzewidywalny dotychczas lawinowy rozwój motoryzacji oraz dynamiczny rozwój zagospodarowania przestrzennego obszarów przy istniejącej trasie powoduje coraz większe utrudnienia zarówno funkcjonalne (obsługa obszaru) jak i ruchowe.

Wykup atrakcyjnych terenów w rejonie przewidywanego węzła dróg krajowych nr 7 i nr 8 w Jankach przez poważnych inwestorów i powstawanie obiektów generujących duży ruch i wymagających już teraz obsługi komunikacyjnej, doprowadził do sytuacji w której realizacja przyszłego węzła będzie bardzo trudna.

Nawiązując do powyższego w wykonanym przez BPRW w 1997 r. wymienionym już opracowaniu „Studium docelowego wylotu drogi nr 7 z Warszawy” zaproponowano zmianę przebiegu drogi Salomea – Janki i wykorzystanie rezerwy na tę trasę do obsługi istniejących i nowych inwestycji w Jankach.

Poza ww. podstawowym problemem komunikacyjnym w gminie do istotnych problemów zaliczyć należy:

- brak jezdni lokalnych (serwisowych) wzdłuż dróg krajowych nr 7 i nr 8, co wymusza obsługę przyległego zagospodarowania bezpośrednio od tych dróg,
- brak sprawnych powiązań komunikacyjnych z siedzibą powiatu,
- brak sprawnych lokalnych ciągów komunikacyjnych umożliwiających powiązania wewnętrzne gminy z pominięciem dróg krajowych,
- występowanie obszarów o niedostatecznie wykształconym układzie komunikacyjnym zarówno w zakresie powiązań z istniejącym układem drogowym, jak i w zakresie obsługi istniejącego zagospodarowania.

Ocena funkcjonowania systemu komunikacyjnego została przedstawiona graficznie na rysunku komunikacji (**rysunek 3**).

W dalszych fazach opracowania zakłada się utrzymanie (wg dotychczasowych opracowań planistycznych) przebiegów tras ponadlokalnych tj.:

- autostrady A-2,
- drogi Salomea - Janki (przebieg dotychczasowy i przebieg nowym korytarzem),
- trasy ekspresowej N-S.

4. Demografia.

raport – uwarunkowania – kierunki rozwoju – załącznik nr I do studium.

5. Własności terenów.

Analizy własności terenów przedstawione na trzech **rysunkach nr 5** dokonano w oparciu o następujące materiały:

- rejestry własności udostępnione w Urzędzie Gminy w Raszynie (stan 1998 r. korygowany w 1999 r.),
- mapy obrębowe osiedli i sołectw.

Na podstawie ww. materiałów wydzielono kilka grup własnościowych:

- * Gmina Raszyn - tereny i komunikacja,
- * Skarb Państwa – drogi, rzeki, tereny rolne,
- * własności kościelne,
- * wspólnoty wiejskie,
- * ogrody działkowe,
- * grunty spółdzielcze,
- * spółki,
- * lasy państwowe,
- * cmentarze,
- * SP – Agencja Własności Rolnej,
- * PFZ,
- * ZDMiUZ,
- * Instytut Badawczy Leśnictwa – IBL,
- * Nadleśnictwo Chojnów,
- * mienie opuszczone (brak ustalonych właścicieli),
- * inne - Zakład Energetyczny Warszawa –Teren, Okręgowe Zakłady Gazownictwa, Poczta, CPN.

Na terenie gminy dominują grunty prywatne.

Powierzchnie gruntów Skarbu Państwa, gruntów Gminy Raszyn i gruntów innych, wybranych grup własnościowych przedstawia poniższe zestawienie: (powierzchnie podano wg stanu na 1998 r. skontrolowanego dla niektórych grup w 1999 r.)

- Gmina Raszyn	- 33,44 ha,
- drogi gminne	- 89,38 ha,
- drogi pozostałe	- 20,41 ha,
- Skarb Państwa	- 23,33 ha,
- Grunty kościelne	- 10,81 ha,
- cmentarze	- 3,81 ha,

PM.

- AWRSP	- 12,94 ha,
- spółdzielnie	- 7,66 ha,
- PFZ	- 14,15 ha,
- Nadleśnictwo Chojnów	-ca 570 ha,
- energetyka i gazownictwo	- 1,35 ha,
- ZDMIUZ Falenty	- 371,87 ha,
- HR Dawidy	- 119,89 ha,
- wspólnoty wiejskie	- 0,42 ha,
- ogrody działkowe	- 13,62 ha,
- Straż Pożarna	- 0,87 ha,
- spółki	- 105,65 ha,

Barierą przekształcania terenów rolnych w urbanistyczne układy przestrzenne o pożądanym charakterze jest przeważająca, prywatna własność tych terenów.

W obecnej sytuacji ekonomicznej rolnictwa, uwzględniając położenie gminy w Aglomeracji Warszawskiej, większość właścicieli gruntów rolnych widzi przyszłość swoich gruntów w przekształcaniu ich na tereny budowlane. Wnioski i postulaty mieszkańców i właścicieli gruntów przedstawia **rysunek F**.

Najczęściej nie uwzględnia się przy tym ogólnie pojętego społecznego interesu, tj.

- zachowania warunków ochronnych środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- ochrony gruntów rolnych,
- zarezerwowania odpowiednich terenów pod infrastrukturę społeczną, techniczną i komunikacyjną,
- harmonijnego rozwoju podstawowych funkcji gminy.

Zachowanie ww. warunków wymaga zarezerwowania terenów pod realizację inwestycji ogólnogminnych, komunikację lub wyłączenie z inwestowania. Gmina Raszyn podobnie jak większość gmin nie dysponuje odpowiednimi dla potrzeb gruntami komunalnymi. Grunty te gmina musi kupić.

Obowiązujące uregulowania prawne gospodarowania przestrzenią, gospodarowania gruntami pozwalają gminie uzyskać nieodpłatnie grunty rolne z zasobów Skarbu Państwa - Agencji Własności Rolnej. Warunkiem uzyskania gruntów jest przeznaczenie ich w planach miejscowych na cele infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji. Takie grunty w obszarze gminy Raszyn, poza niewielkimi terenami w Laszczach i Rybiu, nie występują.

6. *Jakość życia mieszkańców.*

Na jakość życia mieszkańców składa się wiele czynników :

- miejsce zamieszkania,

- warunki mieszkaniowe (standardy mieszkalnictwa),
- dostępność mediów,
- dostępność komunikacyjna,
- dostępność, w najbliższym zasięgu dojścia pieszego, usług podstawowych,
- praca zawodowa, dochody.

Bez rozwiązania niektórych problemów wspólnym wysiłkiem społeczności gminy szanse rozwoju otwierające się przez obecne procesy ekonomiczne, nie będą w pełni wykorzystane.

Zabudowanie wszystkich wolnych przestrzeni gminy, zanim upora się ona z problemami w sferze infrastruktury, komunikacji i usług podstawowych, zwłaszcza zabudową mieszkaniową (wymaga pełnego włączenia się gminy w budowę infrastruktury), doprowadzić może do obniżenia wartości potencjalnych terenów zagospodarowania.

7. Stan obsługi infrastrukturą techniczną.

Szczegółowe omówienie stanu istniejącego oraz uwarunkowań zawierają odrębne części studium: kanalizacja, wodociągi, elektroenergetyka, gazownictwo.

7.1. Kanalizacja (patrz rysunek K)

7.1.1. Zapewnienie pełnej obsługi kanalizacyjnej istniejącego zagospodarowania dla Raszyna, Rybia, Nowych Grocholic, Jaworowej, Falent uwarunkowane jest rozbudową rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej w poszczególnych jednostkach planistycznych.

7.1.2. Zapewnienie pełnej obsługi kanalizacyjnej projektowanego i istniejącego zagospodarowania pozostałego obszaru gminy wymaga przede wszystkim przesądzenia strategii rozwoju systemu kanalizacyjnego gminy i wybrania wariantu:

- maksymalizacji zasięgu obsługi istniejących oczyszczalni ścieków,
- budowy nowych oczyszczalni ścieków i nowych układów kanalizacji z włączeniem dużych obiektów handlowo - usługowych (oczyszczalnia w Wypędach),
- budowy nowych oczyszczalni ścieków i nowych układów kanalizacji z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań dla kompleksów handlowo - usługowych.

7.1.3. Budowa na terenie gminy obiektów usługowo-przemysłowo-składowych, charakteryzujących się znacznymi powierzchniami uszczelnionymi uwarunkowana jest budową zbiorników retencyjnych na działkach i kanalizacji deszczowej, gdyż w przeciwnym razie doprowadzi to do podtapiania terenów w ich sąsiedztwie.

7.2. Wodociągi (patrz rysunek K)

Zapewnienie pełnego zwodociągowania gminy Raszyn w programowanej wielkości:

- wymaga pozyskania nowych źródeł lokalnych oraz zewnętrznych,

- sukcesywnej rozbudowy sieci wodociągowej wynikającej z kierunków i różnego rozwoju gminy.

7.3. Elektroenergetyka (patrz rysunek L)

Zaopatrzenie gminy w okresie perspektywnym wymagać będzie wybudowania stacji elektroenergetycznej 110/15 KV w Wypędach i rozbudowy istniejącej kablowo - napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV.

W obszarze gminy należy utrzymać rezerwy terenowe dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii najwyższych napięć.

Dla zachowania bezpieczeństwa ludzi oraz prawidłowej pracy linii napowietrznych wysokich i najwyższych napięć w sąsiedztwie linii winny być zachowane strefy ochronne.

7.4. Gazownictwo (patrz rysunek L)

Głównymi źródłami zasilania gminy w gaz są gazociągi wysokiego ciśnienia:

- ϕ 400 „Świerk –Mory” ,

- ϕ 300 „Sekocin –Radom” ,

stacje redukcyjno pomiarowe I^o:

„Sekocin Q = 37 000 Nm³/h,

„Reguły” Q= 25 000 Nm³/h,

„Janki” Q =3000 Nm³/h,

„Piaseczno” Q =25 000 Nm³/h,

stacje redukcyjno – pomiarowe I^o w Sekocinie Starym i Jankach pracują częściowo na potrzeby Gmin Nadarzyn i Lesznowola.

Uwarunkowania w rozwoju gminy wywołują istniejące i projektowane gazociągi wysokiego ciśnienia i stacje red-pom I^o. Strefy bezpieczeństwa dla tych urządzeń określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139 poz. 686).

7.5. Usuwanie odpadów.

Zorganizowany system wywozu odpadów zapewnia pełne pokrycie potrzeb. Wywozem zajmują się różni przewoźnicy. Dotychczas miejscem unieszkodliwiania odpadów były wysypiska śmieci dla Warszawy i inne.

Wobec zamknięcia wysypiska śmieci na Gąsinie w Pruszkowie, brak lokalizacji i zdefiniowanej technologii, zamiennego zakładu utylizacji jest niewątpliwie barierą rozwojową wszelkich inwestycji w gminie.

Znaczne złagodzenie tego problemu może nastąpić poprzez działania preselekcji wstępnej na posesjach i segregacji zbiorowej zorganizowanej na poziomie gminy.

Mimo występowanie w gminie dużych obszarów bez zainwestowania, nie ma możliwości zlokalizowania na jej terenie zakładu utylizacji.

Problem lokalizacji zakładu utylizacji jest wspólnym problemem, co najmniej gmin powiatu pruszkowskiego.

7.6. Telekomunikacja.

Możliwości łączności telefonicznej i teletransmisji danych stały się obecnie jednym z podstawowych uwarunkowań rozwoju gospodarczego gminy.

Dziedzina ta jest w fazie dynamicznego rozwoju dlatego nie jest barierą rozwoju gminy.

7.7. Melioracje.

Uwarunkowaniem urbanizacji rolniczych przestrzeni jest występowanie sieci melioracji podstawowej na znacznych obszarach zmeliorowanych terenów. Tereny zmeliorowane w gminie przedstawia rysunek D.

7.8. Cmentarnictwo.

Możliwości istniejącego jedyne w gminie cmentarza są wystarczające dla parafii w Raszynie.

Pełne zaspokojenie potrzeb mieszkańców, związane zwłaszcza z powstawaniem nowych parafii, wymagać będzie wyznaczenia nowych terenów pod cmentarze.

Barierą lokowania cmentarzy jest ograniczona powierzchnia terenów o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych, możliwość utrzymania stref sanitarnych i możliwość pozyskania terenów.

8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .

(patrz rysunek G)

Zgodnie z art. 62 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym warunkiem wprowadzenia zadania rządowego do planu jest wpisanie tego zadania do wojewódzkiego rejestru. Takiego rejestru brak.

Na podstawie uwag, wniosków do Studium, dotychczasowej realizacji planu zagospodarowania przestrzennego gminy i planów zagospodarowania przestrzennego gmin otaczających, jako elementy służące celom polityki kraju i województwa a pośrednio służące również gminie należy wymienić następujące obiekty lokowane na terenie Gminy Raszyn:

- 1) autostrada A-2 - projektowana,
- 2) droga krajowa nr 7 - istniejąca,
- 3) droga krajowa nr 8 - istniejąca,
- 4) droga wojewódzka 721 Piaseczno-Nadarzyn -istniejąca,
- 5) trasa ekspresowa Janki - Salomea - Wolica - projektowana,
- 6) droga krajowa N-S - projektowana

- | | |
|---|------------------------------|
| 7) trasa na Skraju, Kinetyczna, Poleczki | - w części projektowana , |
| 8) linie EE 110 KV i 220 KV | - istniejące, |
| 9) linia 400 KV | - projektowana, |
| 10) Warszawski Obszar Chronionego
Krajobrazu | - istniejący, |
| 11) obiekty chronione prawnie
Konserwatora Zabytków i
Konserwatora Przyrody | - istniejące i projektowane, |
| 11) magistrale gazownicze gazociągów
wysokiego ciśnienia | - istniejące i projektowane, |
| 12) obiekty specjalne | - istniejące, |
| 13) SELO | - projektowana. |

9. *Struktura funkcjonalno - przestrzenna.*

9.1. W świadomości społecznej Gmina Raszyn to jedno z największych skrzyżowań komunikacyjnych, wielki ośrodek handlowy w Jankach oraz Aleja Krakowska.

Infrastruktura transportu nadawała i nadaje zasadniczą rangę terenom przy trasie. Infrastruktura indywidualnego transportu drogowego stała się po 1990 r. impulsem przyśpieszonego rozwoju gminy.

9.2. Dlatego miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn konstruowano opierając się na założeniu, że gmina będzie rozwijała funkcje mieszkaniową i działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu zlokalizowane wzdłuż wykształconych ciągów komunikacyjnych.

9.3. Zgodnie z przyjętymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleniami w obszarze gminy Raszyn wyodrębnia się trzy typy stref o dominujących funkcjach, rozmieszczonych pasmowo w obszarze gminy:

- a) wielofunkcyjna strefa zurbanizowana typu miejskiego w tym rezerwy terenu pod zdefiniowane funkcje (mieszkaniową i działalności gospodarczej) - **obszary rozwoju** (zachodni i północno - zachodni obszar gminy),
- b) tereny otwarte strefy rolno - osadniczej - **obszary potencjalnego rozwoju i przekształceń** (wschodni i południowo - wschodni obszar gminy),
- c) prawnie chronione tereny i obiekty - **obszary adaptacji i zachowania** (południowy obszar gminy i pasma dolin rzek).

OK.

Rozwój gminy na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem ciągłym i nie ma wyraźnych przeciwwskazań do zmiany kontynuacji tego rozwoju.

9.4. Systematyczne wypełnianie przestrzeni poprzez realizację wskazanych planem **funkcji mieszkaniowych** jest adekwatne do przewidywanego wzrostu liczby mieszkańców i przewidywanych potrzeb mieszkaniowych (uwzględniając migracje). Przyjmowany, zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wariant rozwoju zakłada, uwzględniając chłonność obszarów zabudowy, że ludność gminy w 2015 r. osiągnie liczbę 30 tys. osób. Jako realną wielkość (przyrost naturalny i migracje) należy przyjąć, że ludność w gminie w 2015 r. osiągnie liczbę 25 tys. osób.

Szczególnie istotne w polityce władz samorządowych będą długofalowe działania umożliwiające:

- przejściowe utrzymanie dotychczasowych funkcji rolniczych (w obszarze wskazanych rezerw mieszkaniowych do czasu zrealizowania odpowiednich systemów infrastruktury technicznej,
- harmonijny rozwój komunikacji, infrastruktury społecznej i technicznej i rozwijanych funkcji mieszkaniowych,
- ochronę i wzbogacenia środowiska przyrodniczego,
- rozwój funkcji wypoczynkowej.

Ten rodzaj polityki przestrzennej prowadzący do kontrolowanej urbanizacji jest korzystny z ekonomicznego, przyrodniczego i architektonicznego punktu widzenia.

9.5. Rozwój działalności gospodarczej jest procesem zależnym nie tylko od władz samorządowych.

O przekształceniach w tej dziedzinie decyduje polityka państwa.

Ustalona w planie podaż terenów pod funkcje działalności gospodarczej jest na granicy popytu.

Barierami rozwoju funkcji usługowo - magazynowych gminy są:

- kryzys systemu transportowego województwa,
- wymóg prawny ochrony gruntów rolnych,
- ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych środowiska,
- niewystarczające zasoby infrastruktury technicznej (wodociągi i kanalizacja) zarówno w zakresie sieci jak i źródeł.

Bez rozwiązania tych problemów, wspólnym wysiłkiem nie tylko Gminy Raszyn, potencjalne szanse rozwoju tej funkcji a więc i rozwoju gospodarczego gminy nie będą wykorzystane.

9.6. Utrzymanie dotychczasowych funkcji strefy rolno osadniczej i obszarów prawnie chronionych do czasu faktycznie prawnego i infrastrukturalnego ich przygotowania pod zainwestowanie to podstawowy warunek wyeliminowania chaosu przestrzennego i utrzymania sprawności funkcjonalnej tych obszarów w perspektywie. Obszary te są kierunkowymi obszarami rozwoju Gminy Raszyn.

10. Synteza uwarunkowań (patrz rysunek 4)

(*uwarunkowania sprzyjające realizacji celów * *uwarunkowania ograniczające realizację celów)

W zakresie środowiska przyrodniczego

- * korzystne położenie w stosunku do ponadlokalnego systemu przyrodniczego
- * obiekty środowiska przyrodniczego podnoszące walory krajobrazowe,
- ** Ograniczeniem rozwoju urbanistycznego są:
 - duże kompleksy leśne 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,
 - obszary dolin rzecznych (z torfami) i zagłębień śródpolnych,
 - warunki geologiczno-inżynierskie,
 - zasoby wód podziemnych, w tym I poziomu wód gruntowych,
 - uciążliwości i zagrożenia obiektów, lotnicze, komunikacyjne.

W zakresie środowiska kulturowego

- * zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwałą 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.

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,
- Ograniczenia rozwoju stanowi:
 - poziom zwodociągowania i skanalizowania gminy nie nadążający za powstawaniem nowych obszarów zabudowy.
- Rzutuje na poziom życia mieszkańców:
 - niewystarczający poziom urządzeń rekreacyjno – turystycznych bazujących na atrakcyjnych zasobach przyrodniczych gminy i reńce położenia,
 - lokalizacja obiektów usług oświaty, funkcji administracyjnych, funkcji ochrony zdrowia,

która musi być dostosowana do rozmieszczenia obszarów mieszkaniowych.

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, ograniczony jest istniejącymi parcelacjami rolnymi i wymaga przede wszystkim przeprowadzenia scaleń,
- lokowanie funkcji mieszkaniowych winno uwzględniać zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej tj. gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W zakresie problemów rolnictwa

- zachowanie równowagi rozwoju przestrzennego gminy (dostosowanie w czasie, rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, do rozwoju urbanizacji) jest warunkiem wymuszającym 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.

W zakresie prawnym

uwarunkowaniem jest:

- sporządzenie nowych planów zagospodarowania przestrzennego co umożliwi segregowanie funkcji,
- bezplanowa wyprzedaż terenów rolnych, zwłaszcza 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.

W zakresie komunikacji:

- w Alei Krakowskiej pełniącej podstawową rolę w powiązaniach gminy z Warszawą i krajem poziom swobody ruchu osiągnął poziom wartości granicznych dlatego przeniesienie ruchu tranzytowego z Alei Krakowskiej jest warunkiem niezbędnym dalszego funkcjonowania gminy,

- warunkiem usprawnienia powiązań gminy z terenami otaczającym, a przede wszystkim zminimalizowania uciążliwości tranzytu jest:
 - a) budowa Autostrady A-2,
 - b) budowa Trasy Salomea - Wolica - Sękocin oraz zamiana (dostępności do Warszawy i z Warszawy) transportu indywidualnego na transport zbiorowy,
 - c) modernizacja i przebudowa drogi nr 721 (Paszkwianka),
 - d) powiązanie lotniska Okęcie z autostradą A-2,
 - e) wyprowadzenie ruchu w kierunku Krakowa trasą N-S,
 - f) wytworzenie obwodnic komunikacyjnych na granicy z sąsiadującymi gminami.
- integracja obszaru gminy, rozwój mieszkalnictwa oraz funkcji usługowych wymaga usprawnienia układu komunikacji lokalnej.

Uwarunkowane jest to budową lub przebudową wewnętrznej sieci dróg, budową ścieżek rowerowych łączących mieszkaniowe tereny zurbanizowane min. z terenami wypoczynku i rekreacji,

- potrzebą segregacji ruchu lokalnego i tranzytowego,
- zakazem inwestowania nierolniczego na terenach rolnych nie posiadających żadnej infrastruktury komunikacyjnej,
- szybką realizacją ścieżek rowerowych zlokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, oraz na terenach możliwych do nieodpłatnego pozyskania przez gminę.

W zakresie infrastruktury technicznej

Rozwój urbanistyczny warunkuje:

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

Uwarunkowania przestrzenne:

- oddziaływanie Warszawy i Pasma Zachodniego aglomeracji Warszawskiej - presja urbanizacyjna migracji wraz z czynnikami podnoszącymi atrakcyjność gminy - jak korzystna renta położenia, dostępność komunikacyjna 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 jest ograniczeniem rozwoju funkcji mieszkaniowej i działalności gospodarczej na rzecz zagospodarowania rekreacyjnego, niezbędnego dla potrzeb gminy i aglomeracji,
- utrzymywać należy jako niezabudowany ciąg przyrodniczy doliny rzeki Raszynki dla rozwoju

funkcji rekreacyjnych, mogących stanowić trwałe oparcie ekonomiczne dla właścicieli tych terenów,

- na zorganizowanie struktur przestrzennych o charakterze osiedlowym dla zabudowy mieszkaniowej i inwestycji działalności gospodarczej rzutuje powszechna własność prywatna terenów i brak terenów komunalnych zarówno dla wybudowania niezbędnych inwestycji w odpowiednich miejscach jak i dla udostępnienia ich jako terenów zamiennych,
- dotychczasowa gospodarka przestrzenna oparta była na ograniczonym przestrzennie rozwoju budownictwa mieszkaniowo - usługowego oraz działalności produkcyjno-usługowej głównie o znaczeniu ponadlokalnym.

Pomimo korzystnych warunków do rozwoju wymienionych funkcji ograniczeniami możliwości rozwoju są:

- niedoinwestowanie w infrastrukturę techniczną i komunikację tranzytową i lokalną,
- zagrożenia środowiska przyrodniczego:
 - a) degradacje naturalnych zasobów przyrodniczych gminy (uszczuplanie powierzchni rolnych i łąk),
 - b) degradacje gleb,(zanieczyszczenia i przekształcanie struktury, likwidowanie wielkoobszarowych gospodarstw rolniczych).

Zapobieganie degradacji środowiska naturalnego jest możliwe poprzez:

- a) wprowadzenie ograniczeń lokowania uciążliwych form zagospodarowania,
- b) stworzenie mechanizmów prawnych dla segregacji funkcji (plan przestrzennego zagospodarowania),
- c) dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
- d) zachowanie strategicznych rezerw jako rolniczych przestrzeni produkcyjnych (do zainwestowania w późniejszym okresie).

gms.

IV. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

(patrz załącznik Nr I rysunek studium)

1. Cele rozwoju Gminy.

Generalny cel kierunkowy:

przekształcenie Gminy Raszyn w wielofunkcyjny zespół miejski z wysokim poziomem życia mieszkańców otwartym dla migracji.

Generalny cel okresu przejściowego:

przekształcanie Gminy Raszyn w dwufunkcyjny zespół miasta Raszyna i gminy Raszyn.

Cele strategiczne etapu do 2015 r. to:

- kreowanie miasta Raszyna,
- zachowanie otwartych przestrzeni gminy jako strategicznych rezerw rozwoju z kształtowaniem parcelacji rolnych,
- harmonizowanie procesów rozwojowych.

Dla osiągnięcia ww. celów konieczna jest realizacja następujących celów operacyjnych:

- budowa nowego systemu transportowego komunikacji ponadlokalnej,
- uzyskanie praw miejskich,
- ukształtowanie (rehabilitacja) przestrzeni publicznych,
- wykreowanie w oparciu o istniejące wartości symbolu Raszyna,
- ochrona wartości przyrodniczych dla utrzymania równowagi ekologicznej,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach biologicznie czynnych i nie wyposażonych w kanalizację,
- usprawnienie gminnego systemu transportu i powiązanie go z układem zewnętrznym,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej (woda i kanalizacja) i społecznej,
- zwiększenie zasobów gruntów pod infrastrukturę techniczną i społeczną,
- zapewnienie penetracji biologicznie aktywnych terenów w najbardziej intensywnie zabudowane obszary.

2. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną.

2.1. Środowisko kulturowe.

Opis obszarów i obiektów oraz zalecenia konserwatorskie zawarte są w Rozdziale III p.3.1, Rozdziale VI p.4. i w Załączniku do studium. Nr III .

Ochrona wartości kulturowych w Gminie Raszyn ma ogromne znaczenie zwłaszcza z uwagi na przejęcie funkcji symboli gminy, które podkreślają jej tożsamość.

Południowa, wjazdowa panorama Raszyna winna być włączona w zewnętrzną chronioną strefę krajobrazową i jako unikatowa „**Brama miasta Raszyna**” winna być wpisana do rejestru Konserwatora Zabytków.

Obiektami prawnie chronionymi są obiekty będące w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona wartości kulturowych dotyczy również obiektów objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub wskazanych do objęcia ochroną.

Realizacja ochrony wartości kulturowych odbywać się powinna poprzez:

- zmianę funkcji,
- odbudowę obiektów lub rehabilitację,
- zakaz inwestowania w wyznaczonej strefie ochronnej,
- zaznaczenie historycznego zarysu rynku,
- zachowanie lub odtworzenie dawnych gościńców w formie ciągów rowerowych.

2.2. Środowisko przyrodnicze.

Opis obszarów i obiektów zawarte są w Rozdziale III p.3.2,

Rozdziale VI p.3. i w Załączniku do studium. Nr II.

Szansą i środkiem rozwoju jakościowego Raszyna jest ochrona zasobów środowiska przyrodniczego. Za główne kierunki działań w tym zakresie uznaje się:

- rozwój funkcji związanej z gospodarką leśną, turystyką i wypoczynkiem w obszarze lasu ochronnego Nadleśnictwa Chojnów,
- ograniczenie inwestowania w obszarach objętych ochroną prawną tj: w rezerwacie „Stawy Raszyńskie”, na terenie pomnika przyrody „Źródlika Laszczki”, na terenie „Łąk Falenckich” w Obszarze Chronionego Krajobrazu, wokół drzew pomników przyrody,
- respektowanie uwarunkowań ustalonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- zagospodarowanie obszarów dolin rzecznych w sposób nie kolidujący z ich rolą biologicznie aktywnych terenów przyszłego miasta,
- utrzymanie istniejących i rozbudowę terenów urządzonej zieleni miejskiej,
- objęcie ochroną prawną pojedynczych drzew i alei parkowych (m.in. alei do pałacu w „Falentach”),
- sukcesywne eliminowanie źródeł zanieczyszczeń środowiska drogą likwidacji tych źródeł, przejścia na nieuciążliwe systemy grzewcze lub zmian w technologii funkcjonowania obiektów zanieczyszczających środowisko.

3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna .

3.1. Główne funkcje Gminy Raszyn.

Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyna i gminy Raszyn.

Obecny etap rozwoju należy uznać jako okres przejściowy.

W mieście Raszynie i gminie Raszyn w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje:

- mieszkalnictwo (uwzględniając migracje do gminy) w tym wysoko standardowa zabudowa w Słominie i Sękocinie Lesie,
- działalność gospodarcza - obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych oraz usług,
- powszechnie dostępna rekreacja (Dolina Raszynki) w skali lokalnej i ponadlokalnej dla Warszawy i Aglomeracji Warszawskiej,
- wysoko towarowa produkcja rolnicza uprawy warzyw.

Realizacja celów strategicznych wymaga utrzymania dotychczasowej polityki przestrzennej:

- prawnej (wyznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego obszarów otwartych bez zainwestowania),
- inwestycyjnej, czyli maksymalizacji inwestowania zurbanizowanych terenów.

Proponowane kierunki zmian to w pierwszym rzędzie:

- budowa przestrzeni publicznych,
- udostępnienie terenów dla strategicznych inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- przekształcenia terenów zabudowanych o niewłaściwej strukturze funkcjonalnej,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji (dozbrojenie terenów),
- ochrona i wzbogacenie środowiska naturalnego.

Realizacja celów strategicznych związana będzie nie tylko z działaniami Gminy Raszyn. W wielu dziedzinach realizacja celów strategicznych wymaga działań władz samorządowych co najmniej w skali powiatu, reform systemowymi w skali ogólnokrajowej (przemysł, rolnictwo i usługi), jak również z dopływem na teren gminy zewnętrznego kapitału.

3.2. Sieć osadnicza.

Sieć osadniczą będą tworzyć:

* „**Miasto Raszyn**” obszar utworzony z dwu pasm zainwestowania, północnego połączonego z terenami zurbanizowanymi Warszawy i Gminy Michałowice i zachodniego stanowiącego zwarty obszar terenów działalności gospodarczej z centrum w rejonie historycznej lokalizacji rynku i doliny Raszynki, z zielonymi alejami połączonymi ze ścieżkami rowerowymi, które utworzą wyłączone z ruchu tranzytowego Aleja Krakowska, Trakty: Grocholicki, Raszyński,

Jaworowski.

- * **gniazda** koncentracji zabudowy mieszkaniowej i magazynowo – usługowej,
- * **ulicówki** przekształcanej zabudowy wiejskiej,
- * **obszary otwarte** Nadleśnictwa Chojnów i rolniczej przestrzeni produkcyjnej południowo-wschodniego pasma gminy.

3.3. Podział strefowy obszaru Gminy.

W gminie wyodrębnia się obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną - ograniczonego inwestowania lub bez zainwestowania oraz obszary zainwestowania i wskazane do zainwestowania.

1) Obszary zainwestowania i wskazane do zainwestowania.

Tereny zabudowy - o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

W obszarach o wiodącej funkcji magazynowo - usługowej z uwzględnieniem dotychczasowego zgodnego z planem obowiązującym zagospodarowania - preferuje się utrzymanie i rozwój rzemiosła, wytwórczości, hurtowni, składów, przemysłu nieuciążliwego o zaawansowanych technologiach, zaplecza transportu i infrastruktury technicznej jako obiektów o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Tereny rozwojowe pod te funkcje wskazuje się na niezabudowanych terenach wsi: Raszyn, Janki, Puchały, Sękocin Nowy i Sękocin Stary, Jaworowa, Dawidy.

W terenach tych eliminuje się rozwój i lokowanie funkcji chronionych i mieszkaniowych. Plany miejscowe wyodrębnią enklawy istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych chronionych do adaptacji.

W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania w Raszynie, Nowych Grocholicach, Rybiu i Jaworowej preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego we wszystkich formach wraz z urządzeniami obsługi lokalnej, funkcji usługowych z zakresu użyteczności publicznej (administracja, nauka, szkolnictwo, zdrowie, sport, handel, gastronomia).

W tych terenach należy ograniczać dalsze lokowanie funkcji produkcyjnych i magazynowych. Plany miejscowe ustalą zasady segregacji funkcji z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego gminy.

W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych preferuje się lokowanie wysoko standardowej zabudowy mieszkaniowej.

Koncentracje funkcji usługowej - wskazane pod zachowanie dotychczasowych funkcji lub lokowanie nowych obiektów

Tereny o funkcjach ekologicznych

W obszarach zainwestowania i wskazanych do zainwestowania wyodrębnia się tereny o

funkcjach ekologicznych wnikające w tereny zainwestowane:

- a) obszary do rozwoju funkcji rekreacji ogólnodostępnej,
- b) tereny zieleni urządzonej i do urządzenia (parki, zieleńce),
- c) istniejące lasy, ogrody działkowe i cmentarze.

2) Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną.

Podstawą wszelkich działań na terenie gminy powinien być ekorozwój, oznacza to, że uwarunkowania przyrodnicze powinny być podstawowym kryterium przy formułowaniu wniosków dotyczących rozwoju gospodarczego gminy, a aktywna urbanizacja powinna skupiać się na terenach, które mają mniejsze wartości przyrodnicze.

W obszarze dominującej funkcji ochronnej kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym, których regulacje obowiązują w granicach następujących terenów, obszarów lub dotyczą poszczególnych obiektów:

*elementy chronione prawnie i proponowane do ochrony: rezerwat przyrody Stawy Raszyńskie Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, lasy ochronne (lasy na terenie Gminy uznane są jako ochronne), proponowany do uznania jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Falenckie Łąki” wody powierzchniowe i podziemne, obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub objęte ochroną w tym stanowiska archeologiczne.

Kierunki działań w tych obszarach winny być ukierunkowane również na:

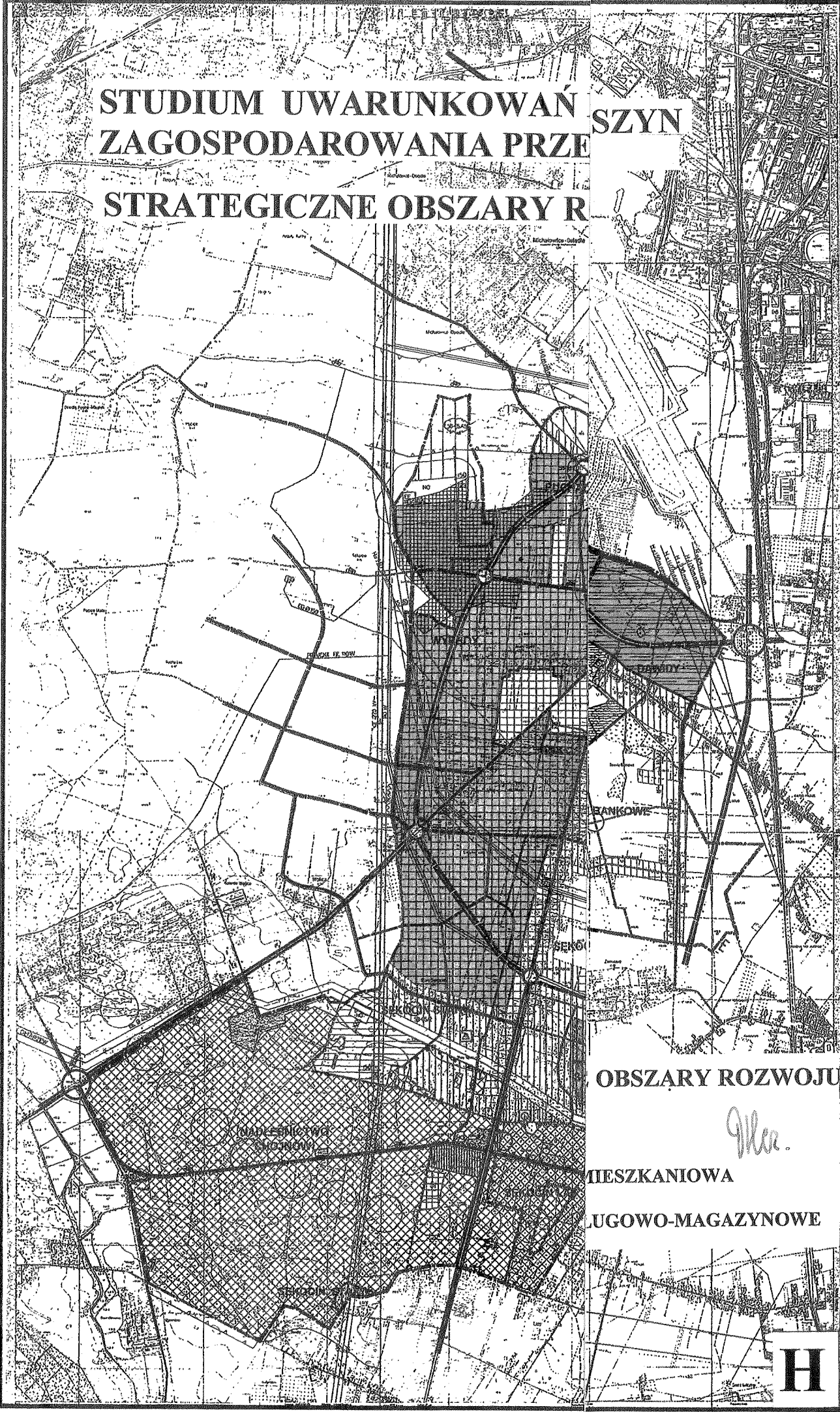
*wzbogacenie zasobów przyrodniczych poprzez dążenie do:

utrzymania nie zainwestowanych powierzchni lasów, łąk (które będą wykorzystywane na funkcje rekreacyjne) i rolniczej przestrzeni produkcyjnej, powiększanie zasobów przyrodniczych przez zakładanie i uzupełnianie zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, zagospodarowywanie nowych terenów mieszkaniowych na dużych działkach istniejącej parcelacji.

*W terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej preferuje się utrzymanie terenów rolnych bez prawa zabudowy, nawet siedliskowej dla której lokalizacje wyznacza się w istniejących ciągach wsi rolniczych.

Obszary te stanowią ogniwo powiązań przyrodniczych uzupełniających lokalny układ przyrodniczy gminy, jak również chronione są ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych jako kompleksy bardzo dobrych i dobrych gleb. Utrzymanie funkcji rolniczych przy jednoczesnej kontroli parcelacji będzie szansą i środkiem jakościowego dalszego rozwoju urbanizacji gminy.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, do zachowania w kompleksach, znajdują się w:



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ SZYN
ZAGOSPODAROWANIA PRZE
STRATEGICZNE OBSZARY R**

OBSZARY ROZWOJU

Miesz.
MIESZKANIOWA

WUGOWO-MAGAZYNOWE

H

- dwa obszary w Dawidach Bankowych,
- zwarty obszar Łady – Podolszyn Nowy,
- obszar Falenty Nowe- Podolszyn,
- obszar Falenty Duże – Laszczki,
- obszar Laszczki – Sękocin Nowy.

3.4. Zagrożenia i uciążliwości.

Zagrożenia i uciążliwości w gminie zarówno w obszarach o funkcjach ochronnych jak i w obszarach urbanizacji winny być eliminowane poprzez:

- budowę nowych zamiennych obiektów spełniających kryteria (kotłownie lokalne, oczyszczalnie ścieków grupowe itp.),
- ograniczenie ponadnormatywnych oddziaływań różnych elementów zagospodarowania do granic lokalizacji obiektu,
- ograniczenie ponadnormatywnych oddziaływań poprzez odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne obiektów i urządzeń (hałas lotniczy, komunikacyjny),
- oparcie systemu ogrzewania o proekologiczne nośniki energii,
- zaopatrzenie wszystkich odbiorców w wodę z wodociągów zbiorowych gminy,
- wyznaczenie odpowiednich do warunków hydrogeologicznych stref ochrony sanitarnej ujęć wody,
- rozbudowa systemu kanalizacji na zagospodarowanych i zagospodarowywanych terenach,
- budowa układu kanalizacji deszczowej dla usługowo - produkcyjnej strefy intensywnego inwestowania,
- udział w Związku Komunalnym budowy zakładu utylizacji śmieci oraz budowy zbiorników retencyjnych,

3.5. Strategiczne obszary gminy (patrz rysunek H).

1. W Studium wskazano obszary o wiodących lub preferowanych funkcjach rozwoju oraz wybrane tereny o przesądzonych funkcjach.

Dla wyodrębnionych obszarów lub terenów o wiodących lub preferowanych funkcjach nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje preferowane funkcje, których rozmieszczenie zostanie sprecyzowane w planach miejscowych.

Ponieważ granice poszczególnych obszarów zostaną precyzyjnie określone i wytyczone w planach miejscowych, jako kryteria określenia preferowanych w Studium funkcji przyjęto:

- uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- uwzględnienie pożądaných społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,

- dotychczasowe przesądzenia (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) o lokowaniu w obszarze Gminy obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (w skali powiatu, województwa, kraju),
 - uwzględnienie uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
 - uwzględnienie zainwestowania infrastrukturą techniczną (kanalizacja) i siecią dróg,
 - uwzględnienie istniejących i możliwych do rozwoju powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
 - uwzględnienie praw dysponowania terenami (w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne).
2. W obszarze gminy najwyższą rangę kształtowania przestrzeni publicznych powinny uzyskać:
- centrum miasta w oparciu o ciągi Alei Krakowskiej i Traktu Grocholskiego pomiędzy Rynkiem Kościelnym a Rynkiem Ratuszowym,
 - tereny lokalnych ośrodków usługowych,
 - tereny parków i rekreacji miasta Raszyna projektowane wzdłuż Raszynki oraz wzdłuż Łąk Falenckich od ul. Falenckiej aż do Źródlisk Laszczki.
3. Strategicznym terenem rozwoju działalności gospodarczej jest „SELO” i tereny wokół Trasy Katowickiej i Alei Krakowskiej w Jankach i Sękocinie.
4. Obszarami dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, które mają szansę kontynuowania idei osiedli ogrodów są tereny rezerwowane w Słominie, Falentach Nowych i w Jaworowej. Budowa takich osiedli wymaga przede wszystkim przeprowadzenia scaleń gruntów.
5. Za szczególnie ważne z punktu widzenia całej aglomeracji warszawskiej należy uznać:
- utrzymanie rezerw terenów pod budowę autostrady, trasy ekspresowej N-S i budowę trasy Janki - Sękocin Nowy,
 - zarezerwowanie terenu pod parking w obrębie ZDMUZ Falenty,
 - zachowanie lasów Nadleśnictwa Chojnów w Uroczysku Sękocin.

3.6. Ludność, zatrudnienie, usługi.

1. Według danych z Urzędu Gminy w połowie 1998 r. ludność gminy liczyła 18 230 MK. Relatywnie wysoka gęstość zaludnienia 415 osób/km² związana jest ze stałym napływem ludności z zewnątrz i dwukrotnie przekracza średnią gęstość gmin podwarszawskich. Gmina jest atrakcyjnym miejscem zamieszkania dla ludności zatrudnionej w Warszawie. Gmina jest również atrakcyjnym miejscem zamieszkania z uwagi na bogatą ofertę zatrudnienia na miejscu.
- Najważniejszymi przesłankami dalszego rozwoju demograficznego gminy są tempo i struktura przyrostu naturalnego oraz skala migracji. Źródłem rozwoju demograficznego

Gminy Raszyn mogą być tylko migracje.

Chłonność terenów pozwala zakładać wzrost liczby mieszkańców z 18230 osób do ok. 30 tys. osób.

Uwzględniając migrację i podaż terenów w sąsiednich gminach przyjęto, że ludność gminy osiągnie w 2015 r. 25 000 MK. Skala takiego rozwoju nie narusza zasad ekorozwoju.

Opracowana prognoza, wzrostu liczby mieszkańców wykazuje:

- względną stabilizację liczby młodzieży w wieku 15 – 18 lat,
- nieznaczny przyrost liczby mieszkańców w grupie wieku 3 – 6 lat i w wieku produkcyjnym.

Zachodzące w analizowanym okresie procesy demograficzne spowodują rosnące lecz stosunkowo niewielkie zjawisko starzenia się ludności.

Pomigracyjna prognoza ludności 2015 r. w dostosowaniu do zreformowanego systemu oświaty wynosi w grupach wiekowych:

3-6 lat 1 250 MK

7-12 lat 1 900 MK

13-15 lat 960 MK

16-18 lat 920 MK

19-64m/59k 16 220 MK

65m/60k i więcej 2 680 MK.

2. W miarę dostateczna i stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura usługowa, rozłożona proporcjonalnie w stosunku do liczby mieszkańców, powinna być kierunkiem utrzymywanym i rozwijanym w gminie.

Ośrodki usługowe winny rozwijać się w oparciu o kryterium dostępu i dojścia pieszego lub środkami komunikacji publicznej.

W Studium proponuje się utworzenie usługowego ośrodka miejsko gminnego - wzdłuż Alei Krakowskiej i Traktu Grocholickiego, od Rynku Kościelnego do Rynku Ratuszowego - jako ośrodka usługowego I i II-go stopnia.

Ośrodek III-go stopnia pozostanie w Warszawie i w siedzibie powiatu.

Wszystkie pozostałe wsie mogą być w miarę potrzeb i rozwoju wyposażane w usługi elementarne.

Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalizacji usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować (w zakresie ilości oraz rodzaju usług). Niekorzystnym byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługowymi.

Rozwojowi funkcji mieszkaniowej winno towarzyszyć dobre umiejscowienie centrów usługowych i min. usług oświaty, zdrowia, kultury. Gmina te zamierzenia może zrealizować

m.in. poprzez tworzenie podstaw prawnych (sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz tworzenie banku gruntów gminnych.

3. W gminie proponuje się utworzenie bazy rekreacyjnej dla mieszkańców gminy Raszyn oraz, wspólnie z sąsiednimi gminami, dla Aglomeracji Warszawskiej.

Funkcja rekreacyjno - turystyczna gminy winna być rozwijana wspólnie z sąsiednimi gminami Michałowicami, Nadarzynem, Ursynowem i Włochami.

Obszarami dla lokowania tych funkcji winny być doliny rzeki Raszynki i jej dopływów. Terenami do lokowania funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej dla mieszkańców gminy, w ograniczonym zakresie powinny być: rezerwat Stawy Raszynskie (Staw Puchalski), zespół parkowo-dworski Falenty i źródła Laszczki.

Funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe dla mieszkańców gminy pełnią przede wszystkim istniejące:

stadion sportowy w Raszynie i boiska przyszkolne.

Uznaje się, że niezbędnym jest utworzenie dla mieszkańców ośrodka rekreacji, wyposażonego w odpowiednią infrastrukturę oraz odpowiednio rozlokowanych parków osiedlowych.

Niezbędnym jest również utworzenie sobotnio-niedzielnego miejsca rekreacji, o wielonurtowym programie:

- trasy turystyczne piesze i rowerowe, miejsca biwakowe, restauracje, miejsca parkingowe,
- miejsca sportów wodnych, ścieżki zdrowia, sporty zimowe, program gastronomiczny w tym
- program gastronomiczny sezonowy,
- sportowy program ekskluzywny,
- program kulturalno dydaktyczny - muzyka, teatr,
- udostępnienie terenów w Falentach,
- niekwalifikowany wypoczynek letni, nadwodny - trawiaste plaże,
- rozbudowa bazy gastronomicznej i hotelowej.

4. Infrastruktura techniczna.

Dla prognozowanej liczby mieszkańców i powierzchni terenów działalności gospodarczej których rozmieszczenie w obszarze gminy zostało przedstawione na rysunku I opracowano koncepcję obsługi w infrastrukturę techniczną.

4.1. Wodociągi.

Koncepcja obsługi - załącznik nr IV do studium.

Standardy obsługi .

Przyjmuje się, że wszyscy mieszkańcy, usługi i rzemiosło korzystać będą z planowanych sieci wodociagowych.

Przyjęto zapotrzebowanie wody według następujących wskaźników:

- mieszkalnictwo 2001/M/dobę
- usługi 501/M/dobę
- ogółem 5225 Qd śr(m³/d)
- cele produkcyjne według indywidualnych potrzeb

Przyjęto ogółem (bez S E L O) 2095 Qd śr (m³/ d)

Zaspokojenie w części potrzeb zapewnią: wodociągi Raszyn, Dawidy, Łady, Puchały, Falenty, Sękocin Nowy, IBL. Pełne zaspokojenie potrzeb uwarunkowane jest poszukiwaniem źródeł poza obszarem Gminy.

4.2. Kanalizacja.

Koncepcja obsługi –załączniki Nr V do studium .

Standardy obsługi :

- 80 % budynków mieszkańców Gminy podłączonych będzie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- na pozostałym terenie przewiduje się rozwiązania indywidualne,
- 100 % usług, przemysłu winno być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej,
- przewiduje się rozbudowę układu oczyszczalni ścieków Falenty, IBL Sękocin, Dawidy Bankowe,
- przewiduje się budowę nowych układów oczyszczalni Wypędy, Sękocin Stary,
- ścieki deszczowe powinny być odprowadzane z tras komunikacyjnych, z terenów obiektów usługowych i działalności gospodarczej.

4.3. Usuwanie odpadów.

- miejscem unieszkodliwiania odpadów będą zakłady utylizacji Warszawy lub wspólna inwestycja co najmniej z gminami powiatu pruszkowskiego,
- aktualnie zamykanie czynnych wysypisk śmieci powoduje wzrost kosztów wywozu i problemy z miejscem wywozu,
- w ramach samodzielnych działań gminy należy przyjąć, że wstępna selekcja śmieci odbywać się będzie w miejscu ich gromadzenia (dotyczyć to powinno indywidualnych posesji .Wskazanim byłoby zlokalizowanie gminnej stacji recyklingu w obszarach.

4.4. Gazownictwo.

Koncepcja obsługi - załącznik nr VI do studium .

Standardy obsługi .

Przewiduje się dostawę gazu dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkańców, usług, przemysłu i rzemiosła. Gaz będzie wykorzystywany do przygotowywania posiłków, ciepłej

wody użytkowej, ogrzewania pomieszczeń i technologii.

Gaz rozprowadzany będzie w systemie średniego ciśnienia z zastosowaniem indywidualnych węzłów redukcyjno-pomiarowych lokalizowanych w linii ogrodzeń posesji.

Przewiduje się lokalizację na terenie gminy nowego gazociągu wysokiego ciśnienia ϕ 150 mm oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I^o dla zasilania „Strefy Ekonomicznej Okęcie”.

W strefach ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia istniejących i projektowanych oraz stacji redukcyjnych gazu występują ograniczenia rozwoju urbanistycznego o zasięgu jak wrysowano na rysunku studium.

W odległości 150 m od tych urządzeń, każdą lokalizację należy uzgadniać w Mazowieckim Okręgowym Zakładzie Gazownictwa.

4.5. Elektroenergetyka.

Standardy obsługi.

Energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim odbiorcom na tradycyjne cele: do przygotowywania posiłków, podgrzewania wody użytkowej. Do ogrzewania pomieszczeń - energia elektryczna używana będzie w niewielkim zakresie.

Przewidywana łączna moc dla odbiorców usługowo handlowych i magazynowych wyniesie około 180 MW zaś dla gospodarstw domowych około 9 MW.

Przybliżone zapotrzebowanie mocy dla odbiorców usługowo-handlowych i magazynowych wyniesie:

obszar I - 10 MW

obszar II - 135 MW

obszar III - 35 MW

Zaopatrzenie Gminy odbywać się będzie w dwóch źródeł istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Sękocin” i przewidywanej do wybudowania w najbliższym okresie stacji 110/15 kV „Nadarzyn” oraz stacji 110/15 kV „Wypędy”.

Realizacja założonego programu zagospodarowania wywołuje konieczność budowy sieci średniego napięcia i niskiego napięcia jak również budowy odpowiedniej liczby stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Na cele budowy linii napowietrznych, kablowych oraz stacji elektroenergetycznych będą musiały być rezerwowane tereny.

Rozwój układu będzie wywoływał ograniczenia rozwoju (swobodnego) urbanistycznego.

Na terenie Gminy należy przewidzieć zachowanie rezerwy terenu dla projektowanych linii 400 kV relacji EC Pruszków II oraz linii istniejącej 110 i 220 kV Mory – Piaseczno.

Należy rezerwować dla tych linii pas terenu szerokości jak oznaczono na załączniku graficznym do studium **rysunek nr II**.

4.6. 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 kanalizacji kablowej i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach.

Urządzenia telekomunikacyjne nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu i nie wymagają zachowania stref ochronnych. W pasie występowania sieci telekomunikacyjnych wszelkie prace ziemne winny być przeprowadzane w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

Telekomunikacja nie jest warunkiem rozwoju gminy jest poziomem i standardem warunkującym lokalizację obiektów przemysłowych i działalności gospodarczej. Przebieg kabli telekomunikacyjnych CR i T przedstawia załącznik graficzny do studium **rysunek nr II**.

5. Komunikacja - planowany rozwój układu komunikacyjnego gminy w świetle dotychczasowych ustaleń.

5.1. Rozwój układu drogowego w świetle koncepcji i programów ponadlokalnych.

Hierarchicznie najwyższej klasy drogą na obszarze Gminy Raszyn wg dotychczasowych ustaleń formalno-prawnych będzie autostrada A - 2 z którą na terenie gminy lub w bezpośrednim sąsiedztwie gminy przewiduje się węzły:

z trasą N-S do Krakowa, z trasą „Salomea -Wolica –Sękocin”. Pozostałe drogi krajowe to „Trasa Katowicka” droga Nr 8 i „Trasa Krakowska” droga Nr 7.

Niezależnie od przewidywanych przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w dotychczasowych opracowaniach planistycznych utrzymano korytarze dla dróg Salomea - Janki oraz trasy N-S.

W zakończonym w październiku 1997 r. „Studium docelowego południowego wylotu drogi nr 7 z Warszawy” zaproponowano dodatkowe warianty przebiegu drogi Salomea – Janki na jej południowym odcinku. W wyniku procesu opiniowania nowych przebiegów trasy zrezygnowano z propozycji poprowadzenia trasy przez tereny Gminy Michałowice. Pozostawiono dotychczasowy korytarz Trasy Salomea Janki jako głównej drogi gminnej.

Nowym elementem projektowym w wymienionym „Studium wylotu drogi nr 7 z Warszawy” jest możliwość wykorzystania do powiązań układu gminy z układem zewnętrznym projektowanych węzłów „Puchały”, „Sokołowska”, „Wolica”, „Sękocin”.

W stosunku do dotychczasowych opracowań planistycznych przewiduje się wyeliminowanie ruchu tranzytowego z Alei Krakowskiej i Trasy Katowickiej w obrębie projektowanego obszaru

Miasta Raszyna i przejęcie tego ruchu przez Trasę Salomea – Wolica - Sękocin.

Najistotniejszą rolę w publicznych powiązaniach komunikacyjnych gminy z Warszawą pełnić będzie tramwaj umieszczony w ciągu Alei Krakowskiej z pętlą w Falentach przy parkingu przesiadkowym.

Przewidywane przekształcenia w zagospodarowaniu otoczenia tej drogi wymagają sprawdzenia możliwości modernizacji drogi na odcinku od granic Warszawy do Falent.

Ze względu na liniowy charakter urządzeń komunikacyjnych rozwiązania komunikacyjne w granicach jednostek administracyjnych powinny uwzględniać przesądzenia wynikające z rozwiązań na obszarach gmin i miast sąsiadujących.

W związku z powyższym w celu skoordynowania zamierzeń komunikacyjnych powinna nastąpić ścisła współpraca przy tworzeniu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących z Gminą Raszyn.

5.2. Rozwój lokalnego układu drogowego.

1. Proponowane rozwiązania lokalnego układu drogowego wywołane zostały:

- a) koniecznością zapewnienia bezkolizyjnych powiązań dla terenów przecinanych przez trasy komunikacyjne wysokich klas (autostrada A – 2, drogi krajowe, ekspresowa „Trasa Katowicka” i Salomea - Wolica - Sękocin), droga główna ruchu przyspieszonego „Trasa Krakowska”,
- b) dostosowaniem rozwiązań komunikacyjnych do zakładanych przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wyznaczeniem nowych ważniejszych ciągów drogowych, zapewniających sprawny dojazd do przekształconych obszarów.
- c) umożliwieniem realizacji na obszarze gminy ścieżek rowerowych.

2. Przekształcenia przestrzenne gminy, będące następstwem realizacji obowiązującego planu zagospodarowania jak również zakładanego rozwoju wywołują potrzebę weryfikacji dotychczasowych kierunków rozwoju układu komunikacyjnego.

3. Dodatkowym impulsem są oczekiwania władz samorządowych i mieszkańców. Skoordynowanie zamierzeń komunikacyjnych, pozwalających na wyznaczenie i realizację tras umożliwiających przeprowadzenie uciążliwych ruchów tranzytowych poza silnie zurbanizowanymi obszarami gminy oraz przeprowadzenie lokalnych tras usprawniających lokalne powiązania gminy i z zewnętrznym układem komunikacyjnym, to podstawowe zadania wymagające rozwiązania i rozstrzygnięć w studium oraz przesądzeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4. Przy kształtowaniu nowej sieci drogowej należy brać pod uwagę konieczność wytworzenia nowych powiązań wewnątrz gminy jak również utrzymania odpowiednich rezerw terenowych pod drogi na terenach istniejących osiedli i na terenach rozwojowych.

5.3. Kierunki rozwoju.

1. Dla osiągnięcia podstawowych zmian w układzie komunikacyjnym gminy proponuje się: **utrzymanie dotychczasowych rezerw terenowych ustalonych w planach wyższego rzędu pod:**

- a) autostradę A-2 – jako drogi ekspresowej w ciągu autostrady z odpowiednimi zabezpieczeniami akustycznymi,
- b) drogę Salomea – Sękocin – Janki wg wariantu zgodnego z rezerwą terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy jako drogi głównej gminnej do Centrum handlowego Janki,
- c) trasę N-S,
- d) budowę wschodniej obwodnicy miasta,
- e) drogi powiatowe w skorygowanych przebiegach. (dotychczasowe drogi wojewódzkie) (przebiegi tych tras poza silnie zurbanizowanymi obszarami gminy pozwolą na wyeliminowanie uciążliwych tranzytów, wytworzenie powiązań z Warszawą bez pośrednictwa Alei Krakowskiej),

Wykształcenie strategicznych nowych lub adaptowanych ciągów lokalnych usprawniających połączenia obszarów gminy:

- a) korytarz ulicy nad Raszynką równoległej do ulicy Raszyńskiej (w Rybiu) i Warszawskiej (w Jaworowej),
- b) wschodnia obwodnica Raszyna w ciągu ulicy Grudzi od Trasy Krakowskiej do ul. Kinetycznej,
- c) połączenie ulicy Gałczyńskiego z ulicą Pruszkowską w Raszynie,
- d) przedłużenie ulicy Stadionowej w Raszynie do ulicy Granicznej w Sękocinie Lesie,
- e) przedłużenie ulicy Miklaszewskiego w Dawidach Bankowych do połączenia z pętlą autobusową w Podolszynie Nowym,
- f) przedłużenie Traktu Grocholickiego do ulicy Godebskiego w Raszynie,
- g) połączenie ulicy Willowej w Falentach Nowych z ulicą Na Skraju w Rybiu .

Wprowadzenie komunikacji autobusowej do siedziby powiatu w powiązaniu z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi i ciągami komunikacyjnymi wytworzonymi na terenie Gminy Michałowice.

2. Rozwój lokalnego układu drogowo – ulicznego winien następować sukcesywnie przy zachowaniu właściwych parametrów dróg i ulic, prawidłowej organizacji ruchu i wytwarzaniu maksymalnej liczby powiązań z układami lokalnymi sąsiednich gmin.
3. Parcelacje terenów rolnych winny być sterowane ustaleniem warunków podziału w celu prawidłowego kształtowania przyszłych układów ulicznych.
4. Przed podjęciem działań inwestycyjnych niezbędne jest wykonanie opracowań dotyczących:

- wprowadzenia trasy tramwajowej w ciąg Alei Krakowskiej:
 - „Studium funkcjonalno-ruchowe”,
 - „Studium techniczne ciągu Alei Krakowskiej z uwzględnieniem trasy dla tramwaju”
- uściślenia korytarza dla proponowanej wschodniej obwodnicy Raszyna.

JK

V. POLITYKA GMINY.

1. Gmina Raszyn jest gminą o bardzo dużym potencjale rozwojowym. Przyjęcie głównych kierunków rozwoju przestrzennego wymaga działań w sferach lokalnej gminnej i ponadlokalnej powiatu i województwa.

Działania w sferze ponadlokalnej dotyczyć będą:

- budowy autostrady i tras ekspresowych,
- budowy systemu elementów komunikacji publicznej (tramwaju) i parkingów,
- wprowadzenia inwestycji strategicznych - SELO,
- weryfikacji granic Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego i uwarunkowań zagospodarowania w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- organizacji systemu utylizacji odpadów i budowa zakładu utylizacji .

Działania w sferze lokalnej:

- powiązanie systemu komunikacji z układem zewnętrznym,
- modernizację i rozbudowę systemów transportu lokalnego (transport zbiorowy),
- rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w terenach zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji,
- udostępnienie terenów pod strategiczne inwestycje o znaczeniu ogólnogminnym,
- wprowadzenia mechanizmów kształtowania ładu przestrzennego i wizerunku miasta i gminy Raszyn,
- uregulowania własności terenów i powiększania zasobów mienia komunalnego na cele infrastruktury i usług,
- rewaloryzacja i eksponowanie (poprzez dobór właściwego programu wartości kulturowych i przyrodniczych w gminie.
- wykreowanie nowych przestrzeni publicznych.

2. Kryterium wyboru kierunków rozwoju gminy była świadomość uwarunkowań ekologicznych i technologicznych wynikających ze zróżnicowania funkcjonalno-przestrzennego i materialnego środowiska, jak również świadomość zagrożeń społeczno-ekonomicznych wynikających z chaotycznej urbanizacji, nie nadążaniu w rozwoju inwestycji komunalnych, jak również zachwiania proporcji tempa rozwoju poszczególnych funkcji gminy.

3. Wyznaczone główne kierunki polityki i działań będą podstawą do opracowywania planów miejscowych. Poszczególne funkcje zostaną rozmieszczone szczegółowo dopiero w planach miejscowych . Plany zagospodarowania przestrzennego winny być sukcesywnie opracowywane dla całego obszaru gminy.

W planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po uchwaleniu i na podstawie Studium zostaną uwzględnione:

- koncentracje funkcji usługowych i infrastruktury społecznej;
- prawidłowy rozwój budownictwa mieszkaniowego, ochrona środowiska naturalnego, ochrona środowiska kulturowego,
- rozwój działalności gospodarczej,
- rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych,
- rozwój układu transportowego,
- rozwój systemów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zarówno zasięgi terenowe obszarów, jak i ich funkcje przedstawione w studium służą kształtowaniu gminnej polityki przestrzennej. W planach zagospodarowania przestrzennego zostaną sformułowane ustalenia wiążące, które są instrumentem oddziaływania na politykę przestrzenną gminy.

Studium formułuje również propozycje do ustaleń wiążących do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawione w załączniku graficznym „Struktura przestrzenna uwarunkowania i kierunki rozwoju” **rysunek nr I**, oraz zapisanych w rozdziale VI.

Miller

VI. PROPOZYCJE USTALEŃ WIĄŻĄCYCH GMINĘ PRZY DZIAŁALNOŚCI REALIZACYJNEJ I SPORZĄDZANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Ustalenia odnośnie obszarów koncentracji funkcji usługowej i infrastruktury społecznej - przestrzenie publiczne.

Obszary koncentracji funkcji usługowej, zwłaszcza infrastruktury społecznej winny być terenem aktywnych działań gminy.

W obszarach o zasięgu terenowym wskazanym na rysunku studium i wyznaczonych na rysunku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują poniższe ustalenia:

- a) skupienie funkcji lokalnych usługowych, ponadlokalnych celów publicznych, administracji innych funkcji jak: oświata, kultura, zdrowie, opieka społeczna, straż pożarna, łączność, służba bezpieczeństwa, cmentarze, sport,
- b) wykluczenie lokowania innych funkcji,
- c) lokowanie funkcji na terenach dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- d) wykluczenie lokowania obiektów tymczasowych i parcelacji uniemożliwiających lokalizowanie w przyszłości zakładanych na wskazanych terenach funkcji,
- e) adaptacje obiektów specjalnych i obiektów instytutów naukowych .

2. Ustalenia odnośnie rozwoju funkcji mieszkaniowej

- a) lokowanie mieszkalnictwa w wyznaczonych strefach mieszkaniowych,
- b) eliminowanie przemieszania funkcji mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych,
- c) sukcesywne obejmowanie planami zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy w celu stworzenia instrumentów prawnych dla prowadzenia realizacji inwestycji,
- d) rozwój mieszkalnictwa poprzez wypełnianie zabudową wolnych przestrzeni na terenach już rozparcelowanych i w zasięgu kanalizacji, a przede wszystkim tylko na terenach dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- e) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej na gruntach rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- f) ustalenie normatywu działki mieszkaniowej na 0,10 ha,
- g) zachowanie w Obszarze Chronionego Krajobrazu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r.,
- h) zachowanie co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce (na gruncie rodzimym) na pozostałych terenach,
- i) wykluczenie wtórnej parcelacji działek w Sękocinie Lesie,
- j) dopuszczenie inwestowania na terenach zmeliorowanych po przebudowie drenażu,

- k) lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg i placów tylko w liniach rozgraniczających ustalonych planem miejscowym, wyznaczonych na mapach zasadniczych lub ustalonych zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- l) zapewnienie miejsc postojowych tylko na własnych działkach z zachowaniem ustalonych w wytycznych dla aglomeracji warszawskiej norm ilościowych.

3. Ustalenia odnośnie ochrony środowiska przyrodniczego

- a) ochrona walorów przyrodniczych zespołów leśnych i ciągów dolin Raszynki i jej dopływów jak również projektowanego zespołu przyrodniczo „Łąki Falenckie”,
- b) utrzymanie standardów jakości tego środowiska poprzez rozwój infrastruktury technicznej wyprzedzająco zrealizowanej przed inwestowaniem,
- c) likwidacja lub ograniczenie emisji,
- d) tworzenie podstaw gospodarczych, cywilizacyjnych i prawnych dla utrzymania reżimów ochronnych,
- e) współdziałanie z sąsiednimi gminami inwestorami i właścicielami strategicznymi (właścicielami terenów magazynowo-handlowych) przy tworzeniu tych podstaw,
- f) współdziałanie z sąsiednimi gminami w tworzeniu infrastruktury służącej ochronie środowiska (oczyszczalnia ścieków, zakład utylizacji, stacje elektroenergetyczne),
- g) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zainwestowaniem, wspieranie dużych gospodarstw, utrzymanie funkcji rolniczej na obszarach, (które winny być objęte urbanizacją dopiero w okresie kierunkowym) jako terenów rezerw strategicznych,
- h) przestrzeganie ustaleń Rozporządzenia Wojewody w sprawie utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- i) zakaz wszelkiej zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji rekreacyjnej dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne,
- j) przestrzeganie ustaleń Rozporządzenia w sprawie ustanowienia lasów ochronnych,
- k) zakaz lokowania obiektów tymczasowych i grodzenia terenu,
- l) zakaz parcelacji uniemożliwiających zlokalizowanie w przyszłości preferowanych funkcji.

4. Ustalenia konserwatorskie

- 1. Na stanowiskach archeologicznych oznaczonych na załączniku graficznym do studium, **rysunek nr I**, specjalnym symbolem i numeracją:
 - a) tereny użytkowane rolniczo i tereny leśne należy wyłączyć z wszelkiej zabudowy i pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Bezwzględnie zabrania się wszelkich prac mogących naruszyć niezniszczone dotychczas warstwy, leżące tuż pod glebą. Zakaz dotyczy więc głębokiej orki, kopania rowów, sadzenia drzew, eksploatacji kruszywa i

innych podobnych prac, tereny rolne i obszary leśne do rozwoju - mogą być dopuszczone do zmiany użytkowania terenu - po przeprowadzeniu kompleksowych badań archeologicznych - wyprzedzających zamierzone zmiany na całym obszarze chronionego stanowiska,

- b) na pozostałych stanowiskach archeologicznych oraz obszarach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej tereny rolne i obszary leśne należy pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym użytkowaniu.

W przypadku zmiany użytkowania terenu – obowiązują ustalenia pkt. 2 b, na wszystkich stanowiskach archeologicznych i na obszarach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej - wszelkie zamierzone zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz planowane działania inwestycyjne (kubaturowe, drogowe, związane z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa oraz innymi robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu - poniżej warstwy użytkowanej rolniczo - wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przez organa samorządowe - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W stosunku do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru Konserwatora Zabytków obowiązują uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych (przy obiektach kubaturowych i w parkach) oraz podziałów terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W stosunku do zespołów i obiektów objętych ochroną lub proponowanych do objęcia ochroną należy: opracować w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu:

- a) wyznaczenia strefy widokowej, ekologicznej strefy konserwatorskiej wokół obiektów,
- b) ustalenia obszarów wytypowanych do objęcia rejestrem,
- c) ustalenia warunków ewentualnych przekształceń, dopuszczeń inwestowania i podziałów:
 - parku w Falentach,
 - parku w Dawidach, Bankowych,
 - obszaru historycznego układu Rynku Raszyna,
- d) dla ww. zespołów na rysunku Studium wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej,
- e) w stosunku do obszaru „Bramy miasta Raszyna” ustala się strefę ciszy inwestycyjnej w tym zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno -plastycznych,
- f) do czasu opracowania ww. w planów zagospodarowania przestrzennego wszelkie zamierzenia inwestycyjne i podziały winny być opiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Ustalenia dotyczące rozwoju działalności gospodarczej

- 1) ograniczenie lokowania tej funkcji do obszarów, terenów wskazanych do rozwoju działalności

gospodarczej,

- 2) lokowanie tych funkcji wyłącznie na terenach dla których uzyskano zgody MRiRW oraz Wojewody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 3) zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, na gruncie rodzimym,
- 4) lokowanie funkcji na działkach przylegających do działek zainwestowanych funkcjami działalności gospodarczej,
- 5) wykluczenie lokowania funkcji na działkach nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 6) wykluczenie lokowania funkcji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego jeżeli zasięg uciążliwości nie zostanie ograniczony do granic własnej działki w tym uciążliwości komunikacyjnych (dojazdy do obiektów),
- 7) zapewnienie miejsc parkingowych na własnych działkach,
- 8) lokowanie obiektów na terenach zmeliorowanych po przebudowie drenażu,
- 9) lokowanie na własnych działkach odpowiednich zbiorników retencyjnych i odpowiednie kształtowanie terenu z zachowaniem spadków na własny teren.

6. Ustalenia dotyczące rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych

- 1) stworzenie podstaw prawnych (plany zagospodarowania przestrzennego) dla rozwoju funkcji rekreacji ogólnodostępnej,
- 2) zakaz lokowania obiektów na terenach które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolne,
- 3) promowanie różnych form zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego (np. ścieżki rowerowe, ośrodki wypoczynku niedzielnego, ścieżki zdrowia),
- 4) maksymalizacja dostosowania form i rodzajów zagospodarowania turystycznego do walorów przyrodniczych i kulturowych dla wyeliminowania sytuacji konfliktowych,
- 5) regulowanie własności terenów - przejęcie przez gminę terenów, potencjalnych ośrodków infrastruktury sportu, dla potrzeb gminy.

7. Ustalenie dotyczące rozwoju systemów i urządzeń infrastruktury technicznej

- 1) budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji,
- 2) utrzymanie co najmniej wyznaczonych w studium rezerw terenu pod inwestycje infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w obszarach rezerw terenowych,
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach o poziomie wody gruntowej poniżej 2 m.p.p.t.,

- 5) obowiązek przebudowy drenażu, przed inwestowaniem, na terenach zmeliorowanych,
- 6) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zapobiegający zalewaniu terenów sąsiednich,
- 7) zachowanie odległości podstawowych od gazociągów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu Nr 686 z dnia 14 listopada 1995 r. (Dziennik Ustaw Nr 139 z 1995r.),
- 8) w zasięgu oddziaływania hałasu lotniczego (patrz **rysunek nr I** studium) nakaz formułowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwarunkowań lokalizacji obiektów podlegających ochronie akustycznej.

8. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu transportowego

- 1) utrzymanie wyznaczonych w Studium rezerw terenów pod inwestycje komunikacji,
 - 2) wprowadza się wskaźniki parkingowe do realizowania na własnych działkach zgodnie ze wskaźnikami programowymi miejsc parkingowych,
 - 3) wprowadza się zakaz lokowania w korytarzach rezerw wszelkiej zabudowy stałej i tymczasowej,
 - 4) ustala się nakaz wyznaczania (również na terenach rolnych) dróg i ulic o szerokościach w liniach ogrodzeń:
 - a) 5 m jako dojazd do jednej działki mieszkaniowej o długości max 50,0 m,
 - b) 8 m jako niepubliczny ciąg pieszo jezdny do 100 m długości z placem do zawracania,
 - c) 10 - 12 m dla dróg lokalnych, gminnych zbiorczych,
 - d) parametry pozostałych dróg winny być ustalone w procesie ustalania danych technicznych,
- System ścieżek rowerowych wyznacza się zgodnie z propozycjami na załączniku graficznym do studium, **rysunek nr I**, jako kierunki powiązań oraz wprowadza zakaz lokowania w ich korytarzach obiektów tymczasowych.

JKK

VII. INSTRUMENTY PRAWNE POLITYKI GMINY I PODEJMOWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1. Podstawą podejmowania decyzji przestrzennych są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. jeżeli były sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu przestrzennym przed 1 stycznia 1995 r. obowiązują do 31 grudnia 1999 r.
2. Wykonanie planów zagospodarowania jest więc niezbędnym instrumentem sterowania i kreowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Sporządzenie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego pozwoli również Władzom Gminy na stworzenie instrumentów polityki dla ewentualnych lokalizacji inwestycji lokalnych i ponadlokalnych krajowych i wojewódzkich, a także dla lokowania obiektów gminnych.
3. Do czasu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gospodarowanie przestrzenią (zwłaszcza podziały oraz inwestowanie na terenach rolnych) opierać się będzie na założeniu, że funkcja produkcji rolnej jest funkcją utrzymywaną przejściowo.
Pożądane kierunki nieuniknionych zmian struktury własności przedstawia załącznik graficzny do studium **rysunek nr V**.
4. Zarząd Gminy Raszyn przystąpił do sporządzania następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego :
 - części działki nr ew. 105 we wsi Falenty Nowe (uchwalona zmiana Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn),
 - niewielkiego obszaru wsi Laszczki – na podstawie Uchwały Nr 174 / XXXV/97 Rady Gminy Raszyn z 21 maja 1997 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn,
 - wsi Sękocin Las, fragmentu wsi Sękocin Stary i Nadleśnictwa Chojnów – na podstawie Uchwały Nr 208/XLV/97 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 grudnia 1997 r. i Uchwały Nr53/XIII/99 z dnia 9 czerwca 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.Uchwały te obejmują swym zasięgiem niewielki obszar gminy.
Tereny wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na **rysunku J**.

911.

5. Gmina powinna stworzyć bank danych, na bieżąco uzupełniany, inwentaryzacji urbanistycznej, zagospodarowania terenu , danych i informacji (stan władania terenami, uzbrojenia terenów, zainwestowania, bilansowania wykorzystania zasobów wody, mediów energetycznych, kanalizacji), liczby mieszkańców , który pozwoli na opracowywanie planów zagospodarowania przestrzennego, wyprzedzające programowanie i budowę infrastruktury technicznej i komunikacji, i infrastruktury społecznej (szkoły, zakłady opieki), monitoringu zagrożeń środowiska przyrodniczego, monitoringu zatrudnienia i.t.p.

JKL

DEMOGRAFIA

ZAŁĄCZNIK NR I

911-

Wprowadzenie.

Celem opracowania jest określenie skali rozwoju demograficznego Gminy Raszyn do 2015 r. Zakres przestrzenny obejmuje obszar gminy z wyodrębnieniem jednostek przestrzennych: Raszyn, Rybie i Nowe Grocholice.

1. Stan istniejący i dotychczasowe trendy rozwojowe.

Ludność Gminy Raszyn w połowie 1998 roku liczyła (wg danych Urzędu Gminy) 18.230 osób. Strukturę wiekową ludności przedstawiono w tabeli.

Struktura wiekowa ludności w 1998 r.

Wyszczególnienie	Grupy wiekowe					Ludność ogółem
	3- 6	7- 14	15- 18	19-64m/59k	65m/60k i więcej	
Raszyn	373	745	473	4.500	991	7.394
Rybie	243	486	263	2663	617	4.454
Nowe Grocholice	76	154	78	805	172	1.344
Pozostałe	128	715	311	3.164	660	5.038
Ogółem gmina	820	2.100	1.125	11.132	2.440	18.230

Położenie w sąsiedztwie Warszawy i związana z tym atrakcyjność zamieszkiwania w gminie powodowało stały napływ ludności do niej (bliski dojazd, tereny wolne inwestycyjnie i stosunkowo niskie ceny gruntów). Obecna gęstość zaludnienia w gminie jest stosunkowo wysoka, wynosi 415 osób/km² i znacznie (blisko dwukrotnie) przekracza średnią gęstość gmin podwarszawskich, która kształtuje się na poziomie 237 osób/km².

Świadczy to o dużej absorpcji ruchów migracyjnych. Gmina jest nie tylko atrakcyjnym miejscem zamieszkania, ale ma własne, silnie rozwinięte podstawy rozwoju. Istnieje tu koncentracja miejsc pracy w usługach i rzemiośle (szczególnie w północnej części gminy) oraz w handlu (Centrum Handlowe w rejonie Janek).

Dynamika wzrostu zamieszkania w ostatnim dziesięcioleciu była dosyć wysoka i przekraczała 5% w okresach pięcioletnich.

Wyszczególnienie	1978	1988	1998
Ludność w osobach	15.503	16.368	18.230
Dynamika wzrostu rok poprzedni = 100		105.6	111.4

Taka dynamika była efektem dodatniego salda migracji oraz dodatniego przyrostu naturalnego. W ostatnich latach stopa przyrostu naturalnego była i jest dodatnia, lecz wykazuje stały spadek. Kształtowanie się przyrostu naturalnego w gminie przedstawia poniższe zestawienie:

PRZYROST NATURALNY

ROK	w osobach	w %
1992	73	+4,5
1993	62	+3,7
1994	63	+3,8
1995	37	+2,1
1996	16	+0,9

wg Urzędu Statystycznego m.st. Warszawy

Poziom migracji w ostatnich latach ukazuje zestawienie.

MIGRACJE

ROK	NAPŁYW	ODPŁYW	SALDO
1992	176	347	-171
1993	454	240	+214
1994	331	196	+135
1995	331	196	+135
1996	386	238	+148
1997	368	211	+157

wg Urzędu Statystycznego m.st. Warszawy

2. Przesłanki i uwarunkowania przyszłego rozwoju demograficznego.

W regionie warszawskim utrwała się proces reprodukcji ludności poniżej prostej zastępowalności pokoleń. Przy konstruowaniu prognozy demograficznej dla Gminy Raszyn założono – w związku ze spadkiem dzietności kobiet - łagodny spadek w nadchodzących latach współczynników reprodukcji ludności netto poniżej poziomu reprodukcji prostej.

Założono najbardziej prawdopodobny przebieg przyszłych procesów demograficznych, przyjmując, że ogólną liczbę ludności w ciągu najbliższych lat kształtować będzie głównie imigracja, a w mniejszym stopniu ruch naturalny.

Prognoza rozwoju naturalnego jest ważną przesłanką określenia własnych zasobów demograficznych (bez migracji). Założenia prognozy opracowano na podstawie materiałów Departamentu Badań Demograficznych GUS.

W prognozie założono:

- kontynuację w przyszłości obecnego modelu rodziny,
- przedłużenie przeciętnego trwania życia: dla mężczyzn z 67,5 do 72 lat, dla kobiet z 76,5 do 78 lat.

Przy tak przyjętych założeniach prognoza rozwoju naturalnego ludności gminy przedstawiać się będzie następująco:

M...

Wyszczególnienie	Prognoza rozwoju naturalnego 2015r. (bez migracji)		
	Ludność 1998 r. w tys. osób	w tys. osób	dynamika zmian (1998r.=100)
Raszyn	7,4	7,1	96
Rybie	4,5	4,3	96
Nowe Grocholice	1,3	1,3	100
Tereny pozostałe	5,0	4,8	96
gmina Raszyn	18,2	17,5	96

Przewidywany w prognozie ubytek naturalny (wobec gasnącej dynamiki rozwoju) wyniesie ok. 700 osób w ciągu najbliższych 17 lat.

2.2. Uwarunkowania migracji.

Niski poziom przyrostu naturalnego ma cechy trwałości w następnym pokoleniu. W tej sytuacji przyjęto, że podstawowym czynnikiem rozwoju ludności będzie w przyszłości migracja. Ze względu na położenie blisko centrum Warszawy i potencjalne możliwości dobrego skomunikowania oraz relatywnie niskie ceny ziemi (w porównaniu z Warszawą) Gmina Raszyn jest predysponowana do rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych. Czynnikiem generującym napływ migrantów będą również potencjalne miejsca pracy w sektorze handlu i usług.

3. Prognoza rozwoju demograficznego gminy.

Zgodnie z przyjętymi zasadami zbudowano prawdopodobny wariant rozwoju gminy do 2015 roku. Przewiduje się rozwój gminy Raszyn związany z aktywizacją gospodarczą jej przestrzeni, przy pomyślnej sytuacji społeczno-gospodarczej aglomeracji Warszawskiej, czego rezultatem byłaby znaczna migracja do gminy. Określono maksymalną chłonność obszaru gminy na poziomie około 30 tys. mieszkańców, co oznacza możliwy przyrost w wysokości ok. 10 - 12 tys. nowych mieszkańców. Skala przyjętego wzrostu demograficznego nie narusza zasad ekorozwoju. Przyjęto, jako wielkość realną przyrost nowych mieszkańców (migrantów) na poziomie około 7,5 tys. osób do roku 2015. Oznacza to wykorzystanie niemal w 3/4 potencjalnych możliwości terenowych.

W oparciu o przyjęte przesłanki rozwoju społeczno gospodarczego i symulacji procesów demograficznych określono wielkość zaludnienia w gminie w 2015 roku na poziomie 25,0 tys. osób.

Pomigracyjną strukturę wieku ludności przedstawia załączona tabela:

9/12/12

GMINA RASZYN
POMIGRACYJNA PROGNOZA LUDNOŚCI - 2015 R

Wyszczególnienie	Ludność ogółem	w tym: wg grup wiekowych				
		3- 6	7- 14	15- 18	19-64m/59k	65m/60k +
Raszyn	8.150	360	810	370	5.230	1.040
Rybie	5.130	260	530	250	3.430	640
Nowe Grocholice	1.800	90	180	90	1.160	200
Pozostałe	9.750	540	1.080	470	6.400	800
Ogółem gmina Raszyn	25.000	1.2500	2.600	1.125	16.220	2.680

4. Podsumowanie.

Opracowana prognoza rozwoju liczby ludności wykazuje:

- względną stabilizację liczebności młodzieży w grupie wiekowej 15- 18 lat,
- nieznaczny wzrost liczebności roczników najstarszych,
- znaczny (powyżej średniej dla grupy wynoszącej około 27%) przyrost liczby mieszkańców w grupie wieku 3 - 6 lat i w wieku produkcyjnym.

W prognozie przekształceń struktury wiekowej zwraca uwagę wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym z obecnie 61% do blisko 65% w okresie perspektywicznym. Zachodzące w analizowanym okresie procesy demograficzne spowodują rosnące, lecz stosunkowo niewielkie, zjawisko starzenia się ludności.

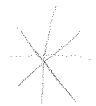
GMINA RASZYN - Pomigracyjna prognoza ludności 2015 r

(struktury wiekowe w dostosowaniu do zreformowanego systemu oświaty)

Ludność ogółem	w tym: wg grup wiekowych					
	3- 6	7- 12	13-15	16- 18	19-64m/59k	65m/60k +
25 000	1 250	1 900	960	920	16 220	2 680

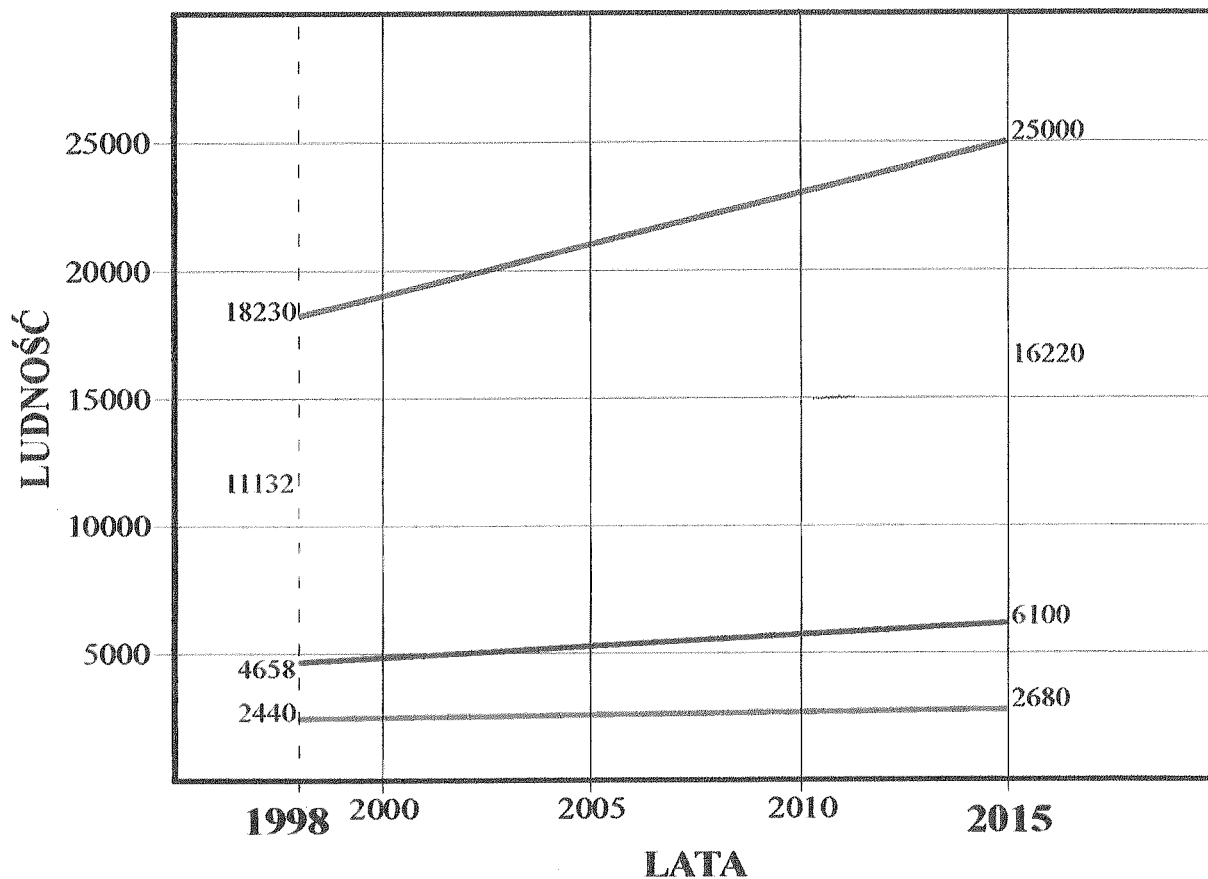
Prognozę demograficzną przedstawiono na wykresie.

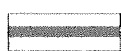



Główny



GMINA RASZYN

Prognoza ludności w/g wieku.



-  Ludność ogółem
- grupy wieku:
-  roczniki 0 - 18
-  roczniki 19 - 64m/59k
-  roczniki 65m/60k i więcej

Handwritten signature

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Ok.
ZAŁĄCZNIK NR II

1. Charakterystyka wybranych elementów środowiska przyrodniczego (patrz rysunek D).

Gmina Raszyn położona w sąsiedztwie wielkiego miasta i ważnych arterii komunikacyjnych zachowała w niewielkim stopniu walory przyrodnicze i krajobrazowe. Dogodne położenie w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych było przyczyną intensywnej urbanizacji gminy, szczególnie jej północnej części na styku z wielką Warszawą. Pozostała część natomiast była intensywnie wykorzystywana pod rolnictwo, szczególnie w latach 70-tych, gdy powstawały fermy hodowlane. Na terenie gminy powstały duże fermy w pradolinie Raszynki. Inwestycje te spowodowały gwałtowną degradację środowiska naturalnego. Jeszcze do początku lat 90-tych rzeka Raszynka prowadziła wody pozaklasowe. Z chwilą zaprzestania hodowli, jakość wody w rzece stopniowo zaczęła się poprawiać. W chwili obecnej powróciło w niej życie biologiczne.

Najbardziej wartościowe tereny pod względem przyrodniczym położone są w centralnej części gminy. Jest to dolina rzeki Raszynki oraz jej boczna pradolina, zaczynająca się od wsi Laszczki. Główną wartością tego terenu jest rezerwat przyrody Stawy Raszyńskie, przylegający do niego niewielki ale cenny park pałacowy, a także źródlika i ich otoczenie zasilające w wodę stawy rezerwatowe. Rezerwat Stawy Raszyńskie posiada powierzchnię 11 ha i obejmuje swymi granicami zespół stawów rybnych zbudowanych na początku XVIII w., wraz z fragmentami olszyn, łąk i szuwarów. Rezerwat ten został utworzony w celu ochrony ostoi tj. miejsc lęgowych, ptaków, a także miejsc odpoczynku i żerowania ptaków w okresach wędrówek i przelotów. Z występujących tu gatunków należy wymienić szczególnie lęgowe: perkozy dwuczuby, zausznik, rdzawoszyj, mewa śmieszka i inne. Ogółem gniazduje tu około 120 gatunków ptaków.

Od zachodu z rezerwatem graniczy zespół parkowo-dworski w Falentach z wiekowym drzewostanem złożonym z lip, dębów, grabów oraz wiązów i klonów. Znajdują się tam 4 drzewa uznane za pomniki przyrody. Są to dwa dęby szypułkowe, klon zwyczajny i lipa drobnolistna. W odległości kilkuset metrów, na południe od rezerwatu znajdują się źródlika, bijące spod niewielkiego wzgórza porośniętego lasem różno-gatunkowym. Łąki w pobliżu źródeł są częściowo porośnięte roślinnością lęgową z olszą czarną. Całość o powierzchni 5,50 ha jest uznana za pomnik przyrody. Woda ze źródlisk jest głównym źródłem zasilania stawów rezerwatowych. Znaczne walory zarówno przyrodnicze jak i krajobrazowe całego omawianego obszaru spowodowały objęcie go statusem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Drugim ważnym elementem przyrodniczym gminy jest Las Sękociński, rosnący na terenach wydmych - we wschodniej części i zastoiskowych w zachodniej.

Pozostały większy teren gminy stanowi równiny, bez wyraźnych dolin czy wzniesień z małą ilością zadrzewień obszar bez większych wartości ekologicznych. Jest to fragment wysoczyzny polodowcowej, której pierwotna rzeźba - urozmaicona, została w późniejszym okresie zdenudowana (wyrównana) przez wody powierzchniowe spływające w kierunku północnym do niecki środkowej Wisły. Skutkiem tego, obecna powierzchnia terenu wysoczyzny jest generalnie płaska z lekkim

spadkiem w kierunku północnym. Dominującym typem gruntów budowlanych są: piaski i mułki zastoiskowe, piaski fluwiogłacjalne i gliny zwałowe, piaski, mułki i żwiry kemowe. W części przypowierzchniowej grunty te są przeważnie przykryte warstwą pyłową pochodzenia eolicznego miąższości ok. 0.80 m. Generalnie grunty budujące wysoczyznę charakteryzują się parametrami odpowiednimi dla posadowienia budowli. Dobre warunki gruntowe determinują jednak warunki wodne. Wytrzymałość gruntu będzie miała znaczenie drugorzędne, natomiast czynnikiem ważniejszym będzie głębokość występowania zwierciadła wód gruntowych I-poziomu wodonośnego.

Na terenie gminy istotny problem budowlany stanowią wody gruntowe, a szczególnie duży zakres zmienności ich poziomu w przypadku obiektów podpiwniczonych. W masie gruntów sypkich mogą występować chaotycznie soczewki i przewarstwienia gruntów spoistych. Problem okresowego zalewania piwnic na obszarze gminy jest bardzo powszechny i dlatego dla każdego budowanego obiektu należy indywidualnie rozpoznać stan wód gruntowych i rodzaj gruntu w podłożu.

Z punktu widzenia ekologicznego tereny dolin rzecznych powinno się wyłączyć spod intensywnego zagospodarowania. Walory przyrodnicze i krajobrazowe, a także warunki geologiczno - inżynierskie zasadniczo ograniczają zagospodarowanie terenu. Obszary te ze względu na podmokły charakter i słabą nośność gruntów, stosunkowo dobrze zachowały swój pierwotny charakter - w tym specyficzna roślinność bagienną. Preferowane powinny być na tym terenie funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe. Bezpośrednia działalność inwestycyjna na obszarach dolin cechujących się małą odpornością środowiska na przekształcenia mogłaby doprowadzić do istotnych zmian w funkcjonowaniu terenów chronionych.

2. Zagrożenia i degradacje środowiska.

2.a Eksploatacja kruszywa naturalnego.

Na terenie gminy występują złoża kruszywa naturalnego Janki - Sokołów. Złoże to w swoich udokumentowanych granicach występuje na pograniczu dwóch gmin Raszyn i Michałowice. Główna część złoża znajduje się na terenie gminy Raszyn. Powierzchnia całkowita złoża wynosi 846 887 m².

Główną kopaliną są piaski wodnolodowcowe i kemowe w formie pokładu, o miąższości śr. 17,6 m, częściowo zawadnione. Spoczywają pod nakładem gleby i piasków zaglinionych o grubości 0,0-5,2 m. Złoże to jest udokumentowane w kategorii C2+C1 dla WDDH – Pruszków. Obecnie na terenie złoża trwa wydobywanie ze złóż Janki-Sokołów I, Janki Sokołów II, Janki-Sokołów III i IV. Eksploatowane jest więc na niewielkim obszarze przez prywatnych użytkowników. Zasoby zbilansowane w kat C1 wynosiły 2413 tys. ton, w kategorii C2 -21509,154 tys. ton w filarze ochronnym kat. C2 - 2194 tys. ton. Według najnowszych danych wydobyto około 628 tysięcy ton kruszywa. Złoże jest niekolizyjne i nie ma przeciwwskazań do jego dalszej eksploatacji. Kruszywo wydobywane jest doskonałym materiałem dla drogownictwa.

Na podstawie mapy geologicznej na terenie gminy wytypowano obszary prognostyczne występowania kruszywa naturalnego. Są to: rejon miejscowości Łady (rejon nr 1) i Laszczki (rejon 2 i 3) Występują tu utwory akumulacji szczelinowej - piasków i żwirów kemowych. Przepuszczalnie zasoby kruszywa w rejonie I Łady wynoszą ok. 150 tys. m³, w rejonie II Laszczki - ok. 190 tys. m³, w rejonie III Laszczki 150 tys m³.

W dolinie rzeki Raszynki występują torfy. Nie są wydobywane, poza sporadyczną niewielką eksploatacją na potrzeby ogrodnicze. Największe złoża torfu Raszyn i Rybie sąsiadują z rezerwatem wodnym Stawy Raszyńskie i wydobycie ich jest niewskazane.

2 b. Uciążliwości komunikacyjne.

Przez teren gminy przechodzą uciążliwe trasy komunikacyjne. Są to: przedłużenie Al. Krakowskiej w kierunku Katowic - droga międzyregionalna oraz droga ekspresowa N-S Warszawa-Kraków.

2 c. Uciążliwości hałasowe.

Uciążliwość hałasowa ze strony lotniska Okęcie w świetle obowiązujących norm (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 13 maja 1998r, Dz.U. nr 66 poz 436) na obecnym etapie jest trudna do określenia. Urząd Wojewódzki dysponuje opracowaniem „Kompleksowa Ocena oddziaływania na środowisko hałasu związanego z eksploatacją lotniska Okęcie" wykonanym przez AGH w Krakowie, Wydział Inżynierii Mechanicznej i Robotyki, pod kierunkiem prof. Zb. Englera, w 1996 r. Na podstawie tego opracowania Urząd Wojewody nie wydał do chwili obecnej decyzji administracyjnej określającej dopuszczalny poziom hałasu przenikający do środowiska. Na rysunku dołączonym do tekstu wniesione zostały linie jednakowego równoważnego poziomu dźwięku. Są to:

- poziomy równoważne dla 8 godz. dnia - stan z roku 1995/1996,
- prognozowana uciążliwość hałasowa przy założonym wzroście ruchu o 200% bez optymalizacji tras (prognoza roczna),
- obwiednie średnioroczne linii jednakowego poziomu dźwięku.

Wielkości poziomu hałasu w żadnym z ww. odniesień nie przekraczają 60 dB na terenie gminy Raszyn.

Zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem dopuszczalne poziomy hałas w środowisku wyrażone długotrwałym, średnim poziomem dźwięku A w dB, powodowanym przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla pory dnia dla 16 godzin na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej nie mogą przekroczyć 60db. W związku z odmiennymi kryteriami określania dopuszczalnych poziomów dźwięku oraz z warunkami funkcjonowania lotniska, jego rozbudową i zmianą w taborze istniejąca ocena oddziaływania na

środowiska będzie weryfikowana, szczególnie jej część dotycząca uciążliwości hałasowej.

Prace nad aktualną oceną oddziaływania na środowisko zostały już rozpoczęte.

W 1999 r. wykonano na zlecenie Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” opracowanie „Aktualizacja mapy akustycznej lotniska Warszawa Okęcie oraz inwentaryzacja obszarów objętych oddziaływaniem hałasu”. Opracowanie to zawiera zebrane i przetworzone informacje niezbędne dla określenia stopnia uciążliwości hałasu lotniczego na terenach objętych jego oddziaływaniem, jak również dane do opracowania propozycji w zakresie rewaloryzacji obszarów i obiektów narażonych na oddziaływanie hałasu lotniczego.

Strefy hałasu lotniczego (izofony) według wyżej wymienionego opracowania zostały naniesione na rysunku studium załącznik graficzny rysunku Nr I.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać te uciążliwości przyjmując, że dla :

- izofony powyżej 55 dB ustala się zakaz lokalizacji funkcji związanych ze służbą zdrowia, opieką społeczną i oświatą,
- izofony od 55 dB do 60 dB dopuszcza się zabudowę mieszkaniową pod warunkiem informowania przyszłych inwestorów o występujących uciążliwościach akustycznych. W decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy formułować warunki, dotyczące rozwiązań technicznych zapewniających zmniejszenie poziomu dźwięku wewnątrz budynków do wartości dopuszczalnych określonych Polską Normą (okna dźwiękochłonne). W strefie zaleca się lokalizowanie zakładów pracy o małej liczbie zatrudnionych i niewrażliwych na hałas, jak składy magazyny, hurtownie, place postojowe itp.

Allen.

ŚRODOWISKO KULTUROWE

ZAŁĄCZNIK NR III



MAPA TOPOGRAFICZNA 1822-1843

ORIENTACYJNE GRANICE
WSPÓLCZESNE GMINY RASZYN

1. Zarys historii i przemian struktury przestrzennej gminy Raszyn.

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. Współczesne granice gminy Raszyn na mapach z I połowy XIXw. przedstawia **załącznik graficzny**. Dopiero od 1956 r. Gmina 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.

Pomimo stwierdzenia na ziemiach powiatu śladów wczesnej działalności ludzkiej m.in. w postaci narzędzi krzemiennych z środkowej epoki krzemienia (mezozolitu) większy ruch osadniczy wszedł tu stosunkowo późno.

W początkach osadnictwa doliny rzek i strumieni stanowiły naturalne szlaki komunikacji wzdłuż których człowiek wędrował i zakładał osiedla. Jednym z takich szlaków była dolina rzeki Mrowy (obecnie Utraty), którą przypuszczalnie już w okresie wczesnego średniowiecza wszedł ruch osadniczy z gęściej zaludnionych rejonów Mazowsza, Ziemi Czerskiej i Grójeckiej.

Z badań archeologicznych wynika, że okolice Raszyna, Falent, Jaworowej i Starego Sękocina były zamieszkiwane w dobie prehistorycznej i cechował je wysoki stopień kultury materialnej. W rejonach tych miejscowości znane są stanowiska osadnictwa z okresu neolitu. W Raszynie, Michałowicach i Jaworowej istniały stałe osiedla, które powstały w II tysiącleciu przed naszą erą.

Dolina Raszynki w okolicy Falent była ośrodkiem produkcji żelaza z rudy darniowej również w okresie średniowiecza .

Osadnictwo w obszarze gminy ostatecznie umocniło się pomiędzy XII a XIV w. co związane było również z lokacją miejską Warszawy.

Obszar dzisiejszy gminy Raszyn stanowił początkowo własność rycerską szlachty herbu Łada. Oni też ufundowali kościół parafialny św. Anny i św. Szczepana (wzmianka pisana o kościele parafialnym w Raszyńcu pochodzi z 1395 r.) Na podstawie mapy Mazowsza opracowanej przez Henryka Rutkowskiego, w zasięgu parafii w Raszynie znajdowały się rozległe włości (od Reguł Wielkich i Skoroszy po Jeziorki i Zgorzałę). Część ziem gminy Raszyn należała również do parafii Pęcice (Puchały, Wypędy, Janki, Sękocin, Słomin) i parafii Służewo. W wyniku podziałów oraz zagospodarowywania terenów zalesionych następowały liczne podziały. Wyodrębnia się szereg drobnych osad szlacheckich i dobra Falenty. W drugiej połowie XVII w. po wyodrębnieniu włości Dawidy do których należały min. Dawidy, Łady Podolszyniec, Zgorzała, Jeziorki nie było drobnej i średniej własności szlacheckiej.

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 sendomierskiego Mikołaja Wolskiego z Gawartowej Woli. Synowie Mikołaja otrzymali 26 stycznia 1549 r. na sejmie w Piotrkowie, od Zygmunta Augusta, przywilej jednego jarmarku w roku - na św. Stanisława i targu niedzielnego.

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 również Mikołaj 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 (Prusy) z sąsiedniej Opaczy. Za Zygmunta Opackiego powiększone dobra Falenty obejmowały wsie: Raszyn, Górki, Falenty, Jaworową, Rędziny, Puchały i Dziuracze. Zygmunt Opacki wznosił w Falentach położoną wśród stawów w pięknym parku, murowaną renesansową siedzibę.

W 1654 r. Zygmunt Opacki zakończył budowę murowanego kościoła w Raszynie a znaczny, przyległy do kościoła w Raszynie teren darował parafii. Zachowało się to w nazwie tych gruntów "państwowe grunta poduchowne."

Po Opackich dobra Falenty aż do 1778 r. znajdowały się kolejno w rękach Łosiów, Potockich, Załuskich, Szaniawskich, Przebendowskich. W tym roku nabywa je Franciszek Rzewuski. Od tego okresu dobra Falenty zmieniają właścicieli głównie poprzez kolejne sprzedaże.

Rzewuski w 1782 r. sprzedaje dobra Piotrowi Tepperowi Starszemu. W tym okresie (na podstawie spisów podatkowych) było w parafii Raszyn 31 własności ziemiańskich i jeden młyn. Piotr Tepper zatrudnił Szymona Bogumiła Zuga, który przebudował min. kościół, budynki wokół rynku w Raszynie (po stronie zachodniej - austeria, ratusz, poczta, kramy kupieckie, karcznię i młyn oraz po stronie wschodniej plebanię i kuźnię) oraz pałac w Falentach. To Piotr Tepper stworzył w Falentach wiejską rezydencję magnacką.

Jednak planów przekształcenia Raszyna w miasteczko nie udało się zrealizować. Zarys

uksztaltowanego rynku z obiektami pozostanie tylko śladem na mapach w początku XIX w.

Kolejni właściciele dóbr Falenckich to Danglowie (z tego okresu pochodzi mapa szczegółowa dóbr Falenty na której można odczytać również kształt dawnego rynku w Raszynie). W tym okresie dobra obejmowały Falenty, Jaworową, Janki, Derdy, Wypędy, Puchały, Raszyn oraz Las Falencki w Gołkowie.

W czasie gdy Falentami władali Danglowie 19 kwietnia 1809 r. rozegrała się bitwa wojsk Księstwa Warszawskiego z Austriakami. Bitwa ta przyniosła wiele zniszczeń w zabudowie Falent i Raszyna.

Następnymi właścicielami Falent i okolic byli kolejno Michał Ręga i Sparmannowie. Po 1820 r. Sparmannowie rozpoczynają parcelacje Falent i Raszyna. Ziemie te kupują koloniści niemieccy, fabrykanci, kupcy, rzemieślnicy.

Na licytacji w 1830 r. dobra Falenty nabywa kanonik warszawski Atanazy Ostrowski. Ostrowski zajmował się odbudową zniszczeń po powstaniu listopadowym oraz przydzielił chłopom ziemię za czynsz. Od 1837 r. Ostrowski powiększa dobra Falenty o Sękocin z przyległościami. Jan Augustyn Spiski od 1839 r. właściciel Falent dokupuje Derdy z przyległościami i Helenów.

W 1844 r. dobra nabywa Maria z Tyzenhauzów Przeździecka i Aleksander Przeździecki, którzy w 1867 r. przeprowadzają całkowite uwłaszczenie chłopów. W tym okresie Raszyn stał się samodzielną miejscowością. Aleksander Przeździecki był zasłużonym historykiem. Z ich inicjatywy Franciszek Maria Lanci przebudował pałac w Falentach.

Po uwłaszczeniu rozległość dóbr Falenty znacznie zmniejszyła się. Większe i mniejsze obszary dworskie, które znalazły się pomiędzy ziemiemi chłopskimi były parcelowane i sprzedawane. Folwark Derdy i część majątku w Walendowie (gmina Nadarzyn) darowano Zgromadzeniu Sióstr dla dzieci specjalnej troski. W tym też okresie zgodnie z ukazem carskim powstała Gmina Falenty z siedzibą w Raszynie. Do 1945 r. okrojone Falenty należały do córki Przeździeckich księżnej Czetwertyńskiej właścicielki majątków w sąsiednich Michałowicach. Dla ratowania zadłużonego majątku przeznaczono pod parcelacje i sprzedaż ponad 250 ha terenu.

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. Pierwotnie obszar dzisiejszej gminy Raszyn dzieliły doliny Raszynki i jej dopływów, główne gościńce z Warszawy do Krakowa i Wrocławia oraz na wschód do Piaseczna i na zachód do Błonia.

Na skrzyżowaniu tych gościńców znajdował się Raszyn. Przy głównych traktach w wyniku dziedziczenia i sprzedaży powstawały odrębne własności ziemskie, folwarki oraz wsie kmiece. Strukturę przestrzenną w XV i XVI w. stanowiły punktowe siedliska posiadłości ziemskich w obszarach rolniczych przestrzeni i „wsie przy drodze”. Typowe formy wiejskiej ulicówki

wykształciły się w Jaworowej, Falentach Wielkich, Falentach Małych, Puchałach, Ładach, Laszczkach, Dawidach i Słominie. Próbę rekonstrukcji głównych ciągów komunikacyjnych kształtujących przestrzeń gminy oraz rozwój przestrzenny przedstawiono w **załączniku graficznym**.

Poza rezydencją magnacką w Falentach nie było na terenie gminy okazałych obiektów. Niewielkie dwory i dworki stanowiące własności średnio zamożnego ziemiaństwa otoczone były sadami i niewielkimi ogrodami ozdobnymi. Większość w nich zniknęła z powierzchni ziemi również z nazwami. Nie wykształciły się również układy urbanistyczne o znaczących wartościach kulturowych.

W latach 20 XIX w. w związku z wyprostowaniem traktu krakowskiego, który stał się główną arterią wychodzącą z Warszawy w kierunku południowym, dokonują się również zmiany w sieci dróg lokalnych. Nowy wyprostowany Trakt Krakowski przeciął rynek w Raszynie i bezpowrotnie zatarł jego układ urbanistyczny. Uwłaszczenie, parcelacje, osiedlanie kolonistów niemieckich oraz wytyczenie nowych szlaków komunikacyjnych przyczyniło się do ożywienia urbanizacji. Miejscem powstawania nowej zabudowy (przez wiele lat) były działki wzdłuż Traktu Krakowskiego.

Tak charakterystyczny (w połowie XIX w.) dla terenów w otoczeniu kolei warszawsko-wiedeńskiej rozwój osiedli mieszkaniowo-letniskowych 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 1930 r. na dawnych gruntach parafialnych (na południe od ulicy Sportowej). Wzdłuż Traktu Krakowskiego lokalizowały się również drobne zakłady usługowe i produkcyjne. Urząd Gminy, poczta, szkoła i inne usługi w dalszym ciągu znajdowały miejsce wokół historycznego rynku.

Uruchomienie kolejki dojazdowej EKD (położonej w odległości 3-4 km od Raszyna) wywołało parcelację całych miejscowości położonych w jej zasięgu. W 1932 r. Grocholscy w dobrach ziemskich Michałowice rozparcelowali Nowe Grocholice, które wówczas należały do gminy Skorosze (Nowe Grocholice zostały włączone w obszar gminy Raszyn dopiero w 1956 r.) i Las Sękocin.

Po 1945 r. obszar Gminy Falenty z siedzibą w Raszynie został zmniejszony prawie o jedną trzecią. Wg spisu powszechnego z 1921 r. do gminy Falenty o powierzchni ca 6000 ha należały 43 wsie (łącznie z folwarkami). Zmieniono też nazwę gminy zgodnie z jej siedzibą, na gminę Raszyn. Aktualnie w skład gminy Raszyn wchodzi 3 osiedla, 15 sołectw i ZDMUZ Falenty. Ulicowe osady przy drogach to układ przestrzenny, charakterystyczny dla podwarszawskich (położonych na bardzo dobrych glebach) terenów wiejskich, który utrzymał się praktycznie do końca lat 80 XX w.

W obszarze gminy wyróżniały się trzy typy stref:

- osiedla Raszyn i Nowe Grocholice,
- rozproszone w obszarach rolniczych ulicówki wiejskie Rybie, Puchały, Wypędy, Janki, Sękocin Stary, Laszczki, Jaworowa, Łady, Dawidy,

- wielofunkcyjne ośrodki produkcji rolnictwa Falenty, Dawidy Bankowe i IBL w Nadleśnictwie Chojnów.

Ostateczny kształt zurbanizowanych osiedli typu miejskiego przybrały miejscowości tworzące tzw. trójwieś Raszyn, Rybie i Nowe Grocholice. Jednak w dalszym ciągu najbardziej charakterystycznym elementem przestrzeni gminy jest droga - ulica.

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wytyczone w 1987 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i kontynuowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 1994 r. formułują wizję rozwoju gminy jako nowego miasta w aglomeracji warszawskiej.

2. Środowisko kulturowe.

Cenne zabytkowe przestrzenne zespoły z dawnych wieków, przedstawiające wartość historyczną, zachowały się w dość dobrym stanie. Nie zachowały się natomiast prawie wcale założenia średnich i małych własności ziemskich. W znacznym stopniu zachowała się wykształcona historyczna sieć drogowa.

Zasoby środowiska kulturowego: obszary, obiekty i stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na załączniku graficznym w skali 1:10 000 rysunek studium **Nr I**.

Znajdujące się na ziemiach gminy Raszyn zabytkowe obiekty występują w dwu grupach.

1.1. Obszary, obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2.1.1. Obszary i obiekty.

a) Układ przestrzenny rynku z niektórymi zachowanymi budynkami

***kościół** jednonawowy pod wezwaniem św. Szczepana i św. Anny (zastąpił pierwotny drewniany) wzniesiony w połowie XVII w. przez Zygmunta Opackiego ówczesnego właściciela dóbr Falenty. Kościół wpisany do rejestru konserwatora zabytków wraz z figurą Boga Ojca pod nr **1096/712** z dnia 3 maja 1962r. Kościół barokowo-renesansowy z przebudową klasycystyczną Szymona Bogumiła Zuga. Kościół był wielokrotnie restaurowany, a w 1981 r. rozbudowany o drugą prostopadłą nawę. Z zachowanego wyposażenia należy wymienić kamienne, klasycystyczne obramienia, ołtarze, obraz ołtarzowy i obrazy Najświętszej Marii Panny, św. Anny, ambonę, chrzcielnicę.

***ratusz** - piętrowy budynek wpisany do rejestru konserwatora zabytków pod nr **1097/743** w maju 1962 r., zaprojektowany przez Bogumiła Zuga.

*po wschodniej stronie rynku znajduje się klasycystyczna **plebania** Bogumiła Zuga, obiekt wpisany do rejestru konserwatora zabytków pod nr **1387** z dnia 3 lipca 1989 r. Plebania po przeprowadzeniu traktu krakowskiego znalazła się po drugiej stronie szosy.

b) zespół przestrzenny związany z bitwą pod Raszynem – **reduta raszyńska** - wpisany do rejestru

konserwatora zabytków pod **nr 1306** dnia 17 kwietnia 1987 r. W skład rezerwy wchodzi szaniec artyleryjski, kapliczka (zwana kapliczką Cypriana Godebskiego) z drzewem pomnikiem przyrody, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, mogiła z kamieniem pamiątkowym poległych w 1908 r. i podczas pierwszej wojny światowej.

c) część cmentarza powstałego na przełomie XVIII i XIX w. z zabytkowymi nagrobkami (75 obiektów sprzed II wojny światowej), wpisany do rejestru konserwatora zabytków pod **nr 1334** dnia 28 grudnia 1988 r. Do końca XVIII w. miejscem chowania zmarłych w parafii raszyńskiej był teren przykościelny lub podziemia kościoła.

d) **zespół pałacowo-parkowy Falenty** to jedna z lepiej zachowanych zespołów parkowych dawnych rezydencji magnackich. Park, pałac z oficyną oranżeria, brama gotycka, zostały wpisane do rejestru konserwatora zabytków pod **nr 1012/334** z dnia 15 stycznia 1962 r.

Założenia wodne zespołu parkowego od **16 stycznia 1978 r.** są rezerwatem ornitologicznym jako „Stawy Raszyńskie” (M.P. Nr. 4, poz.20). W parku znajdują się obiekty związane z rezerwatem raszyńskim: historyczna grobla – dawny trakt krakowski przy której postawiono figurę przydrożną wyobrażającą Boga Ojca oraz pamiątkowy kamień, miejsce dawnej olszynki.

Pierwszy pałac murowany powstał wokoło 1620 r. wzniesiony przez Zygmunta Opackiego. Pod koniec XVIII w. z inicjatywy ówczesnego właściciela Piotra Teppera wzniesiono wiele nowych zabudowań i zmodernizowano pałac. Wygląd pałacu po przebudowie przez Szymona Zuga nie zachował się. Pałac i zabudowania ucierpiały podczas słynnej bitwy raszyńskiej. Dopiero ostatni właściciele w latach 1852 -54 gruntownie przebudowali pałac. Dokonał tego Franciszek Maria Lanci. Powiększył on rezydencję dodając oficyny. Dodał też wieże narożne i kaplicę. W tym kształcie obiekt przetrwał do naszych czasów. Dopiero przeprowadzony w 1951 r. remont doprowadził do naruszenia proporcji kompozycji. Po drugiej wojnie światowej został również przekomponowany park z alejami starodrzewu.

2.2. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatora zabytków.

2.2.1. Obszary i obiekty.

a) Układ przestrzenny **ryнку raszyńskiego** z zachowanymi budynkami stanowiącymi zachodnią pierzeję dawnego rynku.

Budynki usytuowane frontem do rynku posiadały bramy wjazdowe wśród nich austeria - dawny zajazd pocztowy, budynek pocztowy ze stajnią, budynek dawnej szkoły (dzisiaj przedszkole). Pomiędzy budynkiem poczty a ratuszem znajdowała się szeroka brama przez którą przejeżdżało się groblą do Puchał. Dalej w kierunku południowym znajdują się budynki dawnych kramów i dawna karczma zwana Poniatówką. Ostatnim na południe obiektem, który stał w zachodniej pierzei rynku był młyn. Przez teren na którym stał młyn przechodzi Aleja Krakowska. Po wschodniej stronie dawnego rynku oprócz zabytkowej plebani nie zachował się żaden budynek. Na miejsce kuźni rozebranej w

1979 r. oraz na południe od plebani postawiono kilka współczesnych budynków (warsztat ,budynki mieszkalne),

b) zespół przestrzenny związany z bitwą pod Raszynem – **reduta raszyńska** znajdująca się po zachodniej stronie Alei Krakowskiej jest wpisany do rejestru konserwatora zabytków pod **nr 1306** dnia 17 kwietnia 19987 r. Do zespołu przestrzennego związanego z bitwą należy historyczna grobla – dawny trakt krakowski obecnie znajdująca się w obrębie Falenty ZDMUiZ przy której postawiono figurę przydrożną wyobrażającą Boga Ojca , oraz pamiątkowy kamień.

d) w **zespole pałacowo-parkowym Falenty** wpisanym do rejestru konserwatora zabytków pod **nr 1012 /334** z dnia 15 stycznia 1962 r. znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską: min. dom mieszkalny brama z kordegardą, miejsca pamięci,

e) park w Dawidach Bankowych,

f) zabudowa mieszkaniowa Raszyna sprzed 1945 r., a zwłaszcza budynki: Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu, Aleja Krakowska 20, 24 i 60, ul. Sportowa 10, 14, 29, ul. Klonowa 7, Nadrzeczna 3, 5, 9 , 22, 26, Boczna 3, Słoneczna 15 ,17, 21, 2, 8.

2.2.2. Stanowiska archeologiczne i strefy obserwacji archeologicznej.

Stanowiska archeologiczne, reprezentowane są przez (zachowane pod warstwą orną lub współczesną warstwą użytkową) pozostałości dawnych obozowisk, osad i cmentarzysk - datowane na ok. 2500 lat p.n.e. do XIV w. naszej ery. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 30 stanowisk archeologicznych zlokalizowanych we wszystkich wsiach gminy Raszyn z wyjątkiem Słomina, Sękocina Nowego i Dawid. W Sękocinie Lesie i Nadleśnictwie Chojnów znajduje się 7 stref obserwacji archeologicznej.

2.3. Obszary i obiekty spełniające warunki do objęcia ochroną konserwatorską.

a) proponuje się rozszerzenie ochrony konserwatorskiej na cały układ przestrzenny centrum Raszyna w celu zachowania charakteru zabudowy i układu urbanistycznego. Dotyczy to terenu od „Bramy Raszyńskiej” do ulicy Krótkiej, pomiędzy ulicą Godebskiego a Aleją Krakowską,

b) Alei Krakowskiej dla zachowania układu przestrzennego traktu i charakteru zabudowy budynki mieszkalno –usługowe do wysokości 2- 3 kondygnacji,

c) budynków wzniesionych przed 1945 r.,

d) alei prowadzących do pałacu w Falentach,

e) kapliczek, rzeźb (w Rybiu Chrystusa Króla) i krzyży przydrożnych.

2.4. Obszary Ochrony ekspozycji.

Ze względu na zachowane wartości krajobrazowo – przestrzenne otwarcia widokowego na kościół Raszyński proponuje się uznać za ważne przy kreowaniu tożsamości przyszłego miasta Raszyna:

- a) zachowanie od południa, z Alei Krakowskiej, otwarcia widokowego na kościół Raszyński,
- b) zachowanie otwarcia widokowego na kościół Raszyński od Puchał, z rejonu projektowanego węzła komunikacyjnego,
- c) od Alei Krakowskiej strefy widokowej na zespół zieleni wokół cmentarza w ZDMUiZ Falenty,
- d) zachowanie otwarcia widokowego na zespół Falenty od Falent Nowych z projektowanego przedłużenia ulicy Stadionowej,
- e) zachowania otwarcie widokowych od ulicy Falenckiej na południe na źródlika Laszczki i na północ na park w ZDMUiZ Falenty.

Wszystkie te obszary winny zachować dotychczasowy charakter otwartych przestrzeni bez zainwestowania kubaturowego.

2.5. Pozostałe.

Uznaje się za celowe objęcie ochroną i zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych oraz utrwalanie a nawet odtwarzanie np. w nazwach nowych ulic, osiedli historycznych nazw miejscowych osad, folwarków, wsi lub innych charakterystycznych miejsc kulturowych.

3. Analiza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego.

Z obiektów wpisanych do rejestru konserwatora zabytków w dobrym stanie technicznym są kościół, plebania, pałac w Falentach, reduta raszyńska i kapliczki. Wymaga remontu ratusz. Dobrze zachowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską użytkowane jako obiekty użyteczności publicznej i budynki mieszkalne. Pozostałe budynki, zwłaszcza wokół rynku wymagają zmian funkcjonalnych i wykonania remontów.

Zagrożone są pozostałości parku w Dawidach Bankowych (zasypany staw i wycinane drzewa). Niewłaściwe jest rozmieszczanie (samowolne) reklam i znaków informacyjnych w strefach ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji widokowej. Wymagają usunięcia reklamy umieszczone wzdłuż Alei Krakowskiej na odcinku od stacji benzynowej w Jankach do północnej granicy rezerwatu przyrody.

Zagrożeniem dla zachowania wartości kulturowych układu przestrzennego oraz zespołu w Falentach, rezerwatu i zabytkowego cmentarza jest urbanizacja. Zabudowanie wszystkich wolnych terenów pozbawi gminę przestrzeni ekspozycji widokowej i stref ochronnych obiektów zabytkowych, które wciąż stanowią niezaprzeczalne mało odkształcone walory kulturowo – estetyczne Raszyńska.

Działania prawne podejmowane przez Gminę Raszyn przy inwestowaniu w obszarach stanowisk archeologicznych należy uznać za właściwe.

9/11.

4. Ustalenia zakresu działań oraz procedur.

Ochrony dziedzictwa kulturowego objętego statusem prawnym

4.1. W stosunku do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru konserwatora oraz stanowisk archeologicznych obowiązują:

4.1.1. Na stanowiskach archeologicznych oznaczonych na rysunku Studium specjalnym symbolem i numeracją obowiązują:

- a) tereny użytkowane rolniczo i tereny leśne należy wyłączyć z wszelkiej zabudowy i pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym użytkowaniu. Bezwzględnie zabrania się wszelkich prac mogących naruszyć niezniszczone dotychczas warstwy, leżące tuż pod glebą. Zakaz dotyczy więc głębokiej orki, kopania rowów, sadzenia drzew, eksploatacji kruszywa i innych podobnych prac, tereny rolne i obszary leśne do rozwoju - mogą być dopuszczone do zmiany użytkowania terenu - po przeprowadzeniu kompleksowych badań archeologicznych - wyprzedzających zamierzone zmiany na całym obszarze chronionego stanowiska,
- b) na pozostałych stanowiskach archeologicznych oraz obszarach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej tereny rolne i obszary leśne należy pozostawić jak najdłużej dotychczasowym użytkowaniu. W przypadku zmiany użytkowania terenu – obowiązują ustalenia pkt. 1 a.
- c) na wszystkich stanowiskach archeologicznych i na obszarach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej - wszelkie zamierzone zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz planowane działania inwestycyjne (kubaturowe, drogowe, związane z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa oraz innymi robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu - poniżej warstwy użytkowanej rolniczo - wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przez organa samorządowe - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Należy ponadto podjąć działania w celu jednoznacznego ustalenia zasięgu stanowisk archeologicznych i związanych z tym ograniczeń w dysponowaniu nieruchomościami.

4.1.2. W stosunku do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru Konserwatora Zabytków obowiązują działania architektoniczno - urbanistyczne polegające na konserwacji i rewaloryzacji pod kontrolą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne (przy obiektach kubaturowych i w parkach) oraz podziały terenu wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.1.3. Należy podjąć działania w celu wyznaczenia i objęcia ochroną prawną strefy ekspozycji widokowej „Bramy Raszyna”, która stanowiłaby również otulinę rezerwatu przyrodniczego.

J.M.

4.1.4. Należy podjąć działania w celu uregulowania spraw własności terenów Skarbu Państwa objętych ochroną prawną i proponowanych do objęcia taką ochroną. Działania takie winny zmierzać do przejmowania tych terenów przez podmioty gwarantujące ich czynną ochronę.

Ochrony dziedzictwa poprzez ustalenia w planach miejscowych.

1. W stosunku do zespołów i obiektów objętych ochroną lub proponowanych do objęcia ochroną należy: opracować w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu:

- a) wyznaczenia strefy widokowej, ekologicznej strefy konserwatorskiej wokół obiektów,
- b) ustalenia obszarów wytypowanych do objęcia rejestrem,
- c) ustalenia warunków ewentualnych przekształceń, dopuszczeń inwestowania i podziałów:
 - parku w Falentach (w granicach całego obrębu ZDMUZ Falenty),
 - parku w Dawidach, Bankowych,
 - obszaru historycznego centrum Raszyna od rynku do ul. Krótkiej,
 - rezerwatu Stawy Raszyńskie i Źródlika.
- d) dla w/w zespołów na rysunku Studium wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej,
- e) w stosunku do obszaru „Bramy miasta Raszyna” ustala się strefę ciszy inwestycyjnej w tym zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno - plastycznych,
- f) do czasu opracowania w/w w planów zagospodarowania przestrzennego wszelkie zamierzenia inwestycyjne i podziały winny być opiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Uznaje się za celowe sporządzenie programu konserwatorskiego dla terenów w obrębie ZDMUZ Falenty, łąk nad Raszynką w Nowych Grocholicach i historycznego centrum Raszyna zawierającego ustalenia wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Giller.

GOSPODARKA WODNA

ZAŁĄCZNIK NR IV

1. Charakterystyka stanu istniejącego.

Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy Raszyn jest zróżnicowane. Część obszaru gminy zaopatrywana jest z wodociągów zorganizowanych, w pozostałej części mieszkańcy zaopatrują się z indywidualnych ujęć gospodarskich.

Zasięgiem wodociągu gminnego objęte są prawie w całości wsie: Raszyn, Rybie i Nowe Grocholice oraz część wsi Jaworowa. Lokalne wodociągi o małym zasięgu, wyłącznie dla potrzeb własnych, istnieją m.in. w kompleksie IKEA w Jankach, w Spółdzielni Rolniczej w Dawidach, w Instytucie Melioracji i Użytków Zielonych w Falentach, w Ośrodku Badawczym Leśnictwa w Sękocinie. Źródłem wody dla tych wodociągów są wody podziemne trzecio – i czwartorzędowego poziomu wodonośnego.

Na obszarze gminy Raszyn powszechnie jest eksploatowany poziom czwartorzędowy. Ujęcia wody czwartorzędowej istnieją w Raszynie, IMUZ Falenty, Jankach, Sękocinie Nowym, IBL we wsi Sękocin Las, Ładach i Puchałach. Pobierają one stosunkowo niewielkie ilości wody – do 20 m³/h, rejon gminy uznać więc można za nieprzeeksploatowany. W kilku ujęciach istnieją rezerwy eksploatacyjne, wynikające z wielkości zasobów zatwierdzonych. Ujęcia wody trzeciorzędowej znajdują się w Raszynie i Spółdzielni Hodowlanej w Dawidach. Poziom oligoceński jest chroniony i zasadniczo zaopatrzenie w wodę z tych ujęć powinno mieć miejsce na terenach, gdzie występują trudności w pozyskiwaniu wody czwartorzędowej.

Sieć wodociągowa najlepiej jest rozbudowana na terenie wsi Raszyn – Rybie – Grocholice, obejmując prawie całe tereny zainwestowania. Sieć zbudowana jest w przeważającej części z PVC oraz z żeliwa – w zakresie średnic od DN 80 mm (żeliwo) do Dz 225 mm (PVC). Istniejącą na terenie gminy sieć pokazano na załączonym w rozdziale III p. 7.2 rysunku K.

Obecnie na terenach nie objętych zasięgiem obsługi istniejących wodociągów mieszkańcy zaopatrują się indywidualnie, czerpiąc wodę w studniach kopanych, których część ujmuje wody zawieszane, tzw. podskórne, o zdecydowanie złej jakości. Najczęściej jakość ujmowanej indywidualnie wody nie odpowiada we wszystkich wskaźnikach normom stawianym wodzie do picia i na potrzeby gospodarcze. Najpowszechniejsze to przekroczenie zawartości związków żelaza i manganu oraz azotu, a także dopuszczalnego wskaźnika mętności i barwy wody.

2. Standardy obsługi.

Zasady zaopatrzenia ludności w wodę ustala się przy założeniach:

- wszyscy mieszkańcy wsi, objętych zasięgiem obsługi zorganizowanych wodociągów, będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej. Ogółem przyjmuje się 95 % ludności korzystającej z wodociągu,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne,

- we wsiach o charakterze rolniczym, woda będzie używana na potrzeby bytowo-gospodarcze mieszkańców. Natomiast woda do utrzymania gospodarstw, drobnego inwentarza, upraw przydomowych oraz mycia maszyn i pojazdów rolniczych powinna pochodzić z indywidualnych ujęć gospodarskich.

3. Koncepcja obsługi.

3.1. Prognoza wielkości potrzeb.

Wielkość zapotrzebowania na wodę obliczono przy następujących założeniach:

- tereny objęte zasięgiem obsługi wodociągów będą skanalizowane,
- z wodociągu korzystać będzie 95 – 100 % mieszkańców i wszystkie obiekty usług podstawowych, związane z budownictwem mieszkaniowym,
- określa się orientacyjnie potrzeby programowanych terenów składów i magazynów, scharakteryzowanych powierzchnią w ha netto.

Obliczenia wykonano w oparciu o aktualnie proponowany program zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zestawienie Zapotrzebowania Na Wodę W Gminie Raszyn

(wartości w zaokrągleniu)

l.p.	Miejscowość	Liczba mieszk. + pow. (ha)	Qd śr (m ³ /d)	Qd max		Qg max	
				(m ³ /d)	(m ³ /h)	(m ³ /h)	dm ³ /g
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Raszyn (łącznie ze składem)	8150-28ha	1900	2410	100	180	50
2.	Rybie	5300	1030	1310	55	95	27
3.	Nowe Grocholice	1800	350	450	20	30	9
4.	Jaworowa	2300	450	570	25	45	12
5.	Falenty IMUZ	800	195	210	10	15	5
6.	Falenty Nowe	350	70	90	3	7	2
7.	Falenty Duże	130	25	35	1	2	1
8.	Laszczki	200	40	50	2	3	1
9.	Słomin	1970	380	485	20	35	10
10.	Sękocin Nowy	300	60	75	2	6	1,5
11.	Sękocin Stary	500	100	125	5	10	2,5
12.	Sękocin Las	800	165	210	10	15	4,5
13.	Łady	200	40	50	2	3	1,0
14.	Dawidy	500	100	125	5	10	2,5
15.	Dawidy Bankowe	450	75	100	5	10	2,5
16.	Podolszyn Nowy	210	40	50	2	3	1,0
17.	Puchały	200	40	50	2	3	1,0
18.	Wypędy	100	20	25	1	2	0,5
19.	Janki - mieszkalnictwo	740	145	185	10	15	3,5
R a z e m mieszkańcy		25000	5225	6605	28	490	137
Działalność gospodarcza							
20	Janki - magazyny	315 ha	2095	2720	115	225	63
Ogółem			7320	9325	395	715	200

3.2. Źródła wody.

Poniżej charakteryzuje się źródła wody na terenie gminy Raszyn, brane pod uwagę przy określaniu zasad zaopatrzenia gminy w wodę. Istniejące wodociągi bazują na ujęciach wody oligoceńskiej i czwartorzędowej.

Ujęcie oligoceńskie znajduje się przy ul. Pozarnej w Raszynie. Składa się z dwóch studni o głębokości 250 m i wydajności eksploatacyjnej każdej po $Q_e = 70 \text{ m}^3/\text{h}$. Studnie eksploatowane są przemiennie. Zasoby eksploatacyjne tego ujęcia zostały zatwierdzone w kat. B w wysokości $Q_e = 70 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 18,0 \text{ m}$ (decyzja Nr ABG.VIII.731/305/68 z dnia 13.01.1969 r.).

3.3. Ujęcia czwartorzędowe.

1. Ujęcie zlokalizowane w południowej części Raszyna u wylotu ul. Wybickiego, składa się z dwóch studni o głębokości 75 i 76 m.

Studnie są eksploatowane przemiennie w systemie uzdatniania wody w warstwie wodonośnej.

Wydajność tego ujęcia wynosi obecnie $10 \text{ m}^3/\text{h}$ (pozwolenie wodno prawne Nr 141/98 z 03.09.1998 r. – pismo OŚRiOP-I-6210/145/98).

Zatwierdzone zasoby tego ujęcia wynoszą $Q_e = 120 \text{ m}^3/\text{h}$ (decyzja Nr 63/96 z 29.04.1996 r. – znak OSRL-VI-7523/48/96 zatwierdzająca dokumentację hadrogeologiczną).

2. Ujęcie w Falentach na terenie Instytutu Melioracji i Użytków Zielonych składa się z 4 studni o głębokości 29 – 30 m i wydajności ok. $30 \text{ m}^3/\text{h}$ każda.

Równocześnie mogą pracować 2 studnie. Obecnie eksploatowane są 3 studnie w systemie przemiennym. Maksymalna wydajność ujęcia, limitowana przepustowością urządzeń uzdatniających, wynosi $20 \text{ m}^3/\text{h}$. Zasoby zatwierdzone to $Q = 90 \text{ m}^3/\text{h}$.

3. Ujęcia zlokalizowane między Dawidami Bankowymi a Ładami to dwie studnie o głębokości 39 i 46 m. Studnie pracują przemiennie w zastosowanym tu systemie uzdatniania wody w warstwie wodonośnej.

Wydajność tego ujęcia wynosi $10 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wg decyzji Nr 129/97 z dnia 18.08.1997 r. (pismo OSRL-VI-7523/102/97) zatwierdzającej uproszczoną dokumentację hydrogeologiczną – pobór wody jest możliwy w ilości $Q = 12 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 17,5 \text{ m}$.

4. Ujęcie w Puchałach to również 2 studnie, przewidziane do pracy przemienną, z uzdatnianiem wody w warstwie wodonośnej.

Wg decyzji Nr 32/97 z dnia 05.03.1997 r. zatwierdzającej uproszczoną dokumentację hadrogeologiczną, możliwa wydajność ujęcia $Q = 15 \text{ m}^3/\text{h}$.

W Sękocinie Nowym jest przygotowywane do budowy nowe ujęcie wody, też z uzdatnianiem wody w gruncie. Ma ono dawać $Q = 10 \text{ m}^3/\text{h}$.

3.4. Bilans potrzeb i wydajności źródeł.

Aktualna istniejąca lub potencjalna wydajność poszczególnych wodociągów wynosi:

- Raszyn – oligocen	- 70 m ³ /h
- Raszyn – czwartorzęd	- 10 m ³ /h
- Falenty	- 20 m ³ /h
- Łady	- 10 m ³ /h
- Puchały	- 15 m ³ /h
- Sękocin Nowy	- 10 m ³ /h
Razem	- 135 m ³ /h.

W zestawieniu z prognozowanym zapotrzebowaniem $q = 525 \text{ m}^3/\text{h}$ deficyt wynosi $525 - 135 = 390 \text{ m}^3/\text{h}$.

W takiej sytuacji niezbędne będą rozbudowy niektórych ujęć i stacji wodociągowych do wielkości zatwierdzonych w kat. B zasobów:

- ujęcie czwartorzędowe w Raszynie do	$Q = 120 \text{ m}^3/\text{h}$,
- ujęcie w Falentach do	$Q = 90 \text{ m}^3/\text{h}$.

Poniżej wykonano bilans przyporządkowując rejony z poszczególnymi ujęciami konkretnym, najbliższym terytorialnie wodociągom.

Rejon 1

Zapotrzebowanie na wodę:

Raszyn	- 100 m ³ /h
Rybie	- 55 m ³ /h
Nowe Grocholice	- 20 m ³ /h
Jaworowa	- 25 m ³ /h
Razem	- 200 m ³ /h

Rejon ten byłby obsługiwany przez oba wodociągi funkcjonujące na terenie Raszyna:

- wodociąg w centrum miasta (oligocen)	- 70 m ³ /h
- wodociąg na południu miasta (czwartorzęd)	- 120 m ³ /h
Razem	- 190 m ³ /h

Przyjmuje się, że wystąpi pełne zbilansowanie potrzeb i zasobów.

Rejon 2 byłby obsługiwany przez:

rozbudowany wodociąg w Falentach	- 90 m ³ /h
wodociąg w Słominie	- 10 m ³ /h
Razem	- 100 m ³ /h.

W zasięgu obsługi tych wodociągów będą:

- Falenty IMUZ	- 10 m ³ /h
- Falenty Nowe	- 3 m ³ /h
- Falenty Duże	- 1 m ³ /h
- Laszczki	- 2 m ³ /h
- Sękocin Nowy	- 2 m ³ /h
- Sękocin Stary	- 5 m ³ /h
- Sękocin Las	- 10 m ³ /h
- Słomin	- 20 m ³ /h
- Janki (zabudowa mieszkaniowa)	- 10 m ³ /h
Razem	- 63 m ³ /h

GW.

Występuje nadwyżka $90 - 65 = 25 \text{ m}^3/\text{h}$, pomniejszona o zużycie w samym zakładzie IMUZ.

Rejon 3 z ujęciem w Ładach o wydajności $Q = 10 \text{ m}^3/\text{h}$ zaopatrywałby:

- Łady	- $2 \text{ m}^3/\text{h}$
- Dawidy	- $5 \text{ m}^3/\text{h}$
- Dawidy Bankowe	- $5 \text{ m}^3/\text{h}$
- Nowy Podolszyn	- $2 \text{ m}^3/\text{h}$
Razem	- $14 \text{ m}^3/\text{h}$

Przyjmuje się zbilansowanie w tym rejonie zapotrzebowania i możliwości źródła.

Rejon 4 z ujęciem w Puchałach o wydajności $15 \text{ m}^3/\text{h}$ obsługiwałby:

- Puchały	- $2 \text{ m}^3/\text{h}$
- Wypędy	- $1 \text{ m}^3/\text{h}$
Razem	- $3 \text{ m}^3/\text{h}$

W tym rejonie nastąpi nadwyżka wydajności wodociągu w wysokości $15 - 3 = 12 \text{ m}^3/\text{h}$.

3.5. Zasady obsługi.

Rozdysponowanie istniejących zasobów w poszczególnych obszarach gminy przedstawiono wyżej. Z wykazanego zestawienia wynika praktycznie brak pokrycia na zaspokojenie potrzeb dużych terenów składowo-magazynowych, programowanych w Jankach – $Q = 245 \text{ m}^3/\text{h}$. Wykazane niewielkie nadwyżki rzędu $35 \text{ m}^3/\text{h}$ mogą zaspokoić zaledwie 30% tego zapotrzebowania.

Ten rejon powinien być zaopatrywany bądź z warszawskiego systemu WUC, bądź z ujęć indywidualnych dla poszczególnych obiektów lub ich grup, jeżeli taka możliwość będzie wynikać z rozpoznania hydrogeologicznego tego obszaru.

Obecnie wiadomo, że teren gminy znajduje się niemal w całości w zlewni rzeki Raszynki, która oddziałuje drenująco na warstwy gruntowe czwartorzędu. W części położonej na południe od Raszynki, wody te zasilane są wyłącznie przez miejscowe opady atmosferyczne, które infiltrują na obszarach pozbawionych pokrywy gruntów nieprzepuszczalnych. Nie dopływają tu wody podziemne spoza granic gminy (z opracowania „Gmina Raszyn – uwarunkowania geologiczne – gruntowe i wodne” 1993).

Brak tu obszarów dla budowy dużych ujęć wody, a zasobność czwartorzędowego poziomu wodonośnego zapewnia pokrycie lokalnych potrzeb gminy – mieszkańców (z „Koncepcji zaopatrzenia w wodę Gminy Raszyn” 1992). Zasadnicza trudność przy projektowaniu wodociągów spowodowana jest nieciągłym występowaniem użytkowej warstwy wodonośnej w utworach czwartorzędowych.

Poziom oligoceński natomiast powinien być brany pod uwagę jako chroniony.

W takiej sytuacji najpewniejszym dodatkowym źródłem wody może być warszawski system Wodociągów Układu Centralnego (WUC).

Przewidywany w programie urbanistycznym trzeci teren składowo-magazynowy w rejonie Dawid, Jaworowej przy granicy z Warszawą SELO nie jest w ogóle analizowany w niniejszym

opracowaniu. Jego zaopatrzenie w wodę jest przesądzone - woda będzie dostarczana z układu warszawskiego.

Reasumując stwierdza się, że zapotrzebowanie na wodę, dla przyjętego w gminie programu ludnościowego, będzie pokryte z lokalnych źródeł wody, po ich rozbudowie do wydajności zatwierdzonych zasobów. Z zasobów tych można będzie również zaopatrzyć niewielkie tereny składowo-magazynowe na północy Raszyna. Natomiast duże tereny składowo-magazynowe w Jankach będą wymagały nowego źródła wody.

W zakresie sieci wodociągowej można rozpatrywać dwa rozwiązania.

1. Niezależne układy sieci dla wyodrębnionych wyżej czterech rejonów. System ten charakteryzuje się mniejszymi nakładami inwestycyjnymi na budowę sieci wodociągowej w całej gminie.
2. Wspólna sieć, obejmująca wszystkie zaopatrywane tereny. Taki układ, wymagający wprowadzić wyższych nakładów inwestycyjnych, gwarantuje jednak wysoki wskaźnik pewności dostawy wody i możliwość wzajemnego rezerwowania się źródeł, jak również ogranicza przyczyny ewentualnego pogorszenia jakości wody w sieci.

Docelowo należy dążyć do objęcia obszaru całej gminy wspólnym systemem sieci zasilanej z kilku współpracujących w zakresie parametrów hydraulicznych źródeł.

Na załączonym ideogramie **rysunek Nr III** pokazano sieć istniejącą, już zaprojektowaną, przygotowywaną do realizacji, programowaną dla poszczególnych rejonów zasilania i proponowane połączenia sieciowe pomiędzy niezależnymi układami.

4. Uwarunkowania rozwoju i zasada realizacji systemu.

Rozwój gminy Raszyn do wielkości określonej w programie urbanistycznym limitowany jest:

- obecną wydajnością źródeł,
- brakiem dostatecznej ilości wody w zatwierdzonych zasobach,
- brakiem sieci wodociągowej na przeważającym obszarze gminy.

Dla umożliwienia założonego rozwoju należy:

- rozbudować ujęcia, stacje uzdatniania i zbiorniki wyrównawcze wody czystej na wodociągu w Raszynie (ujęcie czwartorzędowe) i Falentach,
- pozyskać nowe źródło wody dla terenów składowo – magazynowych w Jankach. W tym celu należy albo uzyskać zgodę MPWiK – Warszawa na pobór określonej ilości wody z systemu WUC, albo w wyniku rozpoznania hydrologicznego wskazać potencjalne tereny do budowy nowych ujęć wody podziemnej,
- sukcesywnie budować sieć wodociągową na terenach aktualnie zamieszkałych, a następnie

AM.

rozbudowywać ją wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowywania terenu i w dostosowaniu do jego tempa i kierunków.

Ważnym i koniecznym elementem, umożliwiającym prawidłowy rozwój gminy, jest równoległa z systemem wodociągowym budowa systemu kanalizacji.

5. Potrzeby terenowe i warunki lokalizacji.

5.1. Ujęcia wody i stacje wodociągowe.

Do rozbudowy przewiduje się:

- ujęcie czwartorzędowe i stację w Raszynie,
- stację wodociągową w Falentach.

Dla stacji w Raszynie należy rezerwować teren o powierzchni 2,5 – 3,0 ha w rejonie istniejących ujęć.

Rozbudowę stacji wodociągowej w Falentach prowadzić w miarę możliwości w ramach istniejącego terenu.

5.2. Strefy ochrony sanitarnej ujęć wody.

Wszystkie studnie – istniejące i zaprojektowane do budowy powinny mieć wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej o promieniu do 10 m wokół każdej studni. Tereny te powinny być wygradzone, odpowiednio zagospodarowane i wyłączone z jakiegokolwiek, poza wodociągowym, użytkowania.

Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody – dla poszczególnych studni musi być ustanowiona strefa pośrednia ochrony sanitarnej, na której zabronione będą roboty i czynności mogące powodować zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia.

Ewentualna rezygnacja z takiej strefy musi być udokumentowana wynikami analizy lokalnych warunków środowiska, sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów oraz warunków hydrogeologicznych oraz hydrologicznych.

5.3. Sieć wodociągowa

Przewody wodociągowe będą lokalizowane w pasach dróg, co nie wymaga rezerwowania dodatkowego terenu.

KANALIZACJA

ZAŁĄCZNIK NR V

1. Ocena stanu istniejącego i projektowanego kanalizacji.

1.1. Istniejące urządzenia kanalizacyjne.

Na terenie Raszyna rozpoczęta została budowa kanalizacji sanitarnej wg „Projektu kanalizacji ściekowej Gminy Raszyn”, opracowanego w 1994 r. przez SWEA – PROJEKT Sp. z o.o.

Projekt ten przewiduje skanalizowanie terenu Raszyna wschodniego (po wschodniej stronie Al. Krakowskiej) oraz części wsi Rybie. Odbiornikiem ścieków z istniejącej sieci kanalizacyjnej jest istniejąca oczyszczalnia budowana pierwotnie dla IMUZ w Falentach.

Zrzut ścieków oczyszczonych następuje do rzeki Raszynki.

Docelową wydajność oczyszczalni określono na $Q_{\text{śrd}} = 2920 \text{ m}^3/\text{d}$ (w tym Falenty $460 \text{ m}^3/\text{d}$). W pierwszym etapie wydajność oczyszczalni wynosić będzie $Q_{\text{śrd}} = 1690 \text{ m}^3/\text{d}$.

Istniejący układ kanalizacji sanitarnej składa się z czterech przepompowni ścieków i sieci kanałów o wymiarach $\phi 0,20 - \phi 0,60 \text{ m}$.

Główna przepompownia PS-B zlokalizowana jest przy ul. Stadionowej, w odległości ok. 400 m od oczyszczalni. Wydajność tej przepompowni wynosi ok. $50 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Przepompownia PS-B tłoczy ścieki na oczyszczalnię przewodami tłocznymi $\phi 150$ i $\phi 300 \text{ mm}$.

Pozostałe trzy przepompownie ścieków znajdują się przy ulicach: Mokrej, Młynarskiej i Drodze Hrabskiej.

Główne kanały ściekowe zbiorcze wybudowano w ulicach:

- $\phi 0,40 - \phi 0,60 \text{ m}$ w ul. ul. Sportowej i Stadionowej,
- $\phi 0,20 \text{ m}$ w ul. Mokrej i Lotniczej,
- $\phi 0,20 - \phi 0,30 \text{ m}$ w ul. 19 Kwietnia, Przesmyk i Raszyńskiej.

Dwa ciągi zbiorcze kanalizacyjne będą również od oczyszczalni do Falent.

Poza ww. kanalizacją sanitarną na terenie Raszyna i wsi Rybie istnieją fragmentaryczne układy kanalizacji deszczowo-melioracyjnej budowane w sposób niezorganizowany przez różnych inwestorów. Ich budowa powodowana była potrzebą poprawy niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych omawianych miejscowości.

Odpływy z tych kanałów kierowane są bezpośrednio do rzeki Raszynki lub za pośrednictwem innych cieków, będących jej dopływami.

Wybudowane w ostatnich latach na omawianym obszarze obiekty usługowo-handlowe (IKEA, Praktiker, Mc Donald's, Geant) posiadają własne urządzenia do odbioru i unieszkodliwiania ścieków. Według uzyskanych danych wydajności tych oczyszczalni wynoszą: IKEA – $60 \text{ m}^3/\text{d}$, Geant – $120 \text{ m}^3/\text{d}$.

Własne oczyszczalnie ścieków posiadają Instytut Badawczy Leśnictwa w Sękocinie o wydajności $37 \text{ m}^3/\text{dobę}$, Spółdzielnia Rolnicza w Dawidach Bankowych o wydajności $300 \text{ m}^3/\text{dobę}$ i osiedle mieszkaniowe na gruntach Nadleśnictwa Chojnów EKO Sękocin..

Na pozostałym obszarze gminy Raszyn nie ma istniejących systemów do zorganizowanego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych.

Ścieki z obiektów wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne odprowadzane są do szamb i okresowo wywożone taborem asenizacyjnym.

Wody deszczowe odprowadzane są lokalnie na teren i do układu hydrograficznego.

Istniejąca na terenie gminy sieć i lokalizacje oczyszczalni pokazano na załączonym w rozdziale III p. 7.1. rysunku K.

1.2. Projektowane urządzenia kanalizacyjne.

Jak już wspomniano wyżej program budowy kanalizacji ściekowej opracowany jest jedynie dla wschodniej części Raszyna i wsi Rybie. Dla pozostałego obszaru gminy Raszyn nie ma w tej chwili opracowań koncepcyjnych określających zasady jego obsługi kanalizacyjnej.

2. Koncepcja obsługi.

2.1. Standardy obsługi.

Przyjęto, że zabudowa mieszkaniowa, usługi oraz obiekty usługowo-przemysłowe (z wyjątkiem SELO) obsługiwane będą w 100% przez komunalny system kanalizacyjny. Założono pełne wyposażenie budynków w urządzenia sanitarne oraz indywidualne przygotowanie ciepłej wody.

Proponuje się zróżnicowany sposób odprowadzania wód deszczowych w zależności od charakteru zainwestowania terenu i funkcji obiektu.

Przyjęto, że w sposób zorganizowany powinny być odprowadzane ścieki deszczowe z:

- tras komunikacyjnych i przyległych parkingów,
- terenów obiektów przemysłowych i przemysłowo-składowych,
- obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach.

Wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych powinny być odprowadzane na teren, skąd wsiąkną do gruntu.

Zgodnie z Rozporządzeniem MOSZNiL z 5.11.1991 r. w/s klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki odprowadzane do odbiorników (Dz.U. z dnia 16.12.1991 r. Nr 116 poz. 503), ścieki deszczowe przed zrzutem do odbiornika (cieku wodnego) muszą podlegać oczyszczeniu, polegającym na usunięciu odpadków stałych, zawiesin oraz substancji ropopochodnych do poziomu określonego Rozporządzeniem.

Koncepcję obsługi przedstawiono na załączniku graficznym **rysunek Nr IV**.

2.2. Prognoza wielkości potrzeb.

Bilans ścieków komunalnych wykonano w oparciu o bilans zapotrzebowania wody, zamieszczony w części dot. zaopatrzenia w wodę.

Do ilości ścieków dodano wody infiltracyjne w wysokości 10% średnio-dobowego odpływu

ścieków. Szczegółowe zestawienie ilości ścieków dla poszczególnych jednostek oraz sumaryczne dla proponowanych odbiorników (oczyszczalni) podano poniżej.

Oczyszczalnia w Falentach

	<u>Q d śr. (m³/d)</u>
1) Raszyn ze składami	- 1900
2) Falenty Nowe	- 70
3) Falenty Duże	- 25
4) Falenty IMUZ	- 195
5) Rybie	- 1030
6) Nowe Grocholice	- 350
7) Jaworowa	- 450
8) Laszczki	- 40
9) Łady	- 40
10) Podolszyn	- 40
11) Dawidy Bankowe	- 75
<hr/>	
Razem	- 4215
10 % wody infiltracyjne	- 422
<hr/>	
	4637

Przyjęto - 4600 m³/d

Oczyszczalnia w Dawidach Bankowych

1) RSP + Dawidy = 300 m³/d

Oczyszczalnia w Sękocinie Starym

1) Sękocin Stary	- 100	
2) Sękocin Nowy	- 60	
3) Słomin	- 380	
4) Sękocin Las	- 165	
5) Janki (magazyny) (30 %)	- 630	2100x0,3
<hr/>		
Razem	- 1335	
Wody infiltracyjne	- 134	
<hr/>		

Przyjęto 1469
1500 m³/d

Oczyszczalnia w Wypędach

1) Janki Magazyn (70 %)	- 1470
2) Janki (mieszkania)	- 145
3) Wypędy	- 40
4) Puchały	- 20
<hr/>	
Razem	- 1675
Wody infiltracyjne	- 168
<hr/>	

Przyjęto 1843
1800 m³/d

Strefa Ekonomiczna Lotniska Okęcie zbilansowana zostanie indywidualnie poza systemem komunalnym gminy .

9/11.

2.3. Zasady obsługi.

• Dla omawianego obszaru gminy Raszyn przyjmuje się rozdzielczy system kanalizacji, będący kontynuacją stanu istniejącego, zrealizowanego w tym systemie.

Nie przewiduje się jednego centralnego układu kanalizacji dla obsługi gminy.

Po wstępnej analizie wysokościowej terenu widzi się potrzebę budowy czterech niezależnych układów kanalizacyjnych opartych na lokalnych oczyszczalniach w Falentach, Dawidach Bankowych, Sękocinie Starym i Wypędach.

Istniejąca oczyszczalnia w Falentach, której docelową wydajność określono na $Q_{\text{śrd}} = 2920 \text{ m}^3/\text{d}$, będzie za mała aby obsłużyć przypisywany jej obecnie program urbanistyczny.

Do oczyszczalni tej proponuje się odprowadzać ścieki z następujących miejscowości: Raszyn, Falenty, Rybie, Nowe Grocholice, Jaworowa, Laszczki, Łady, Podolszyn i Dawidy Bankowe. Łączna ilość ścieków z tych jednostek to $Q_{\text{śrd}} = \text{ok. } 4600 \text{ m}^3/\text{d}$.

Do drugiej istniejącej oczyszczalni ścieków w Dawidach Bankowych przewiduje się odprowadzać jedynie ścieki komunalne z zabudowy mieszkaniowej Dawid oprócz ścieków ze Spółdzielni Produkcyjnej, które są zrzucane obecnie.

Pozostałe dwie oczyszczalnie są projektowane.

Do pierwszej w Sękocinie Starym przewiduje się odprowadzić ścieki z miejscowości: Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Słomin, Sękocin Las, Janki (magazyny 30 %).

Obliczono wydajność oczyszczalni $Q_{\text{śrd}} = \text{ok. } 1500 \text{ m}^3/\text{d}$.

Do drugiej w Wypędach proponuje się odprowadzać ścieki z miejscowości: Janki (magazyn), Janki (mieszkania), Wypędy i Puchały.

Ilość ścieków z tych miejscowości oszacowano na $Q_{\text{śrd}} = \text{ok. } 1840 \text{ m}^3/\text{d}$.

Zgodnie z porozumieniem gminy Raszyn z gminą Michałowice, na oczyszczalni w Wypędach będą również oczyszczane ścieki z części gminy Michałowice. Obecnie, z powodu braku danych dot. ilości ścieków z Michałowic, nie było możliwe określenie wydajności tej oczyszczalni. Należy tego dokonać na etapie opracowywania programu tej oczyszczalni.

Szczegółowe rozwiązania kanalizacyjne poszczególnych układów związanych z w.w. oczyszczalniami wymagają wykonania opracowania koncepcyjnego, w którym określone będą trasy głównych kolektorów, ilość i rozmieszczenie przepompowni ścieków z przewodami tłocznymi, sieć kanałów drugorzędnych oraz parametry techniczne tych urządzeń.

Głównym odbiornikiem ścieków deszczowych z analizowanego obszaru będzie rzeka Raszynka. Przewiduje się także wykorzystanie jej bocznych dopływów i innych cieków istniejącego układu hydrograficznego.

Odpływy ścieków deszczowych do odbiorników powinny następować, o ile to możliwe, w sposób grawitacyjny za pośrednictwem częściowo kanałów krytych, częściowo zaś rowów otwartych i

zbiorników retencyjnych.

Zaleca się stosowanie rowów wszędzie tam, gdzie jest możliwe ich zlokalizowanie. Dzięki ich funkcji retencyjno-infiltracyjnej następować będzie ograniczenie zanieczyszczeń i wielkości odpływu do odbiornika.

Na wylotach zarówno kanałów deszczowych jak i rowów otwartych do odbiorników należy przewidzieć urządzenia do podczyszczania ścieków. Mogą to być tradycyjne osadniki lub bardziej nowoczesne rozwiązania, jak np. stawy o rozszerzonej retencji, baseny infiltracyjne itp.

Szerszego komentarza wymaga problem odprowadzania ścieków deszczowych z supermarketów, hurtowni itp. obiektów z dużymi placami manewrowymi i parkingami.

Rozwiązanie przyjęte np. w Geancie, polegające na bezpośrednim odprowadzaniu ścieków deszczowych do odbiornika są niewłaściwe i nie mogą być w przyszłości powielane z następujących powodów:

- powodują znaczne przesuszenie terenu w sąsiedztwie takiego obiektu,
- stwarzają zagrożenie powodziowe, nierzadko wylewy odbiorników w czasie deszczów nawalnych.

Konieczna jest zmiana podejścia do rozwiązywania tego problemu poprzez:

- wprowadzanie elementów zieleni, na które odprowadzane będą wody deszczowe z dachów, skąd przesiąkną do gruntu,
- budowę zbiorników retencyjnych na terenie obiektu, do których odprowadzane będą ścieki deszczowe z parkingów i placów manewrowych przed zrzutem do odbiornika.

Zbiorniki retencyjne, oprócz zasadniczej funkcji jaką jest spłaszczenie odpływu do odbiornika, stanowiąc będą istotny element mechanicznej oczyszczalni ścieków. Dopuszone w urządzenia towarzyszące, takie jak łapacze tłuszczów i substancji ropopochodnych, spowodują, że odpływy ścieków deszczowych do odbiornika spełniać będą wymogi Rozporządzenia MOSZNiL z 5.11.1991 r.

Również w zakresie kanalizacji deszczowej wymagane jest opracowanie szczegółowe w stadium koncepcji obejmujące także zagadnienia ochrony odbiorników przed zanieczyszczeniami.

2.4. Warunki usytuowania, rezerwy terenowe.

Lokalizacje projektowanych oczyszczalni ścieków komunalnych Sękocin Stary i Wypędy jak również stosowane rezerwy terenowe dla nich zostały określone w obecnym planie.

Do czasu wykonania kompleksowej koncepcji kanalizacji ściekowej i deszczowej dla obszaru gminy nie jest możliwe wskazanie potrzebnych rezerw terenowych pod takie obiekty jak przepompownie, urządzenia do podczyszczania ścieków, zbiorniki retencyjne itp. ich usytuowanie i parametry.

Jeżeli chodzi o urządzenia liniowe, to projektowane kanały i przewody tłoczne powinny być

ułożone w liniach rozgraniczających ulic.

Pożądane jest aby kanały znalazły się pod jezdniami ulic, przewody tłoczne zaś poza jezdniami.

Wymagana działka terenu dla przeciętnej przepompowni wynosi ok. 0,1 – 0,15 ha, zaś strefa ochrony sanitarnej $R = 15$ m przy zastosowaniu pomp bezskratkowych.

3. Uwarunkowania Rozwoju.

Zapewnienie pełnej obsługi kanalizacyjnej istniejącego i planowanego zainwestowania Gminy uwarunkowane jest:

- rozbudową istniejącej oczyszczalni ścieków Falenty do wydajności zapewniającej obsługę przypisanego jej obecnie programu urbanistycznego,
- rozbudową istniejącej sieci kanalizacji ściekowej,
- budową nowych oczyszczalni ścieków Sękocin i Wypędy,
- budową lokalnych układów kanalizacji ściekowej w zlewniach poszczególnych oczyszczalni składających się z kanałów, przepompowni i przewodów tłocznych,
- budową układów odwodnieniowych na obszarze gminy, a zwłaszcza dla projektowanych obiektów usługowo - przemysłowo - składowych,
- opracowaniem kompleksowej koncepcji kanalizacji ściekowej i deszczowej gminy, która będzie podstawą do planowania i realizacji urządzeń kanalizacyjnych.

Okler.

GAZ

ZAŁĄCZNIK NR VI

94.

1. Dane urbanistyczne.

Studium obejmuje rozwój gminy do 2015 r. Jako podstawową funkcję terenu wyznaczono w planie zagospodarowania przestrzennego budownictwo mieszkaniowe oraz strefy działalności gospodarczej i usługowej.

Planowana liczba mieszkańców:

Dawidy	500
Dawidy Bankowe	450
Falenty Duże	130
Falenty Nowe	350
Falenty ZDMUZ	800
Janki	740
Jaworowa	2300
Laszczki	200
Łady	200
Nowe Grocholice	1800
Podolszyn Nowy	210
Puchały	200
Raszyn	8100
Rybie	5300
Sękocin Las	800
Sękocin Nowy	300
Sękocin Stary	500
Słomin	1970
Wypędy	100
Razem	25 000 mieszkańców

2. Charakterystyka stanu istniejącego gazownictwa.

Teren w stanie istniejącym jest zgazyfikowany w ok. 90 % z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia od 32 do 300 mm.

Źródłem dostawy gazu jest gazociąg wysokiego ciśnienia:

- „Swierk – Mory” ϕ 400 mm,
- „Sękocin-Radom” ϕ 300 mm.

Stacje redukcyjno-pomiarowe I^o:

„Sękocin”

Q = 6 tys. Nm³/h na kierunek Warszawa

Q = 6 tys. Nm³/h na kierunek Grójec

Q = 25 tys. Nm³/h na kierunek Radom

- „Reguły” Q = 25 tys. Nm³/h
- „Janki” Q = 3 tys. Nm³/h
- „Piaseczno” Q = 25 tys. Nm³/h wspomagająca

Ze stacji „Sękocin” w kierunku Raszyna wyprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia ϕ 300 mm. Biegnie on Al. Krakowską do granicy z m. st. Warszawą, następnie przez pola do stacji „Reguły” tworząc system dwustronny zasilania.

5. Koncepcja obsługi.

5.1. Określenie wielkości potrzeb.

Do obliczenia zapotrzebowania gazu przyjęto wskaźniki jednostkowe zalecane do stosowania przez MOZG:

- przygotowanie posiłków 0,030 Nm³/h/mieszkańców
- przygotowanie ciepłej wody 0,077 Nm³/h/mieszkańców
- ogrzewanie pomieszczeń 0,375 Nm³/h/mieszkańców
- usługi 15 % potrzeb mieszkańców łącznie z ogrzewaniem (dotyczy usług, rzemiosła, rolnictwa itp. związanych z budownictwem mieszkaniowym na terenie gminy):

Obliczenie wielkości potrzeb:

- przygotowanie posiłków $25\ 000 * 0,95 * 0,03 = 713\ \text{Nm}^3/\text{h}$
- przygotowanie ciepłej wody $25\ 000 * 0,077 = 1\ 925\ \text{Nm}^3/\text{h}$
- ogrzewanie pomieszczeń $25\ 000 * 0,375 = 9\ 375\ \text{Nm}^3/\text{h}$
- usługi $12013 * 0,15 = 1802\ \text{Nm}^3/\text{h}$

Razem 13 815 Nm³/h

Obliczenia nie uwzględniają potrzeb gazu dla „SELO” i „Centrum Handlowego Janki”.

5.2. Źródła zasilania i rozwiązywania układów sieci.

Dla potrzeb pełnej gazyfikacji gminy należy opracować koncepcji gazyfikacji. W koncepcji tej uwzględnione zostaną:

- potrzeby gazu dla wszystkich odbiorców z Gminy Raszyn,
- potrzeby odbiorców spoza gminy zasilanych z tych samych stacji,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji zasilającej I^o dla „SELO” o przepustowości wynikającej z obliczeń.

Propozycję lokalizacji tych urządzeń przedstawiono na załączonym graficznym do studium „Energetyczne systemy infrastruktury technicznej”, **rysunek nr II.**

W koncepcji tej zostanie :

- zaprojektowana sieć zasilająca,
- powiązania z siecią istniejącą,
- przeliczenie przepustowości całego układu zasilania gazu,
- konieczne wymiany istniejących odcinków sieci wynikające ze zwiększonego zapotrzebowania gazu,
- koszty całego przedsięwzięcia.

6. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne.

Na terenie gminy znajdują się obiekty gazowe istniejące i projektowane wymagające zachowania stref bezpieczeństwa. Strefy są różne dla różnych obiektów. Określa je rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu poz. Nr 686 opublikowane w Dz.U.Nr 139 z 7.12.1995 r.

Dla potrzeb planu określa się strefy maksymalne od urządzeń gazowych. Dla lokalizacji szczegółowych obowiązuje Zarządzenie Mazowieckiego Okręgowego Zakładu Gazownictwa o konieczności każdorazowego uzgodnienia z nim lokalizacji projektowanych obiektów, sytuowanych w odległości mniejszej niż 150 m od gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowej I^o.

Przewiduje się, że gazociąg wysokiego ciśnienia będzie miał średnicę 150 lub 200 mm. Maksymalna strefa dla takiego gazociągu wynosi 35 m na stronę.

Gazociąg WC ϕ 400 mm „Świek – Mory” CN 6,4 MPa

Maksymalna strefa wynosi 65 m na stronę.

Stacje red.-pom. I^o „Sękocin” i „Janki” mają strefę j.w. t.j. jak gazociąg zasilający.

Gazociąg WC ϕ 300 mm „Sękocin – Radom” CN 2,5 Mpa

Gazociąg WC ϕ 150 mm „Sękocin – Piaseczno” CN 2,5 MPa

Maksymalna strefa dla obu gazociągów wynosi 25 m na stronę. Taka sama strefa obowiązuje dla stacji red.-pom. zasilanych z tych gazociągów.

Uwaga – strefa bezpieczeństwa dla stacji jest taka sama jak dla gazociągu zasilającego stację.

Dla sieci średniego i niskiego ciśnienia maksymalna strefa wynosi 1,5 m dla linii i stacji energetycznych o napięciu powyżej 1 KV wg załącznika nr 1 Dz.U. nr 139.

7. Uwarunkowania obsługi.


Gaz może być stosowany do zaspokojenia pełnych potrzeb wszystkich odbiorców. Dla potrzeb rozwoju gminy określanych w „Studium” konieczne będzie rozbudowa sieci i urządzeń gazowych zasilających. Konieczne inwestycje określić może tylko opracowanie branżowe.

Przestrzegać należy zarządzenia MOZG o konieczności uzgodnień projektowanych inwestycji lokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od gazociągów wys. ciśnienia i stacji red.-pom. I^o.

9/11.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN
WYKONANO W BIURZE PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJEWÓDZTWA
02-591 WARSZAWA UL. BATOREGO 16**

ZESPÓŁ AUTORSKI

URBANISTYKA mgr inż. arch. Anna Markert 
NR. UPR. 428 / 88

tech. Wiesława Ściuba

mgr Anna Pietrasz

tech. Urszula Oględzka

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE mgr Hanna Kowińska

KOMUNIKACJA mgr inż. Jan Brodzki

DEMOGRAFIA mgr Jolanta Borkowska Kitkiewicz
mgr Romuald Kosiński

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

mgr inż. Stanisław Stolarz

tech. Stanisław Brodzik

mgr inż. Urszula Solkiewicz

mgr inż. Krzysztof Nowakowski

projektant Henryka Ostrowska

W kierunku Grójca wzdłuż Szosy Krakowskiej biegnie gazociąg ϕ 300 mm. Stacja „Janki” zasila część wsi Janki oraz obiekt handlowy „Geant”. Ze stacji „Piaseczno” w kierunku Dawid i Jaworowej wzdłuż ul. Baletowej wyprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia ϕ 100 mm.

Jak z powyższego wynika gmina ma dość dobre warunki zasilania oparte o przedstawiony z wysokiego na średnie ciśnienie – gazociąg ϕ 300 mm w Al. Krakowskiej. Jednak sieć osiedlowa powinna być częściowo zmodernizowana:

- gazociągi niskiego ciśnienia powinny zostać przedstawione na ciśnienie średnie,
- gazociąg ϕ 100 mm w ul. Baletowej powinien zostać połączony z gazociągiem ϕ 300 mm w Al. Krakowskiej. W tym celu należałoby wymienić gazociąg w ul. Raszyńskiej i Sportowej ze średnic 50 i 40 mm na min. 125 PE.

Stworzyłyby to dogodne warunki dla rozwoju gazyfikacji wsi Jaworowa, Rybie jak również i Raszyzna. Cały układ posiadałby trójstronne zasilanie, zapewniające ciągłą i bezawaryjną dostawę gazu. Dla stanu istniejącego budownictwa mieszkaniowego źródła i układ zasilania są wystarczające.

3. Istniejące decyzje i ustalenia w zakresie rozwoju gazownictwa.

Gmina Raszyn nie posiada opracowania branżowego umożliwiającego w racjonalny sposób realizowanie sieci osiedlowej oraz powiązań zasilających. Dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz rozbudowa „Centrum Handlowego”, „SELO” i układów komunikacyjnych wymaga chociażby opracowania uproszczonej „konceptji rozbudowy sieci gazowej dla gminy Raszyn”.

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I^o dla „SELO” i ewentualne powiązanie układu zasilania stworzyłyby korzystne warunki dla rozwoju gazyfikacji północno-wschodnich rejonów gminy.

4. Standardy obsługi.

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy osiedlowej sieci ciepłej. W związku z powyższym przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców. Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

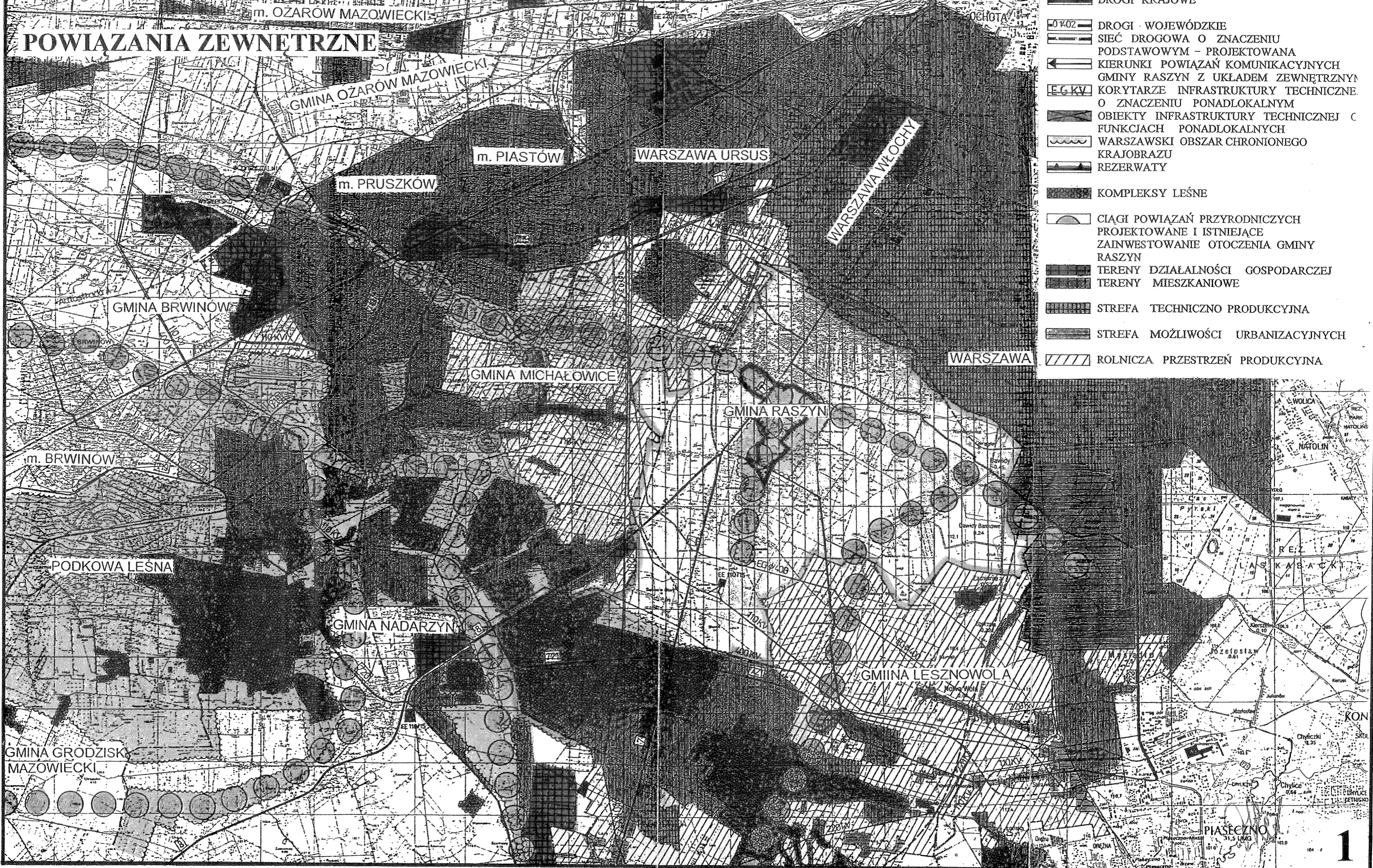
- przygotowanie posiłków 95 %
- przygotowanie ciepłej wody 100 %
- ogrzewanie pomieszczeń 100 %




















Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych centralnego ogrzewania i ciepłej wody – opalanych gazem.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN

SKALA 1:25000

POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE



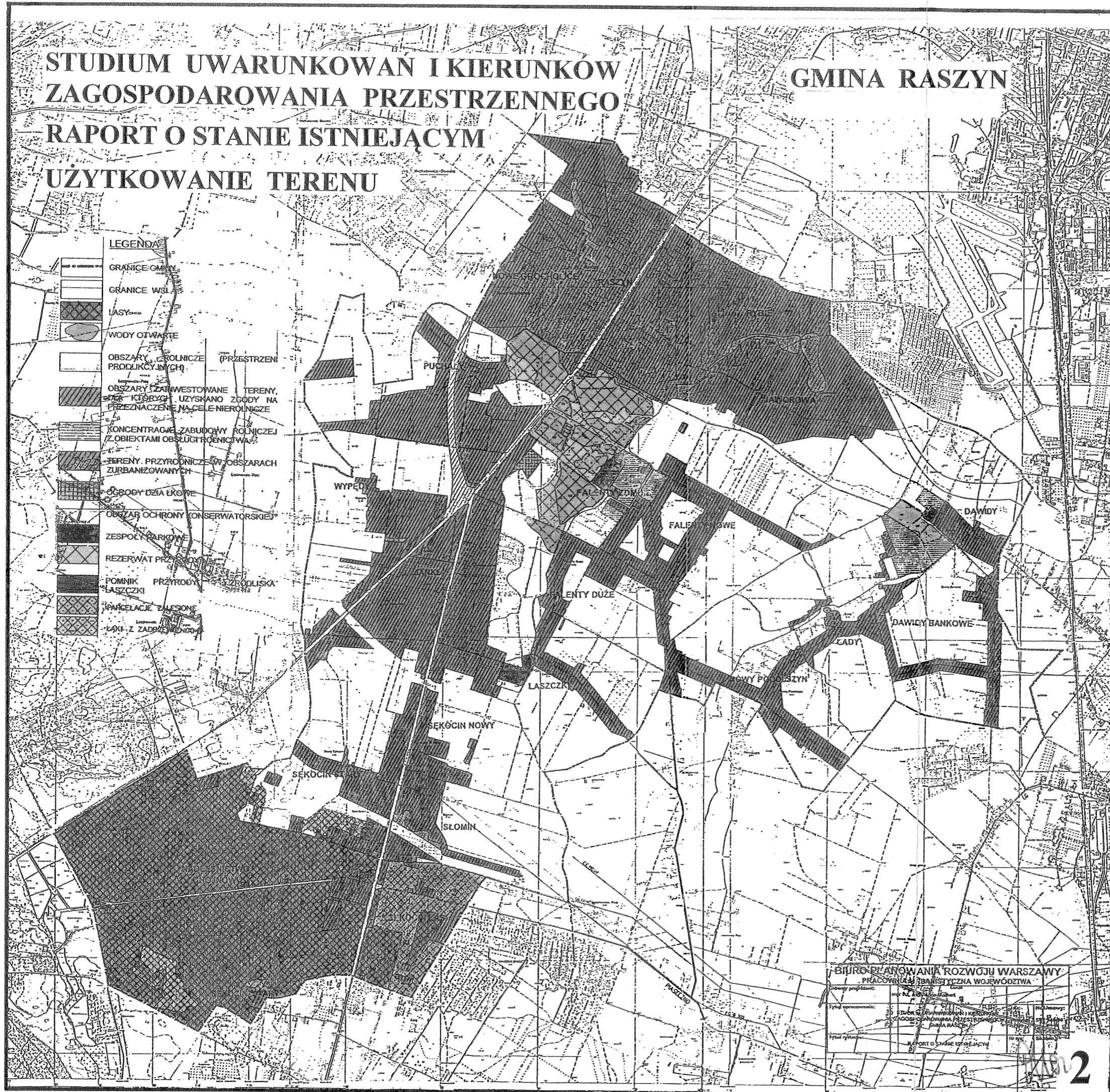
- OZNACZENIA**
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA WARSZAWY
 -  GRANICE GMIN
 -  OBSZAR GMINY RASZYN
 -  LINIE KOLEJOWE
 -  SIEĆ DROGOWA O ZNACZENIU PODSTAWOWYM - ISTNIEJĄCA
 -  DROGI KRAJOWE
 -  DROGI WOJEWÓDZKIE
 -  SIEĆ DROGOWA O ZNACZENIU PODSTAWOWYM - PROJEKTOWANA
 -  KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH GMINY RASZYN Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM
 -  KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
 -  OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ O FUNKCJACH PONADLOKALNYCH
 -  WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 -  REZERWATY
 -  KOMPLEKSY LEŚNE
 -  CIĄGI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH PROJEKTOWANE I ISTNIEJĄCE
 -  ZAINWESTOWANIE OTOCZENIA GMINY RASZYN
 -  TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
 -  TERENY MIESZKANIOWE
 -  STREFA TECHNICZNO PRODUKCYJNA
 -  STREFA MOŻLIWOŚCI URBANIZACYJNYCH
 -  ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM UŻYTKOWANIE TERENU

GMINA RASZYN

LEGENDA

- GRANICE GMINY
- GRANICE WSI
- LASY
- WODY OTWARTE
- OBSZARY ROLNICZE (PRZESTRZENIA PRODUKCYJNYCH)
- OBSZARY ZAWESTOWANE TERENY, DLA KOTRYCH UZYSKANO ZGODY NA PRZEZNACZENIE NA CELE NIEROLNICZE
- KONCENTRACJE ZABUDOWY ROLNICZEJ Z OBIEKTAMI OBSŁUGI ROLNICWA
- TERENY PRZYRODNICZE W OBSZARACH ZURBANIZOWANYCH
- OGBODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ZESPOŁY PARKOWE
- REZERWAT PRZYRODNICZY
- POMNIK PRZYRODY "ZRÓDLIŚKA LASZCZKI"
- PARCELACJE ZALESIONE
- LASY Z ZADBRZEMIONAMI



BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
PRACOWNIA ARCHITECTURALNA WOJEWÓDZTWA
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM
GMINA RASZYN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM

KOMUNIKACJA

GMINA RASZYN



- LEGENDA:**
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ DROGOWA O ZNACZENIU PODSTAWOWYM DLA POWIĄZAŃ GMIN
 - DROGI KRAJOWE
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI URZĄDZONE
 - DROGI NIURZĄDZONE
 - WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE
 - DROGI URZĄDZONE
 - DROGI NIURZĄDZONE
 - TRASY LINII AUTOBUSOWYCH
 - PRZEKROCZONY DOPUSZCZALNY POZIOM SWOBODY RUCHU W GODZINACH SZCZYTU
 - BRAK JEZDNI LOKALNYCH (SERWISOWYCH)
 - OBSZARY O NIEDOSTATECZNYM WYKSZTAŁCENIU UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM
 - PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY O ZNACZENIU PODSTAWOWYM WÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWAŃ

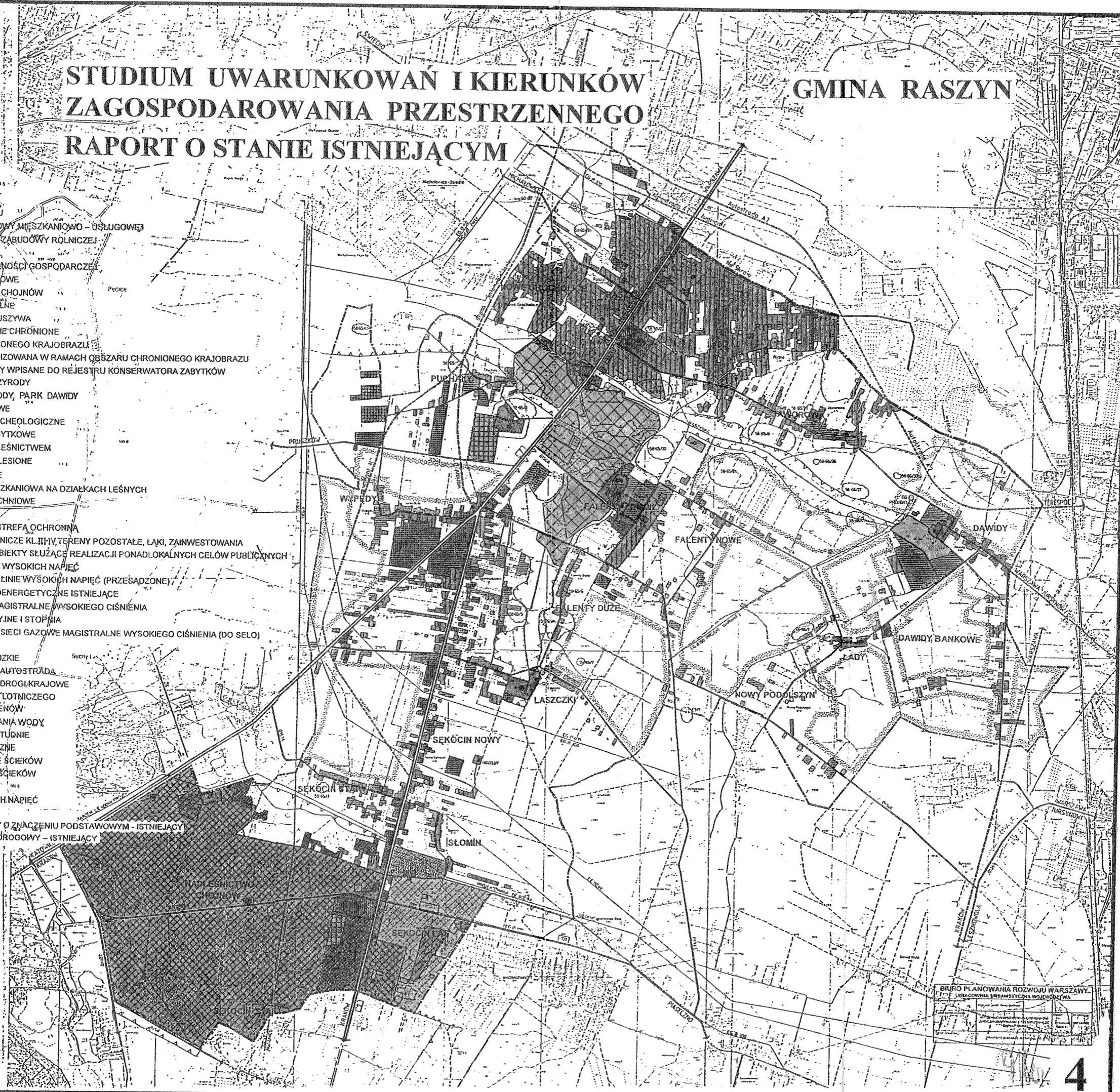
MIĘSIĄC PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
1998

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM

GMINA RASZYN

LEGENDA

- GRANICA GMINY
- GRANICA WSI
- ZAINWESTOWANIE TERENU**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- KONCENTRACJA ZABUDOWY ROLNICZEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY BZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
- OGRODY DZIAŁKOWE
- NADLEŚNICTWO CHOJNÓW
- TERENY SPECJALNE
- WYROBISKO KRUSZYWA
- TERENY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA ZURBANIZOWANA W RAMACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY, OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW
- REZERWATY PRZYRODY
- POMNIKI PRZYRODY, PARK DAWIDY
- ALEJE ZABYTKOWE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- CMENTARZE ZABYTKOWE
- LASY POZA NADLEŚNICTWEM
- PARCELACJE ZALESIONE
- SIEDLISKA LEŚNE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- CMENTARZE ZE STREFA OCHRONNĄ
- KOMPLEKSY ROLNICZE KL.IV, TERENY POZOSTAŁE, ŁĄKI, ZAINWESTOWANIA
- KOPALNIE, OBIEKTY I OBIEKTY SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
- LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ
- PROJEKTOWANE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ (PRZESADZONE)
- STACJE ELEKTROENERGETYCZNE ISTNIEJĄCE
- SIECI GAZOWE MAGISTRALNE WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE REDUKCYJNE I STOPNIA
- PROJEKTOWANE SIECI GAZOWE MAGISTRALNE WYSOKIEGO CIŚNIENIA (DO SEŁO)
- DRÓGI KRAJOWE
- DRÓGI WOJEWÓDZKIE
- PROJEKTOWANA AUTOSTRADA
- PROJEKTOWANE DRÓGI KRAJOWE
- IZOFONY HAŁASU LOTNICZEGO
- LOKALNE UZBROJENIE TERENÓW**
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- UJĘCIA WODY - STŹNIE
- PRZEWODY TŁOCZNE
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- KOTŁOWNIA
- LINIE EE ŚRĘDNIENAPIĘĆ
- KOMUNIKACJA**
- UKŁAD DROGOWY O ZNACZENIU PODSTAWOWYM - ISTNIEJĄCY
- LOKALNY UKŁAD DROGOWY - ISTNIEJĄCY
- PARKINGI

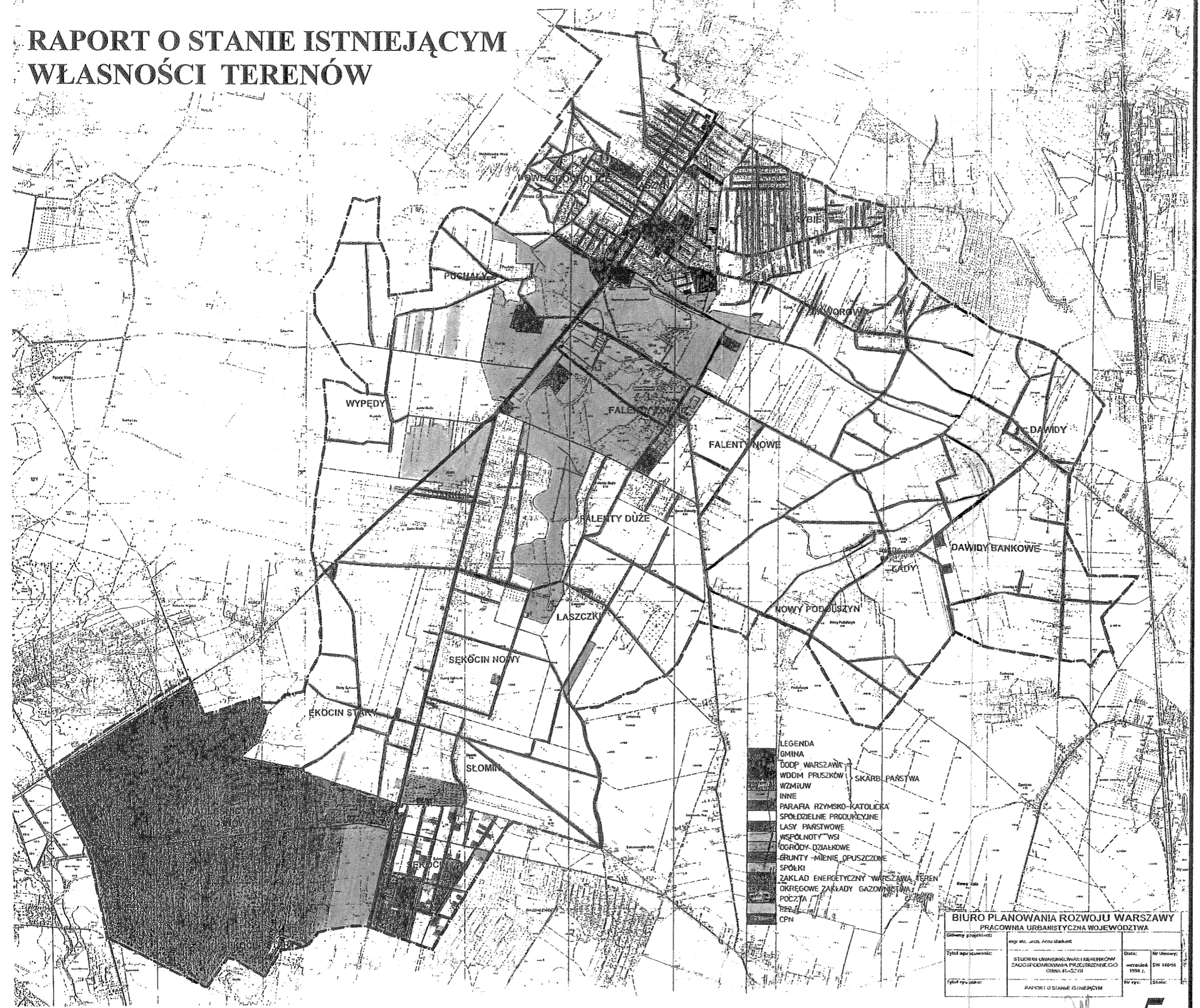


BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJEWÓDZKA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA RASZYN

RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM WŁASNOŚCI TERENÓW



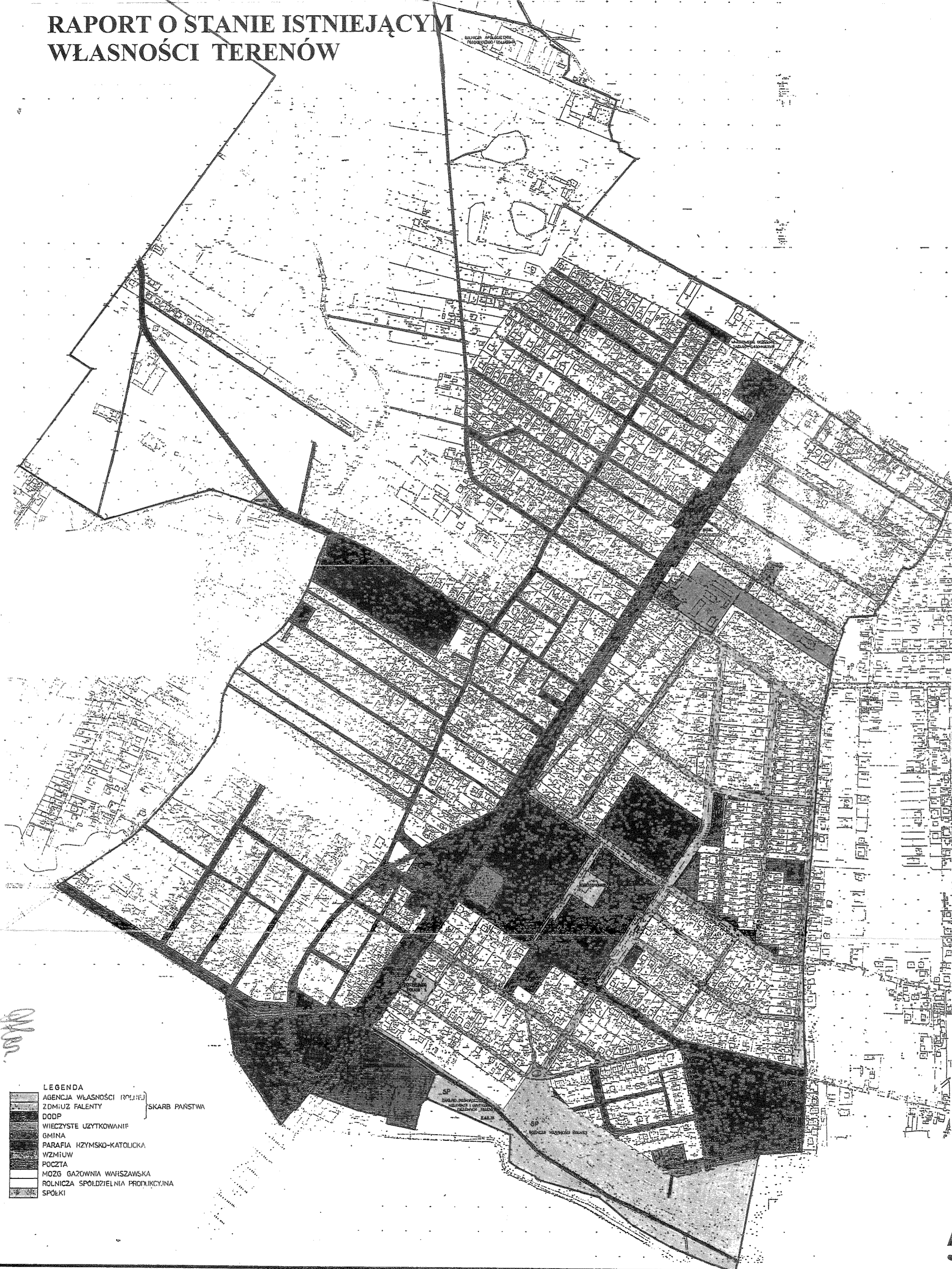
- LEGENDA
- GMINA
 - DDP WARSZAWA
 - WDDM PRUSZKÓW - SKARB PAŃSTWA
 - WZMIUW
 - INNE
 - PARAFIA RZYMSKO-KATOLICKA
 - SPOŁDZIELNIE PRODUKCYJNE
 - LASY PAŃSTWOWE
 - WSPÓLNOTY WSI
 - OGRODY DZIAŁKOWE
 - GRUNTY - MIENIE OPUSZCZONE
 - SPOŁKI
 - ZAKŁAD ENERGETYCZNY WARSZAWA TEREN
 - OKRĘGOWE ZAKŁADY GAZOWNICTWA
 - POCZTA
 - PRZEM.
 - CPN

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJEWÓDZTWA			
Imię i nazwisko:	mgr inż. Andrzej Markowski	Data:	Nr Umowy:
Tytuł opracowania:	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA RASZYN	Wydruk:	SW 14098 1988 r.
Typ opracowania:	RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM	Nr projektu:	14098

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RASZYN

RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM WŁASNOŚCI TERENÓW

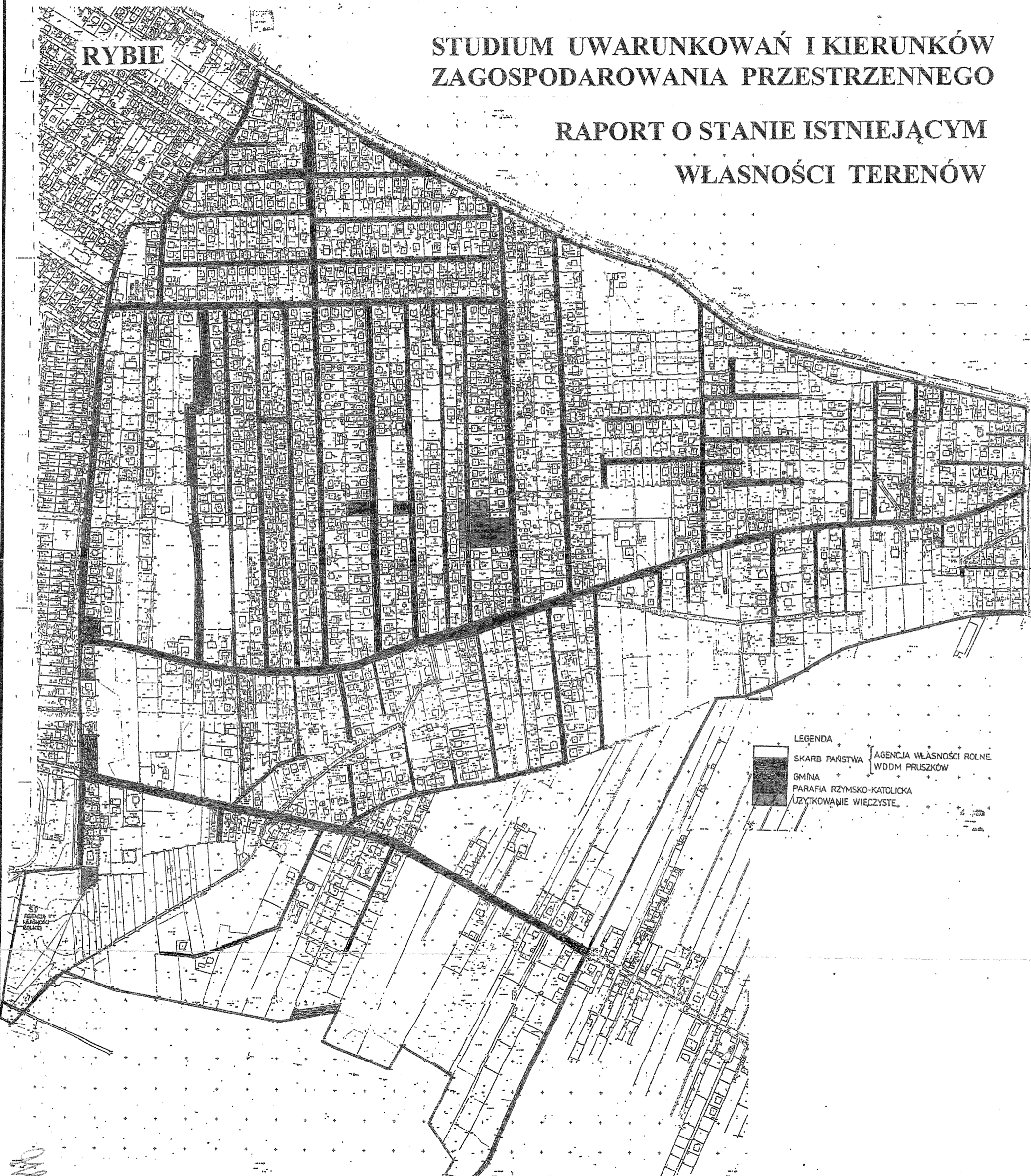


- LEGENDA
- AGENCJA WŁASNOŚCI (ROLNEJ)
 - ZDM:UZ FALENTY
 - DODP
 - WIECZYSTE UŻYTKOWANIE
 - GMINA
 - PARAFIA RZYMSKO-KATOLICKA
 - WZMIUW
 - POCZTA
 - MOZG GAZOWNIA WARSZAWSKA
 - ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA PRODUKCYJNA
 - SPÓŁKI
- SKARB PAŃSTWA

RYBIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM WŁASNOŚCI TERENÓW



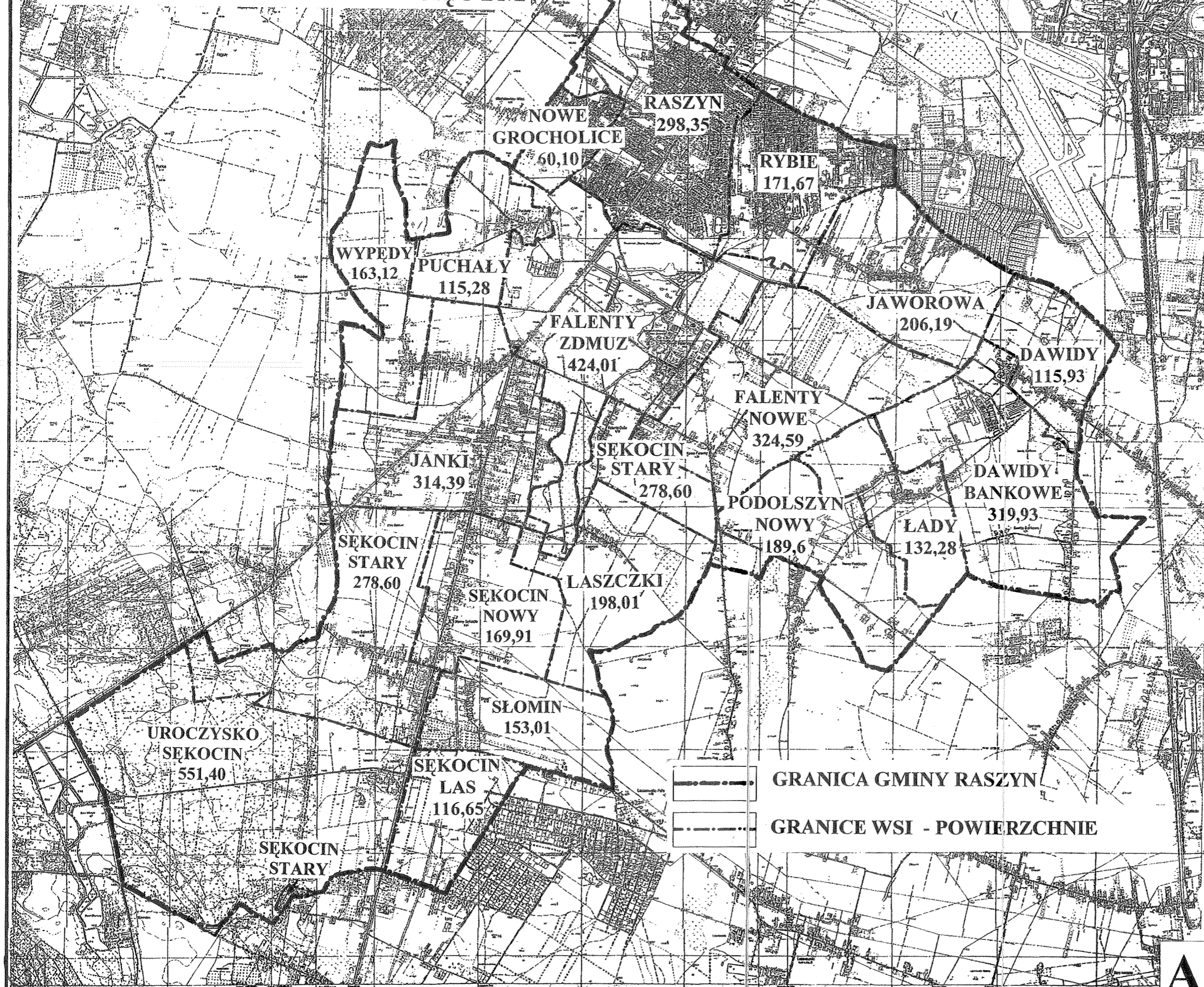
LEGENDA

- SKARB PAŃSTWA
- AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNE WDDM PRUSZKÓW
- GMINA
- PARAFIA RZYMSKO-KATOLICKA
- UŻYTKOWANIE WIECZyste

Mos

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM**

GMINA RASZYN



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

GMINA RASZYN

**RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM
MIESZKALNICTWO**



I
1178 domy jednorodzinne
4 domy wielorodzinne
32479 pow. użytk. usług
1140 osób zatrudnionych

IV
365 domy jednorodzinne
8 domy wielorodzinne
14030 pow. użytk. usług
185 osób zatrudnionych

II
1865 domy jednorodzinne
5 domy wielorodzinne
52362 pow. użytk. usług
1775 osób zatrudnionych

V
33 domy jednorodzinne
14 domy wielorodzinne
26840 pow. użytk. usług
590 osób zatrudnionych

III
424 domy jednorodzinne
116100 pow. użytk. usług
87700 pow. użytk. usług w budowie
1720 osób zatrudnionych

VI
405 domy jednorodzinne
7 domy wielorodzinne
10045 pow. użytk. usług
200 osób zatrudnionych

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA RASZYN

RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

LEGENDA

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ROLNICZEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY WYDZIAŁOWE GOSPODARSTWA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- TERENY WYDZIAŁOWE
- TERENY SPECJALNE
- WYDZIAŁY KRZYSZYWA
- TERENY I OBIEKTY PRZYRODOCHRONNE
- OBIEKTY I OBIEKTY W RAMACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA ZURBANIZOWANA W RAMACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY, OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTEKÓW
- REZERWATY PRZYRODY
- POMNIKI PRZYRODY, PARK DAWIDY
- ALJE ZABYTEKOWE
- STAMNISKI ARCHEOLOGICZNE
- CEMENTARZE ZABYTEKOWE
- LASY POZA NADLEŚNICTWEM
- PARCELACJE ZALESIONE
- SIEDLISKA LEŚNE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
- WŁÓDY POWIERZCHNIOWE
- WZĘSKA STREFA OCHRONNA
- WZĘSKA STREFA OCHRONNA
- KONTAKTY I OBIEKTY SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
- WZĘSKA STREFA OCHRONNA
- PROJEKTOWANE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ (PRZESADZONE)
- STACJE ELEKTROENERGETYCZNE ISTNIEJĄCE
- SIECI GAZOWE MAGISTRALNE WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE REDUKCYJNE I STOPNIA
- PROJEKTOWANE SIECI GAZOWE MAGISTRALNE WYSOKIEGO CIŚNIENIA (DO SEŁO)
- DRÓGI KRAJOWE
- DRÓGI WOJEWÓDZKIE
- PROJEKTOWANA AUFOSTRADA
- PROJEKTOWANE DRÓGI KRAJOWE
- IZOFORMAŁASU LOTNICZEGO
- LOKALNE UZBROJENIE TERENÓW
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- UJĘCIA WODY - STUJNIE
- PRZEWODY TŁCZNE
- PRZEPOMPOWNIE CIĘKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- KOTŁOWNIA
- CIĘGŁE ŚREDNICH NAPIĘĆ
- KOMUNIKACJA
- UKŁAD DROGOWY O ZNACZENIU PODSTAWOWYM - ISTNIEJĄCY
- LOKALNY UKŁAD DROGOWY - ISTNIEJĄCY
- PARKINGI

MICHAŁOWICE

WARSZAWA

50 ha

90 ha

85 ha

60 ha

150 ha

40 ha

120 ha

75 ha

30 ha

90 ha

200 ha

100 ha

NADARZYN

LESZNOWOLA

- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- TORFY

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU W. RASZYN
STACJA URBANISTYCZNA WOLKOWO

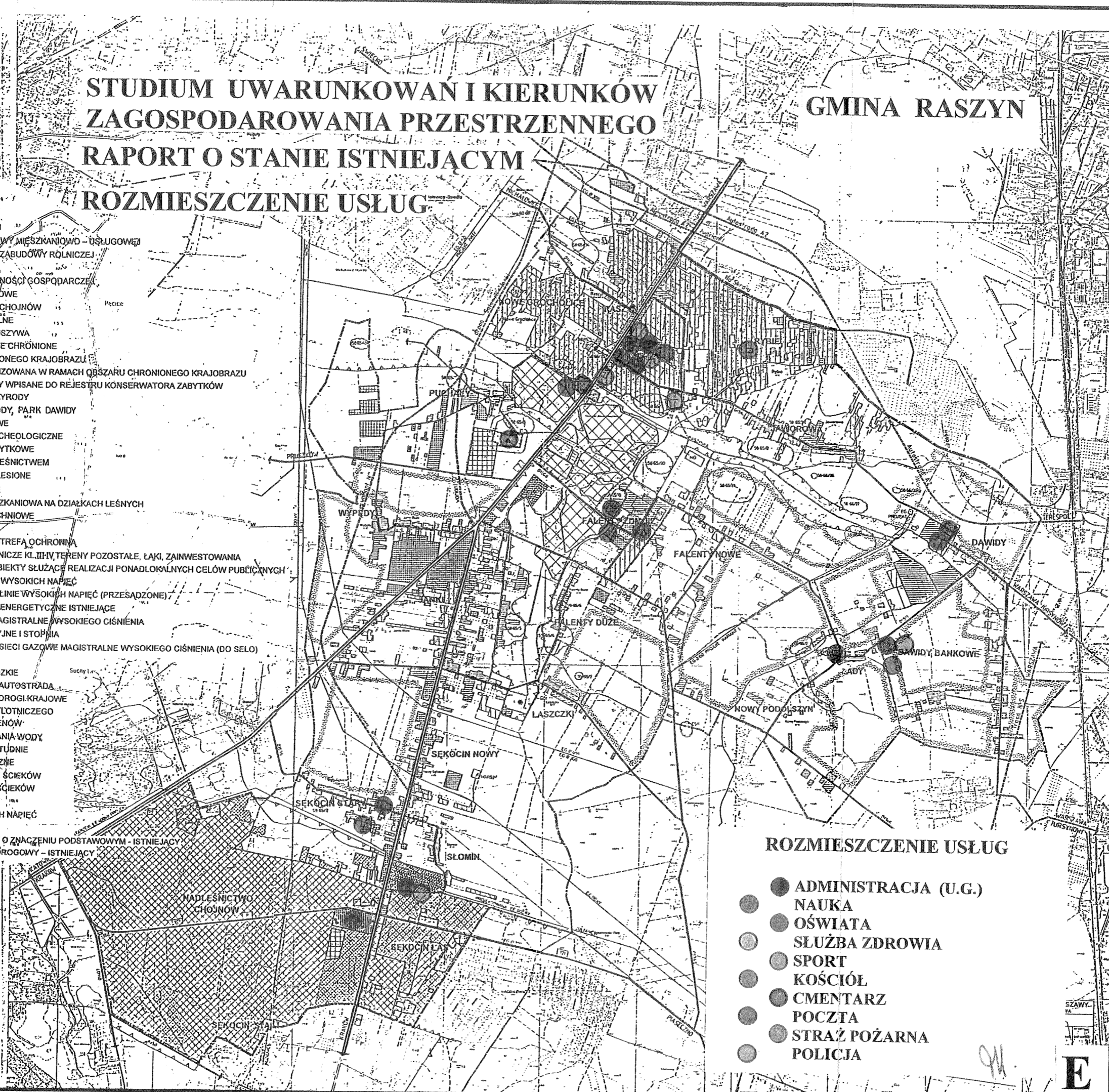
C

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM ROZMIESZCZENIE USŁUG

GMINA RASZYN

LEGENDA

- GRANICA GMINY
- GRANICA WSI
- ZAINWESTOWANIE TERENU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- KONCENTRACJA ZABUDOWY ROLNICZEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
- OGRODY DZIAŁKOWE
- NADLEŚNICTWO CHOJNÓW
- TERENY SPECJALNE
- WYOBISKO KRUSZYWA
- TERENY I OBIEKTY PRAWNIE CHRÓNIONE
- OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA ZURBANIZOWANA W RAMACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY, OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW
- REZERWATY PRZYRODY
- POMNIKI PRZYRODY, PARK DAWIDY
- ALEJE ZABYTKOWE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- CMENTARZE ZABYTKOWE
- LASY POZA NADLEŚNICTWEM
- PARCELACJE ZALESIONE
- SIEDLISKA LEŚNE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘK
- CMENTARZE ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- KOMPLEKSY ROLNICZE KL. III-IV, TERENY POZOSTAŁE, ŁĄKI, ZAINWESTOWANIA
- KORYTARZE OBIEKTÓW I OBIEKTY SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
- 110KV ISTNIEJĄCE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ
- 400KV PROJEKTOWANE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ (PRZESADZONE)
- STACJE ELEKTROENERGETYCZNE ISTNIEJĄCE
- 10kV SIECI GAZOWE MAGISTRALNE WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- 0,5kV STACJE REDUKCYJNE I STOPNIA
- 0,2kV PROJEKTOWANE SIECI GAZOWE MAGISTRALNE WYSOKIEGO CIŚNIENIA (DO SEŁO)
- DRÓGI KRAJOWE
- DRÓGI WOJEWÓDZKIE
- PROJEKTOWANA AUTOSTRADA
- PROJEKTOWANE DRÓGI KRAJOWE
- IZOFONY NALASU LOTNICZEGO
- LOKALNE UZBROJENIE TERENÓW
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- UJĘCIA WODY - STŹDNI
- PRZEWODY TŁOCZNE
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- KOTŁOWNIA
- LINIE EE ŚREDNICH NAPIĘĆ
- KOMUNIKACJA
- UKŁAD DRÓGOWY O ZNACZENIU PODSTAWOWYM - ISTNIEJĄCY
- LOKALNY UKŁAD DRÓGOWY - ISTNIEJĄCY
- PARKINGI



ROZMIESZCZENIE USŁUG

- ADMINISTRACJA (U.G.)
- NAUKA
- OŚWIATA
- SŁUŻBA ZDROWIA
- SPORT
- KOŚCIÓŁ
- CMENTARZ
- POCZTA
- STRAŻ POŻARNA
- POLICJA

E

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM
WNIOSKI DO STUDIUM**

GMINA RASZYN



LEGENDA
GRANICE GMINY
GRANICE WSI
OBSZAR WNIOSKU

BIURO PLANOWANIA I ROZWOJU WARSZAWY
PRACOWNIA ARCHITECTURALNA WOJEWÓDZTWA
Tytuł opracowania: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA RASZYN
Tytuł rysunku: RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM
1:10 000

F

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI
PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

GMINA RASZYN



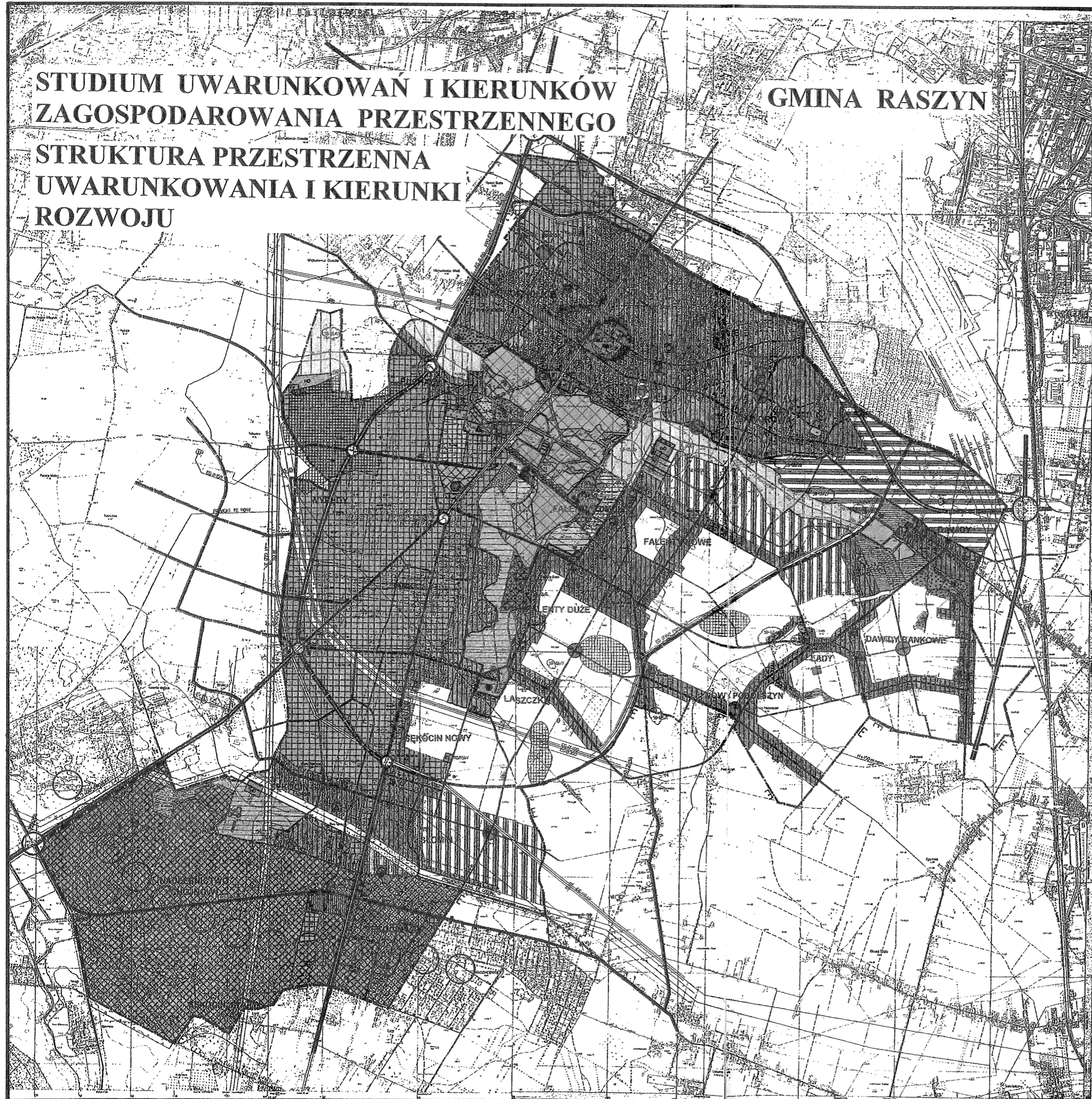
ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

- | | |
|--|--|
| | AUTOSTRADA A-2 |
| | DROGA KRAJOWA NR 7 |
| | DROGA KRAJOWA NR 8 |
| | DROGA WOJEWÓDZKA 721 PIASECZNO-NADARZYN |
| | TRASA EKSPRESOWA JANKI-SALOMEA-WOLICA |
| | DROGA KRAJOWA N-S |
| | TRASA NA SKRAJU, KINETYCZNA, POLECZKI |
| | LINIE EE 110 KV I 220 KV |
| | LINIA 400 KV |
| | MAGISTRALNE GAZOWNICZE GAZOCIĄGÓW
WYSOKIEGO CIŚNIENIA |
| | WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU |
| | OBIEKTY CHRONIONE PRAWNIE:
KONSERWATORA ZABYTKÓW |
| | KONSERWATORA PRZYRODY |
| | OBIEKTY SPECJALNE |
| | SEŁO |

Ma

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRUKTURA PRZESTRZENNA UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU

GMINA RASZYN



LEGENDA USTALEŃ

OZNACZENIA

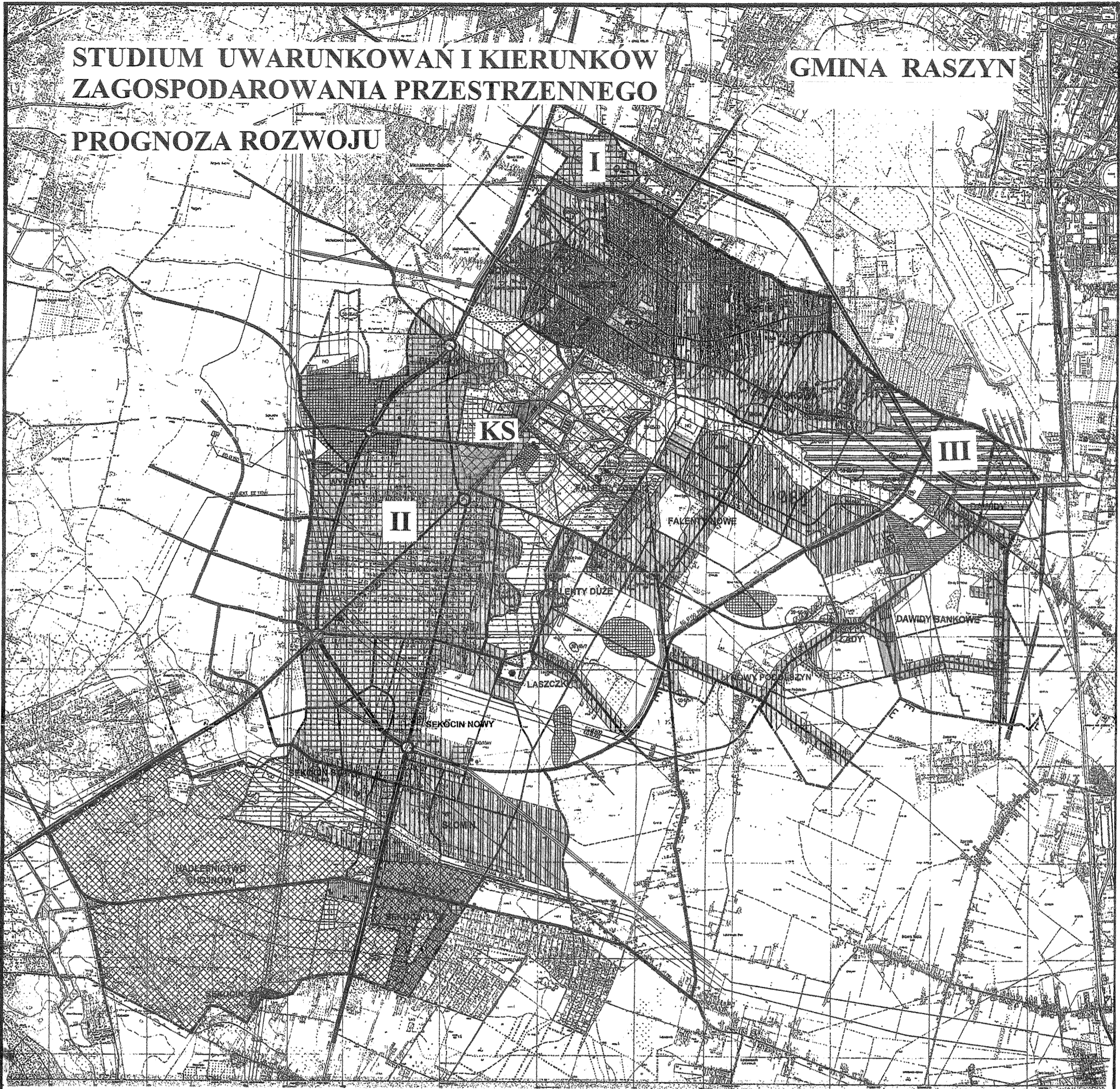
- GRANICE POWIATU
- GRANICE GMIN
- GRANICE WSI
- PROJEKTOWANE GRANICE MIASTA RASZYN
- GRANICA OBSZARU NADLEŚNICZWA CHOJNÓW
- OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ ŚRODOWISKA KULTUROWE
- TERENY WPISANE DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW
- TERENY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
- CMENTARZE ZABYTKOWE
- OTWARCIA I OSIE KOMPOZYCYJNO - WIDOKOWE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- KONSERWATORSKA STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA ZURBANIZOWANA W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- CIĄGI EKOLOGICZNE O ZNACZENIU REGIONALNYM
- REZERWATY PRZYRODY
- POMNIKI PRZYRODY (DRZEWA, ALEJE, ŹRÓDLSKA)
- LASY DOLESIENIA
- OBSZARY DOLIN RZECZYNYCH I ZAGŁĘBIŃ BEZODPŁYWOWYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- OBSZARY ŻŁÓZ, KOPALIN
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- OBSZARY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO INWESTOWANIA
- TERENY O FUNKCJACH EKOLOGICZNYCH
- OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI REKREACYJNEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (PARKI, ZIELEŃCE)
- OGRODY DZIAŁKOWE
- CMENTARZE
- TERENY ZABUDOWY
- OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWO-MAGAZYJNEJ
- KONCENTRACJE FUNKCJI USŁUGOWYCH
- CENTRUM GMINY
- CENTRA USŁUGOWE
- RYNEK
- ALEJA KRAKOWSKA
- OŚWIATA
- KOŚCIOŁY
- SPORT
- USŁUGI INNE
- TERENY SPECJALNE
- OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
- OBSZARY ADAPTACJI DOTYCHCZASOWYCH FUNKCJI I ZAGOSPODAROWANIA
- OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ LEŚNĄ
- PRODUKCJA ROLNA, OŚRODEK PRODUKCJI ROLNICZEJ
- STRATEGICZNE TERENY ROZWOJU
- SELO
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- OBSZARY USŁUGOWO-MAGAZYJNE
- KOMUNIKACJA
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI REGIONALNEJ
- ISTNIEJĄCY
- PROJEKTOWANY
- WĘZŁY KOMUNIKACYJNE
- PRZECIECIA
- CIĄGI ROWEROWE
- PARKINGI
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI PONADLOKALNEJ
- ISTNIEJĄCE DRÓGI
- PROJEKTOWANE DRÓGI
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI LOKALNEJ
- ISTNIEJĄCE DRÓGI ZBIORCZE
- PROJEKTOWANE DRÓGI ZBIORCZE
- ISTNIEJĄCE DRÓGI LOKALNE
- PROJEKTOWANE DRÓGI LOKALNE
- GROBLA KOMUNIKACJI PIESZEJ
- ZAGROŻENIA, UCIAŹLIWOŚCI
- ODDZIAŁYWANIE HAŁASU LOTNICZEGO
- GRANICZNE WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- STACJE PALIW
- STREFY OCHRONNE OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ
- STREFY SANITARNE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- KORYTARZE SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKICH NAPIĘĆ
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OBIEKTY SŁUŻĄCE REALIZACJI LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- STACJE ELEKTROENERGETYCZNE
- STACJE REDUKCYJNE GAZU
- WŹCIA WODY (STACJE UZDATNIANIA)

Głowa I

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA RASZYN

PROGNOZA ROZWOJU



PROGNOZA WIELKOŚCI LICZBY MIESZKAŃCÓW I TERENÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ – BILANS

teren powierzchnia w ha	I - 40	II - 600	III - 150
powierzchnia użytk. zabudowy – m ²	120.000	1.800.000	450.000
kubatura – m ³	600.000	9.000.000	2.250.000
miejsca parkingowe 30% pow. terenu	1.600	23.000	6.000
użytkownicy - osoby	3.200	46.000	12.000

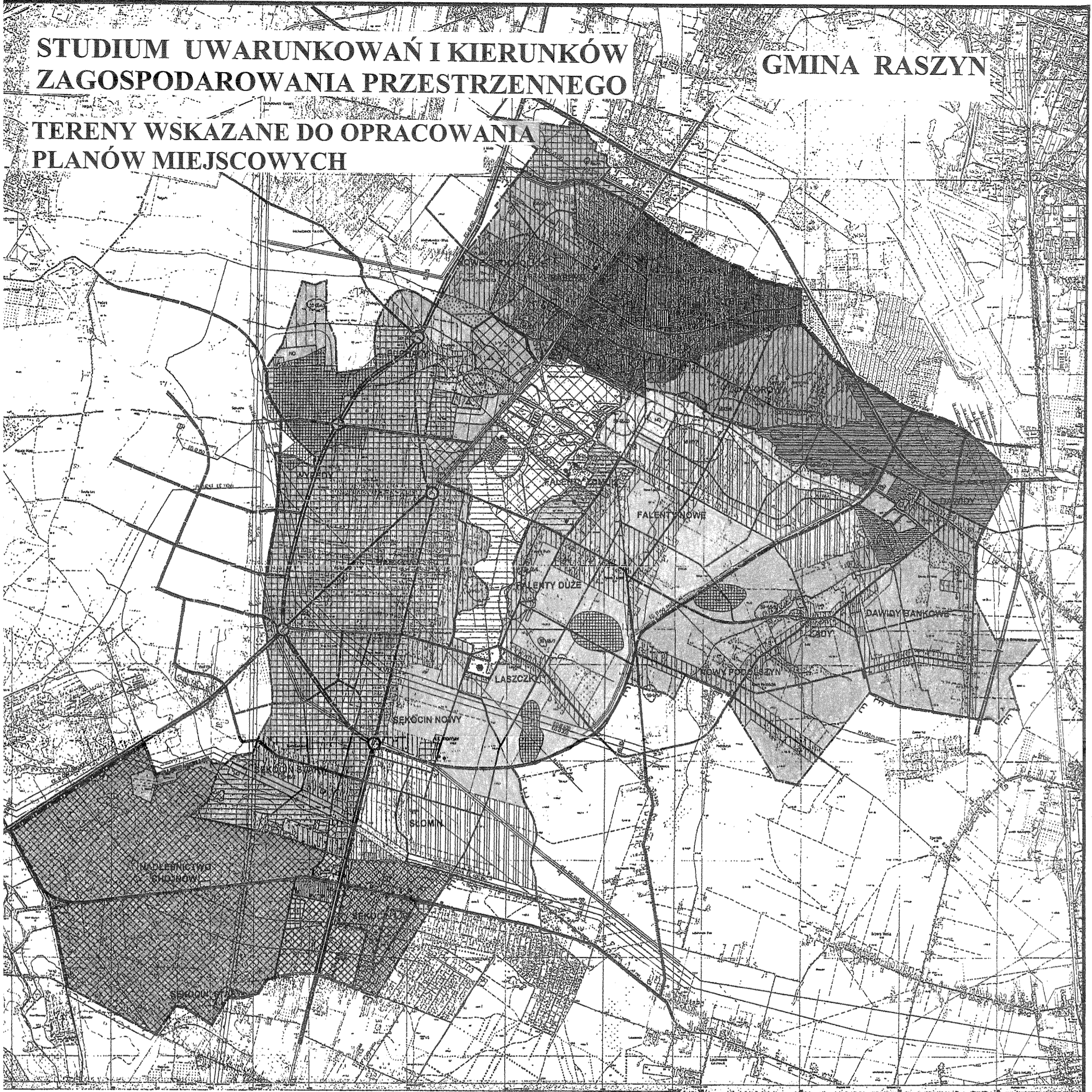
	OSOBY
1. DAWIDY	500
2. DAWIDY BANKOWE	450
3. FALENTY DUŻE	130
4. FALENTY NOWE	350
5. FALENTY ZDMUZ	800
6. JANKI	740
7. JAWOROWA	2300
8. LASZCZKI	200
9. ŁADY	200
10. NOWE GROCHOLICE	1800
11. PODOLSZYN NOWY	210
12. PUCHAŁY	200
13. RASZYN	8150
14. RYBIE	5300
15. SĘKOCIN NOWY	300
16. SĘKOCIN STARY	500
17. SĘKOCIN LAS	800
18. SŁOMIN	1970
19. WYPĘDY	100
RAZEM	25.000

KS – parking na 4500 samochodów osobowych i ciężarowych

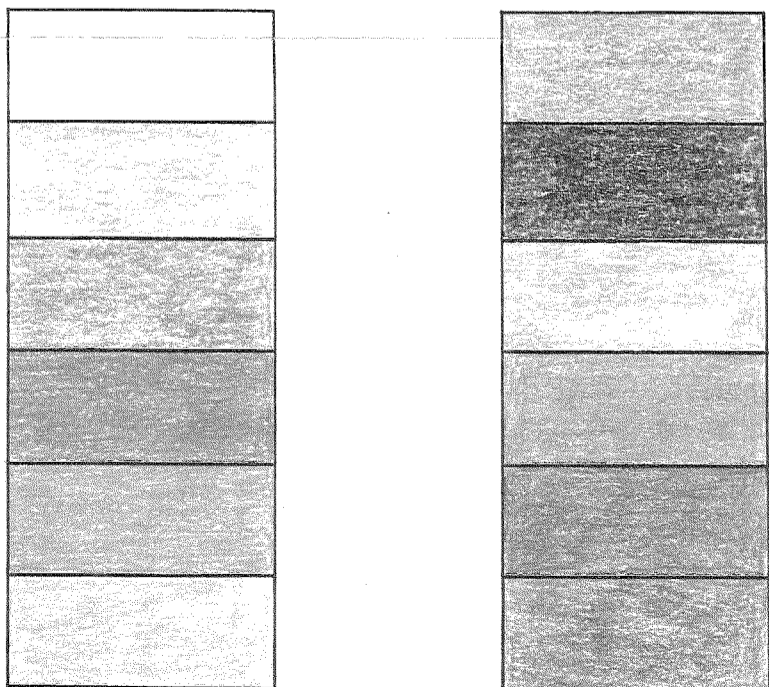
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

GMINA RASZYN

**TERENY WSKAZANE DO OPRACOWANIA
PLANÓW MIEJSCOWYCH**



**PROPONOWANA KOLEJNOŚĆ
OPRACOWYWANIA PLANÓW**



**STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM
WODOCIĄGI I KANALIZACJA**

GMINA RASZYN



LEGENDA

- SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA PLANOWANA
- ŹRÓDŁA WODY ISTNIEJĄCE
- SIEĆ KANALIZACJI ŚCIEKOWEJ – PRZEWODY TŁOCZNE ISTNIEJĄCE
- SIEĆ KANALIZACJI ŚCIEKOWEJ – W BUDOWIE
- PRZEPOMPOWNIE ISTNIEJĄCE
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW W BUDOWIE
- KANAŁY DESZCZOWE W BUDOWIE
- ISTNIEJĄCY UKŁAD HYDROGRAFICZNY

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJEWÓDZTWA**

Główny projektant:		mgr inż. Andrzej...	
Tytuł opracowania:		STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA RASZYN	
Tytuł rysunku:		RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM	
Data:		wrzesień 1998	
Mikroskopia:		nie rys.	



STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RAPORT O STANIE ISTNIEJĄCYM
ELEKTROENERGETYKA
GAZOWNICTWO

GMINA RASZYN



LEGENDA

—	GRANICE GMINY
—	GRANICE WSI
ELEKTROENERGETYKA	
—	400 KV PROJEKTOWANA LINIA 400KV(PRZESĄDZONA LOKALIZACJA)
—	EE-110KV ISTNIEJĄCA LINIA 110 KV
—	EE-220KV ISTNIEJĄCA LINIA 220 KV
■	ISTNIEJĄCA STACJA EE 110/15 KV
■	STREŻY OCHRONNE
GAZOWNICTWO	
GAZOCIĄGI ISTNIEJĄCE	
—	Ø 400 GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA WC
—	Ø 300 GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
—	Ø 40 GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
■	ST I ^o STACJE REDUKCYJNE GAZU
GAZOCIĄGI PROJEKTOWANE	
—	Ø 150 GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DO SEŁO
■	STACJE REDUKCYJNE GAZU
—	ODLEŻNOŚCI PODSTAWOWE

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
PRACOWNIA ARCHITECTURALNA WOJEWÓDZTWA

Nowy projektant: mgr inż. ...

Tytuł opracowania: ...

Tytuł rysunku: ...

1

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA RASZYN



ROZWÓJ PRZESTRZENNY – GOŚCIŃCE, DRÓGI

WSPÓŁCZESNE GRANICE GMINY RASZYN
WYBRANE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZED
WYTYCZENIEM TRAKTU KRAKOWSKIEGO OKOŁO 1800 R.

ZACHOWANE ODCINKI DRÓG
NIE ZACHOWANE ODCINKI DRÓG

RYNEK RASZYN
DWÓR FALENTY
DWÓR DAWIDY
DWÓR PĘCICE
WSIE
KARCZMA WYGODA

WYBRANE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PO WYTYCZENIU
TRAKTU KRAKOWSKIEGO

NOWE ODCINKI DRÓG
DWORY
KARCZMY (ZAWADA, JANKI, SĘKOCIN)