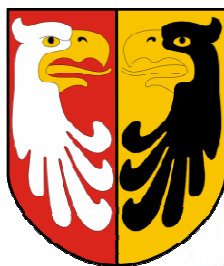
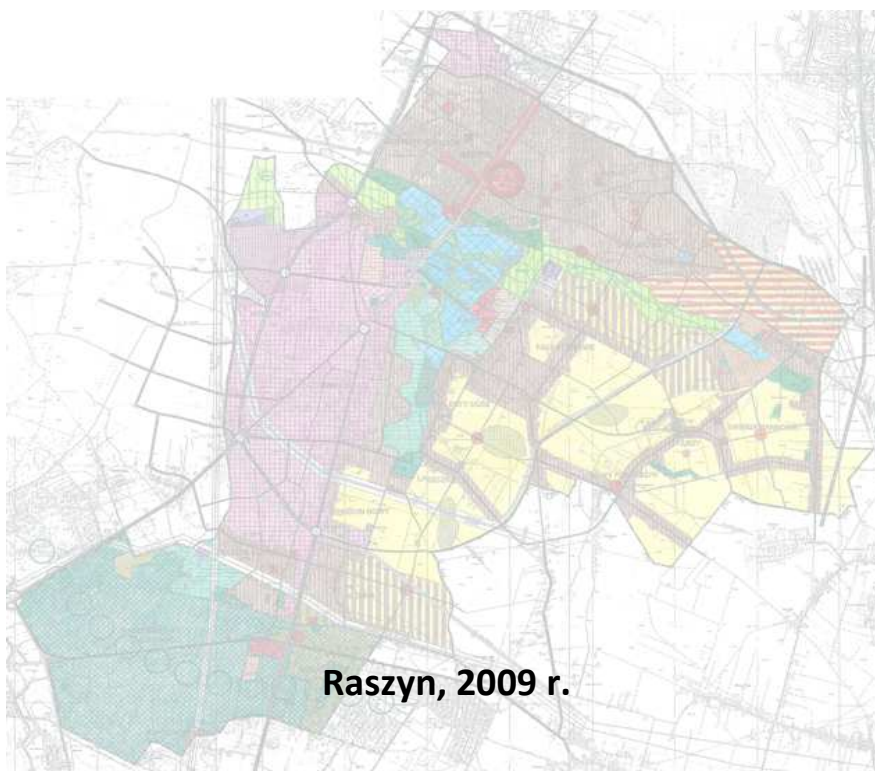


## WÓJT GMINY RASZYN



**Analiza kierunków zmian w zagospodarowaniu  
przestrzennym gminy Raszyn oraz ocena aktualności  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego i planów miejscowych**





## SPIS TREŚCI

1. WSTĘP .....	4
1.1 Podstawa prawna opracowania .....	4
1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania .....	5
1.3 Materiały wyjściowe, założenia do oceny .....	6
1.4 Wprowadzenie.....	6
2. CHARAKTERYSTYKA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE RASZYN.....	8
2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.....	8
2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	10
2.3. Przeznaczenie terenów w gminie Raszyn w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	13
2.4. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	15
3. ANALIZA RUCHU BUDOWLANEGO NA TERENIE GMINY RASZYN W LATACH 2004-2009 .....	17
4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RASZYN - DECYZJE ADMINISTRACYJNE.....	22
4.1. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o warunkach zabudowy.....	22
4.2. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	26
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RASZYN – WNIOSKI INWESTORÓW .....	29
6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN .....	38
6.1. Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn z przepisami prawa .....	38
6.2. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn z przepisami prawa.....	42
6.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn .....	43
6.4. Zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	45
6.5. Zgodność zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	46
7. PODSUMOWANIE.....	47



## SPIS RYSUNKÓW

- Rys. 1 Rysunek obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – Struktura przestrzenna
- Rys. 2 Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Raszyn
- Rys. 3 Przeznaczenia terenów wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Raszyn
- Rys. 4 Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Raszyn
- Rys. 5 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenie gminy Raszyn w latach 2004-2009 r.
- Rys. 6 Wydane decyzje o warunkach zabudowy na tle granic sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Rys. 7 Analiza wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w porównaniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn
- Rys. 8 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w poszczególnych miejscowościach w gminie Raszyn
- Rys. 9 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na tle obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Rys. 10 Wnioski do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- Rys. 11 Wnioski do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn
- Rys. 12 Analiza porównawcza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn w stosunku do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



## **1. WSTĘP**

### **1.1 Podstawa prawna opracowania**

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt, burmistrz lub prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 – rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyniki przeprowadzonych analiz wójt, burmistrz lub prezydent miasta przekazuje radzie gminy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

W oparciu o przedstawione wyniki, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Uchwała stwierdzająca nieaktualność studium lub planów miejscowych w całości lub części stanowi podstawę do przystąpienia do sporządzenia zmiany lub nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub zmiany czy sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



## 1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

Celem opracowania jest realizacja obowiązku określonego art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza ma na celu dostarczenie informacji na temat aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie informacji dostarczonych w niniejszym opracowaniu Rada Gminy Raszyn podejmie uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.

Opracowanie obejmuje zakresem terytorialnym obszar gminy Raszyn w granicach administracyjnych.

Zakres przedmiotowy niniejszego opracowania jest zgodny z określonym art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) to znaczy uwzględnia:

1. ustalenia obowiązującego Studium,
2. wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy,
3. wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,
4. analizę zgodności Studium i planów miejscowych z obowiązującymi przepisami, a w szczególności przepisami art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Jako zakres czasowy prowadzonych analiz przyjęto lata od 2004 do 2009 r.



### **1.3 Materiały wyjściowe, założenia do oceny**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn przyjęte uchwałą 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn
2. Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn
3. Decyzje w sprawie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2004-2009 r.
5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2004-2009 r.
6. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2004-2009, wskazujące rzeczywiste realizacje inwestycji
7. Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
8. Wizje w terenie

### **1.4 Wprowadzenie**

Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy jest jednym z aktów regulujących zagospodarowanie przestrzenne w gminie. W odróżnieniu od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest ono aktem prawa miejscowego, a więc nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą do wydania żadnej decyzji administracyjnej.

Studium jest uznawane jako akt kierownictwa wewnętrznego, a więc wewnętrznie obowiązującym w systemie organów gminy. Wiąże ono wójta, burmistrza, prezydenta miasta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, wyrażając tym samym politykę przestrzenną gminy. Pełni ono trzy funkcje: (1) kształtowanie i wykładnia polityki rozwoju przestrzennego gminy, (2) koordynacja ustaleń planów miejscowych, (3)





promocja gminy na zewnątrz. Jest ono sporządzane dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym będącym jednym z instrumentów realizacji polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Planowanie na poziomie całej gminy powinno zakładać długi okres czasowy, tym niemniej zmieniająca się przestrzeń życia człowieka oraz interakcje na linii gmina – mieszkańcy – inwestorzy biznesowi wymagają nieustannej kontroli procesu planowania. Istnieje zatem potrzeba systematycznego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Zbierane dane dają możliwość podejmowania decyzji o ewentualnych korektach w kierunkach polityki przestrzennej gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi wyraz polityki przestrzennej gminy. Jest ono gwarancją stabilności rozwoju przestrzennego gminy. Dlatego też zmiany studium powinny być podejmowane w sytuacji gdy:

1. zasadniczo zmieniają się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy,
2. pojawia się całkiem nowa koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
3. realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
4. wynika to z obowiązujących przepisów prawa.



## **2. CHARAKTERYSTYKA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE RASZYN**

### **2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn**

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

Biorąc pod uwagę ekonomiczne walory przestrzeni gminy, presję urbanizacyjną ze strony Warszawy, położenie w ponadlokalnym korytarzu ekologicznym doliny rzeki 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.

Jako cele rozwoju Gminy w Studium wymienia się:

Generalny cel kierunkowy:

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

Generalny cel okresu przejściowego:

- przekształcenie Gminy Raszyn w dwufunkcyjny zespół miasta Raszyn i gminy Raszyn.

Cele strategiczne do 2015r.:

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





W Studium przewiduje się, że w gminie Raszyn rozwijać się będą cztery główne funkcje: mieszkaniowa (w tym wysoko standardowa zabudowa w Słominie i Sękocinie Lesie), gospodarcza (obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych oraz usług), rekreacyjna (głównie w dolinie rzeki Raszynki – w skali lokalnej i ponadlokalnej dla Warszawy i Aglomeracji Warszawskiej), rolna (wysoko towarowa produkcja warzyw).

Dokonując podziału strefowego obszaru Gminy w Studium wyodrębniono obszary zainwestowane i wskazane do zainwestowania. Pod rozwój terenów zabudowy o zróżnicowanych sposobach zainwestowania wskazuje się niezabudowane tereny wsi Raszyn, Janki, Puchały, Sękocin Nowy, Sękocin Stary, Jaworowa i Dawidy. Na terenach tych preferuje się utrzymanie i rozwój rzemiosła, wytwórczości, hurtowni, składów, przemysłu nieuciążliwego o zaawansowanych technologiach, zaplecza transportu i infrastruktury technicznej. Jako obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej wskazuje się obszary istniejącego zainwestowania w Raszynie, Nowych Grocholicach, Rybiu i Jaworowej. Preferuje się tam utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego we wszystkich formach wraz z urządzeniami obsługi lokalnej i funkcji usługowej z zakresu użyteczności publicznej. W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych preferuje się lokowanie wysoko standardowej zabudowy mieszkaniowej.

Jako proponowane kierunki zmian w Studium w pierwszym rzędzie wymienia się konieczność:

- budowy przestrzeni publicznych,
- udostępnienia terenów dla strategicznych inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- przekształcenia terenów zabudowanych o niewłaściwej strukturze funkcjonalnej,
- rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ochrony i wzbogacenia środowiska naturalnego.



## 2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej na obszarze gminy Raszyn obowiązują 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one obecnie łączną powierzchnię ok. 2770 ha co stanowi ok. 63% powierzchni gminy.

Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały pokazane na rysunku nr 2. Pełne zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera tabela 1.

Tabela 1. Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

LP	NAZWA PLANU	UCHWAŁA	POWIERZ- CHNIA PLANU
MPZP 1	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla wsi Falenty Nowe	Uchwała nr 187/XLI/97 z dnia 04.09.1997r.	1ha
MPZP 2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn	Uchwała nr 109/XXIII/00 z dnia 30.03.2000r.	4ha
MPZP 3	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn	Uchwała nr 132/XXV/00 z dnia 15.06.2000r.	11ha
MPZP 4	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin	Uchwała nr 196/XXXVII/01 z dnia 19.04.2001r.	96ha
MPZP 5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy	Uchwała nr VIII/47/03 z dnia 29.04.2003r.	4ha
MPZP 6	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującego część terenów położonych we wsi Sękocin Stary	Uchwała nr XVIII/103/03 z dnia 09.10.2003r.	3ha
MPZP 7	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującego część terenów położonych we wsi Janki	Uchwała nr XIX/122/03 z dnia 06.11.2003r.	13ha
MPZP 8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Las i Sękocin Stary	Uchwała nr XXII/161/04 z dnia 05.02.2004r.	680ha



<b>MPZP 9</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część I	Uchwała nr XXXV/512/04 z dnia 07.10.2004r.	10ha
<b>MPZP 10</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice – część I i część II w gminie Raszyn	Uchwała nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004r.	60ha
<b>MPZP 11</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach – etap I (wieś Wypędy)	Uchwała nr XXXVI/623/04 z dnia 21.10.2004r.	158ha
<b>MPZP 12</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty	Uchwała nr LVII/905/05 z dnia 22.09.2005r.	170ha
<b>MPZP 13</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn - obszar I	Uchwała nr LIX/982/05 z dnia 27.10.2005r.	139ha
<b>MPZP 14</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I	Uchwała nr LIX/983/05 z dnia 27.10.2005r.	107ha
<b>MPZP 15</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar I	Uchwała nr LXI/984/05 z dnia 27.10.2005r.	330ha
<b>MPZP 16</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej	Uchwała nr LXI/1003/05 z dnia 15.12.2005r.	112ha
<b>MPZP 17</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część II	Uchwała nr VI/50/07 z dnia 08.03.2007r.	1,5ha
<b>MPZP 18</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn - część III	Uchwała nr VI/51/07 z dnia 08.03.2007r.	380ha
<b>MPZP 19</b>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r.	Uchwała nr XII/174/07 z dnia 20.09.2007r.	zmiana stawki % - nie zaznaczono na schematach
<b>MPZP 20</b>	Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty”, uchwalonego Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z 22 września 2005r.	Uchwała nr XII/175/07 z dnia 20.09.2007r.	zmiana stawki % - nie zaznaczono na schematach



<b>MPZP 21</b>	Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach – Etap I (wieś Wypędy)” uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/623/04 z dnia 21 października 2004r.	Uchwała nr XII/176/07 z dnia 20.09.2007r.	zmiana stawki % - nie zaznaczono na schematach
<b>MPZP 22</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – obszar I, obejmujący część wsi Sękocin Stary i Sękocin Nowy	Uchwała nr XXIII/430/08 z dnia 31.07.2008r.	166 ha
<b>MPZP 23</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin	Uchwała nr XXIII/431/08 z dnia 31.07.2008r.	17,7 ha
<b>MPZP 24</b>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. (rejon ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej oraz rejon ul. Nadzecznej we wsi Raszyn)	Uchwała nr XXIV/465/08 z dnia 25.09.2008r.	4 ha
<b>MPZP 25</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar II	Uchwała nr XXXVI/647/09 z dnia 10.09.2009r.	238 ha
<b>MPZP 26</b>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowe Grocholice, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r.	Uchwała nr XXXVI/648/09 z dnia 10.09.2009r.	1,4 ha
<b>MPZP 27</b>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I	Uchwała nr XXXVI/649/09 z dnia 10.09.2009r.	0,5 ha

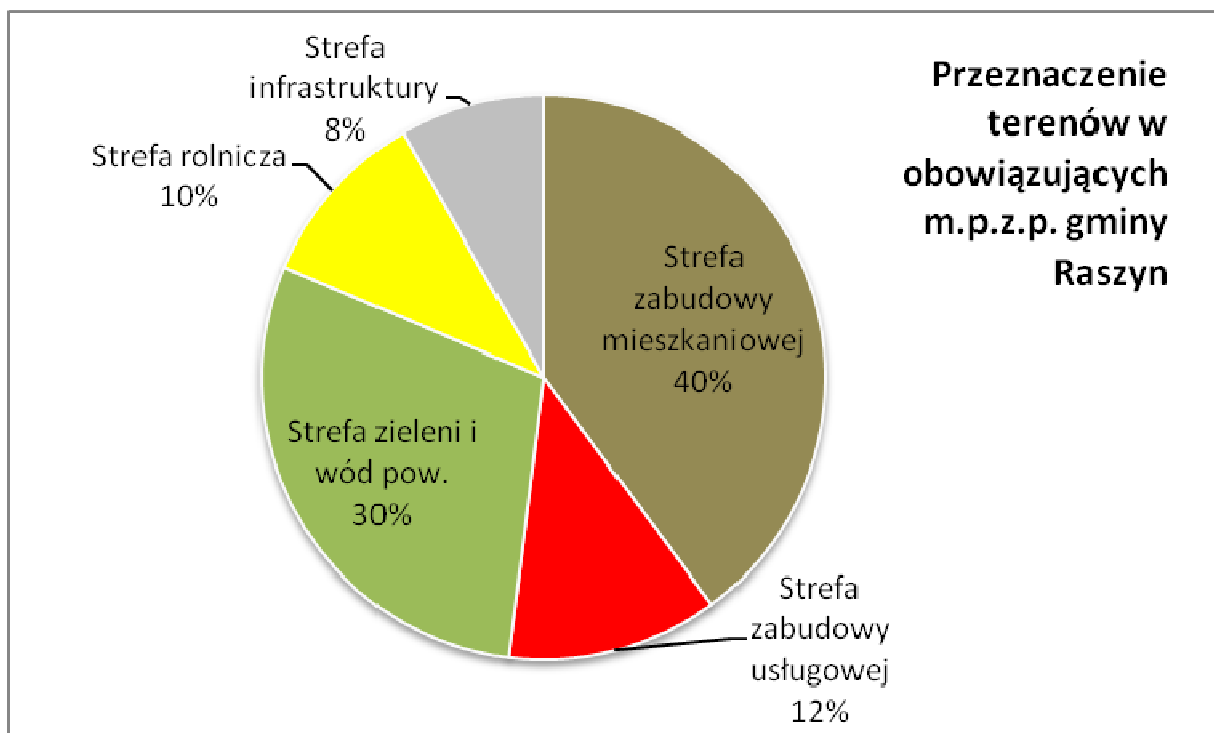


### 2.3. Przeznaczenie terenów w gminie Raszyn w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie zbioru obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonano bilans przeznaczeń terenu, grupując przeznaczenia określone szczegółowo w planach miejscowych w szersze kategorie. Wyniki bilansu przedstawiono w tabeli i na wykresie poniżej.

Tabela 2 Przeznaczenia terenu w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

L.P.	PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA [ha]	% UDZIAŁ
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	33	1,2%
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	1072	38,6%
	<b>Razem strefa zabudowy mieszkaniowej</b>	<b>1105</b>	<b>40%</b>
3	Tereny usług	75	2,7%
4	Tereny usług kultury, oświaty i zdrowia	13	0,5%
5	Tereny usług nauki	33	1,2%
6	Tereny usług sportu	8	0,3%
7	Tereny usług, produkcji, składów i magazynów	208	7,5%
	<b>Razem strefa zabudowy usługowej</b>	<b>337</b>	<b>12%</b>
8	Tereny zieleni naturalnej	191	6,9%
9	Tereny zieleni urządzonej	9	0,3%
10	Tereny ogródków działkowych	5	0,2%
11	Tereny lasów	592	21,4%
12	Tereny wód powierzchniowych	18	0,6%
	<b>Razem strefa zieleni i wód powierzchniowych</b>	<b>815</b>	<b>30%</b>
13	Tereny rolnicze	286	10,3%
	<b>Razem strefa rolnicza</b>	<b>286</b>	<b>10%</b>
14	Tereny komunikacji	211	7,6%
15	Tereny infrastruktury technicznej	19	0,7%
	<b>Razem strefa infrastruktury</b>	<b>230</b>	<b>8%</b>
	<b>Ogółem powierzchnia m.p.z.p.</b>	<b>2773</b>	



Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dominuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną).

Prawie 30% terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny zieleni (lasów, zieleni naturalnej, urządzonej i ogródków działkowych) oraz wód powierzchniowych. Tak wysoki odsetek terenów strefy zieleni spowodowany jest objęciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów Lasów Sękocińskich oraz rezerwatu „Stawy Raszyńskie”.

Tereny o przeznaczeniu usługowym zajmują ogółem około 12% powierzchni wszystkich uchwalonych planów miejscowych, co łącznie z obszarami zabudowy mieszkaniowej daje ponad 52% powierzchni przeznaczanej na cele zabudowy.

Tereny bez zabudowy stanowią ogółem 40% powierzchni obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i drogową stanowią łącznie 8% powierzchni planów miejscowych.





## 2.4. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej na obszarze gminy Raszyn trwa 16 procedur planistycznych zmierzających do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Prawie połowa z nich sporządzana jest na terenie pozostałym po wyłączeniu z większych obszarów planów części już uchwalonych. Cztery procedury polegają na zmianie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany obowiązujących zajmują łącznie powierzchnię ok. 1460 ha co stanowi ok. 33% powierzchni gminy.

Granice obszarów sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały pokazane na rysunku nr 4. Wykaz sporządzanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera tabela 3.

Tabela 3. Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

LP	NAZWA PLANU	POWIERZCHNIA PLANU
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Jaworowa, Rybie, Falenty	159 ha
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – obszar II obejmujący część wsi (Janki, Wypędy, Falenty)	229,6 ha
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – obszar III obejmujący część wsi Puchały, Falenty	201,6 ha
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsiach: Sękocin Nowy, Laszczki i Słomin w gminie Raszyn – część I	203,7 ha
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsiach: Sękocin Nowy, Laszczki i Słomin w gminie Raszyn – część II	85,7 ha
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w gminie Raszyn	337,5 ha
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary w gminie Raszyn	112 ha
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część II	82,3 ha



9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część III	7,2 ha
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice w gminie Raszyn – część III	1,0 ha
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn - obszar II	0,5 ha
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - etap III	13,3 ha
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn- część III (rejon ul. Droga Hrabaska i rejon ul. Willowej)	13 ha
14	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn –część I	12,9 ha
15	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej (dz. nr ew. 5, 6, 36/1)	0,2 ha
16	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn (dz. nr ew. 98/2)	1,7 ha
<b>RAZEM</b>		<b>1461 ha</b>

W granicach Gminy występują również dwa obszary, wymagające ponownego przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to obszary „Jaworowa, Dawidy” oraz „rejon ulicy Alpejskiej” w obrębie Sękocin Las. Są to projekty, dla których rozpoczęto postępowanie w procedurze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu i z tego względu postępowanie planistyczne nie może być kontynuowane na podstawie dotychczasowych przepisów (Art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wymienione wyżej obszary zaznaczone zostały na rysunku nr 4. Ich łączna powierzchnia wynosi prawie 160 ha, co stanowi niecałe 4% powierzchni gminy Raszyn.



### 3. ANALIZA RUCHU BUDOWLANEGO NA TERENIE GMINY RASZYN W LATACH 2004-2009

Na obszarze gminy Raszyn na przestrzeni ostatnich sześciu lat (od 2004r. do 2009r.) ruch budowlany kształtował się w sposób zróżnicowany. Wyraźny wzrost liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę można zaobserwować w roku 2006. Natomiast w latach 2004, 2007, 2008 liczba wydanych pozwoleń na budowę wynosiła od 61 do 84 decyzji, a w 2005 i w okresie trzech pierwszych kwartałów 2009 roku liczba wydanych decyzji wyniosła ok. 40 szt.



Wydane pozwolenia na budowę na terenie gminy zostały naniesione na mapę (rysunek 5) ilustrującą ich przestrzenne rozmieszczenie na obszarze gminy Raszyn.

Na potrzeby analizy sporządzono zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych miejscowościach w gminie Raszyn, w rozbiciu na funkcje zabudowy określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* :

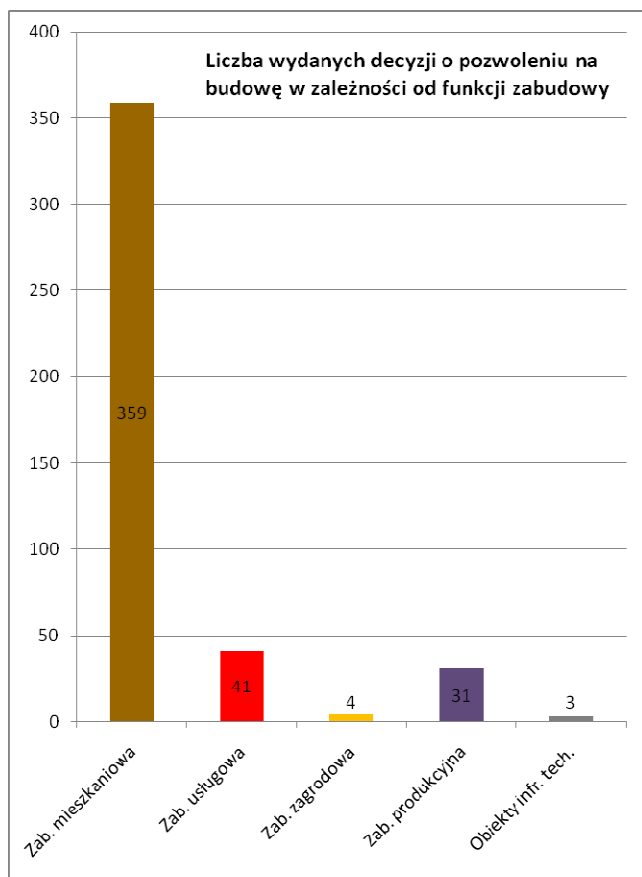
- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa produkcyjna,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Sporządzone zestawienie zostało zamieszczone w tabeli 4.



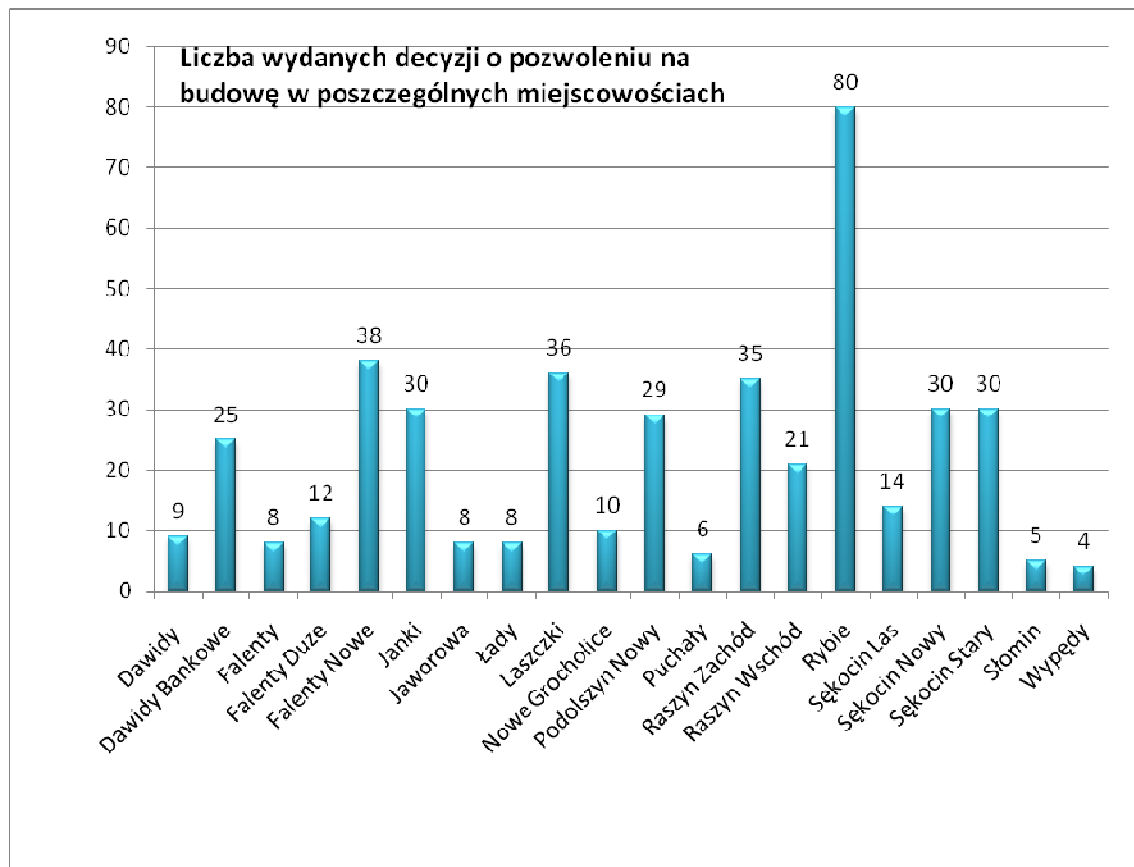
Tabela 4. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2004-2009 w rozbiciu na miejscowości i funkcje zabudowy

Miejscowość /Rodzaj zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa zagrodowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	RAZEM
Dawidy	9					9
Dawidy Bankowe	24		1			25
Falenty	3	5				8
Falenty Duże	12					12
Falenty Nowe	35			3		38
Janki	15	9	1	5		30
Jaworowa	6	1		1		8
Łady	8					8
Laszczki	36					36
Nowe Grocholice	10					10
Podolszyn Nowy	26	1	1	1		29
Puchały	5	1				6
Raszyn Zachód	29	4		2		35
Raszyn Wschód	15	5			1	21
Rybie	75	4			1	80
Sękocin Las	14					14
Sękocin Nowy	14	1	1	13	1	30
Sękocin Stary	16	9		5		30
Słomin	4	1				5
Wypędy	4			1		5
RAZEM	359	41	4	31	3	438



Na zamieszczonych wykresach zilustrowano porównanie liczby decyzji o pozwoleniu na budowę, w zależności od funkcji której dotyczyło pozwolenie, a także porównanie liczby wydanych decyzji w poszczególnych miejscowościach.

Wynika z nich, że przytłaczająca większość pozwoleń na budowę została wydana na cele zabudowy mieszkaniowej. Natępnie w kolejności na zabudowę usługową i produkcyjną. W pojedynczych przypadkach wydano pozwolenia na zabudowę zagrodową i obiekty infrastruktury technicznej.



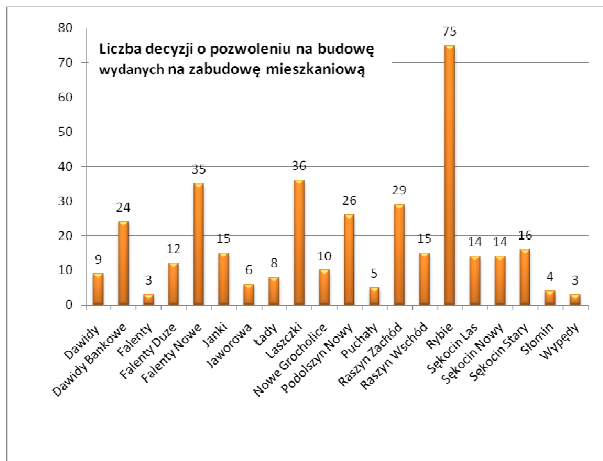


Zdecydowanie najwięcej pozwoleń na budowę wydano we wsi Rybie – 80 decyzji. We wsi Raszyn wydano łącznie 56 decyzji o pozwoleniu na budowę.

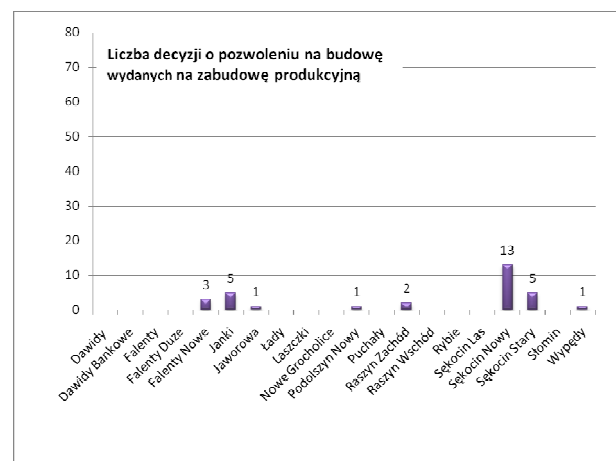
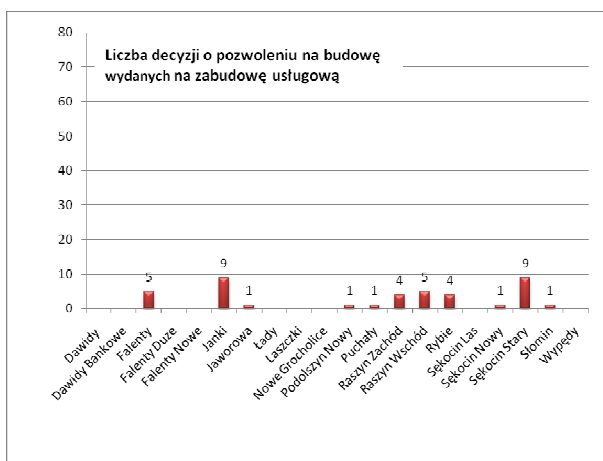
Od 20 do 40 pozwoleń na budowę wydano we wsiach Dawidy Bankowe, Falenty Nowe, Janki, Laszczki, Podolszyn Nowy, Sękocin Nowy i Sękocin Stary.

Najmniej (poniżej 15 decyzji) pozwoleń na budowę wydano w miejscowościach Dawidy, Falenty, Falenty Duże, Jaworowa, Łady, Nowe Grocholice, Puchały, Słomin i Wypędy.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wydano we wsiach Rybie, Raszyn, Falenty Nowe, Laszczki, Podolszyn Nowy i Dawidy Bankowe.



Natomiast najwięcej pozwoleń na zabudowę usługową i produkcyjną wydano we wsiach Janki oraz Sękocin Stary i Sękocin Nowy – stanowią one połowę decyzji wydanych w tych miejscowościach.







Na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wydano łącznie 291 decyzji o pozwoleniu na budowę, a na obszarach nie posiadających planów miejscowych 147.

Procentowy odsetek decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych na obszarach planów miejscowych wynosi 66%, a na obszarach bez planów 34%, co tylko o 3% różni się od procentowej struktury pokrycia gminy Raszyn (63%) planami miejscowymi. Wynika z tego, że ruch budowlany na terenie gminy Raszyn występuje równomiernie na obszarach pokrytych i nie pokrytych planami miejscowymi dlatego też można stwierdzić, że istnieje potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru Gminy.

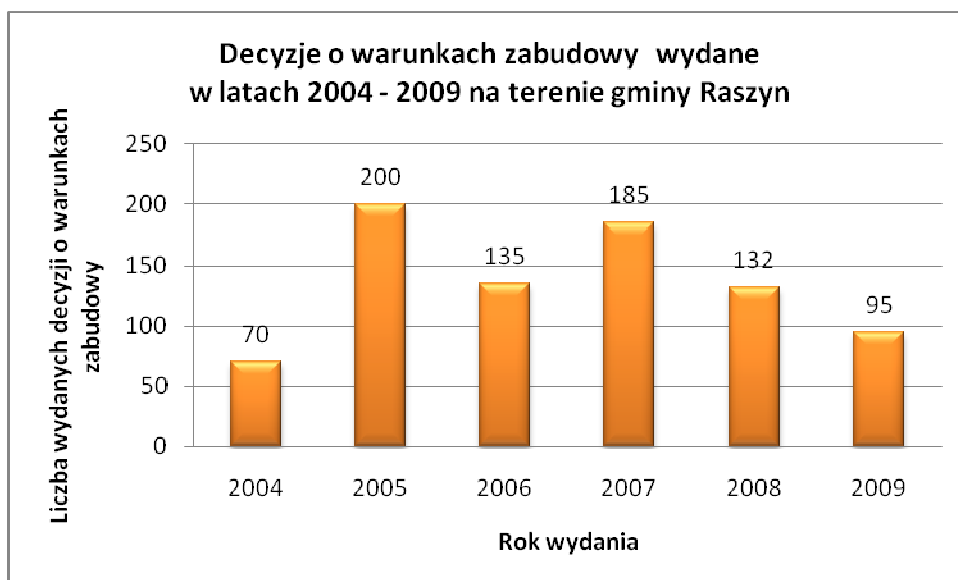


## 4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RASZYN - DECYZJE ADMINISTRACYJNE

### 4.1. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy, w myśl art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), wymagane są przy zmianie zagospodarowania terenu w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Toteż analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy najdokładniej odzwierciedla aktualne kierunki rozwoju gminy i pomaga wskazać obszary gminy gdzie presja budowlana jest najsilniejsza i tym samym istnieje potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Raszyn w okresie od 2004 r. do 2009 r. rozwój zagospodarowania kształtował się dość zróżnicowanie. Ogółem wydano 817 decyzji o warunkach zabudowy. Można zaobserwować wzrost wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w roku 2005 (wydano 200) i 2007 (wydano 185). Natomiast najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano w roku 2004 (70) (patrz wykres poniżej). Najniższą liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydaną w 2004 roku można tłumaczyć faktem, że rok 2003 był ostatnim rokiem obowiązywania tzw. odpisów budowlanych co miało istotne znaczenie na liczbę wydawanych decyzji.





Podobnie jak w przypadku wydanych pozwoleń na budowę, tak i wśród wydanych decyzji o warunkach zabudowy, najczęściej wydano na zabudowę mieszkaniową - około 66% wszystkich decyzji. Natomiast na funkcje usługowe oraz produkcyjne wydano po 15% wszystkich decyzji.

Rozkład przestrzenny wydawanych decyzji o warunkach zabudowy pokazany na tle granic sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia rysunek nr 6.

Największe zagęszczenie wydanych decyzji występuje w granicach sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Jaworowa, Rybie, Falenty (plan nr 1 na rysunku nr 6) o powierzchni 159 ha. W jego granicach wydano łącznie 120 decyzji o warunkach zabudowy, w tym około 100 na zabudowę mieszkaniową, około 10 na usługową, 1 na zabudowę usług oświaty oraz kilka na funkcje mieszane. Najwięcej z nich, ponad 30 decyzji przypada na rok 2007. Największa koncentracja wydanych decyzji występuje wzdłuż ulicy Warszawskiej.

Porównywalnym rejonem pod względem liczby wydanych decyzji jest obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w gminie Raszyn (plan nr 6 na rysunku nr 6) o powierzchni 337,5 ha. W tym rejonie wydano ogółem 149 decyzji o warunkach zabudowy, w tym niespełna 30 z nich dotyczyło funkcji usługowych (w



tym składów i magazynów), 1 z nich, dotyczyła usług sportu. Pozostałe decyzje (około 120) dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym około 20 z nich na segmentową. Większe zagęszczenie występuje w zachodniej części terenu projektu planu (we wsi Janki), głównie wzdłuż Al. Krakowskiej. Najwięcej z nich wydano w roku 2005 - około 30 decyzji.

Podobna sytuacja występuje po zachodniej stronie Al. Krakowskiej, w rejonie sporządzanej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, Wypędy, Puchały – obszar II (Janki, Wypędy, Falenty) o powierzchni 230ha (plan nr 2 na rysunku nr 6). W obszarze tym wydano 85 decyzji o warunkach zabudowy. Mniej więcej połowę decyzji wydano pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, drugą połowę stanowią decyzje wydane na zabudowę usługową. Najwięcej decyzji wydano w roku 2007 i 2008.

Kierując się dalej na południe wzdłuż Al. Krakowskiej, stosunkowo dużą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do powierzchni planu charakteryzuje się obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary w gminie Raszyn, o powierzchni 112 ha (plan nr 7 na rysunku nr 6). Wydano w nim 47 decyzji, w tym około 30 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a 14 na usługi (w tym składy i magazyny). Decyzje na zabudowę związaną z usługami występują w rejonie Al. Krakowskiej, natomiast w głębi terenu objętego sporządzanym planem występują lokalizacje związane z zabudową mieszkaniową. Najwięcej decyzji wydano w roku 2007 i 2008 (ponad 10), natomiast najmniej w 2004 (mniej niż 10).

Pozostając w rejonie Al. Krakowskiej należy wspomnieć o obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsiach: Sękocin Nowy, Laszczki i Słomin w gminie Raszyn – część II o powierzchni 86ha (plan nr 5 na rysunku nr 6). W obszarze tym wydano 16 decyzji o warunkach zabudowy, w większości (11) na usługi (w tym składy i magazyny).



W obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsiach: Sękocin Nowy, Laszczki i Słomin w gminie Raszyn – część I (plan nr 4 na rysunku nr 6) o powierzchni 203,7 ha. wydano ogółem 71 decyzji o warunkach zabudowy, w tym 55 na zabudowę mieszkaniową, pozostałe na usługową (w tym składów i magazynów).

Podobnie sytuacja wygląda w obszarze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty IMUZ, Wypędy, Puchały – obszar III (Puchały, Falenty IMUZ) (plan nr 3 na rysunku nr 6) o powierzchni 201,6ha. Wydano tu ogółem 45 decyzji o warunkach zabudowy, mniej więcej w porównywalnej ilości na zabudowę mieszkaniową i usługową (w tym składów i magazynów), najwięcej, około 30, w roku 2007.

Poza tym, 39 decyzji wydano w rejonie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część II (plan nr 8 na rysunku nr 6) o powierzchni 82,3ha. Większość wydanych decyzji, tj. 33 wydano na budownictwo mieszkaniowe. Najwięcej z nich wydano w 2006 roku.

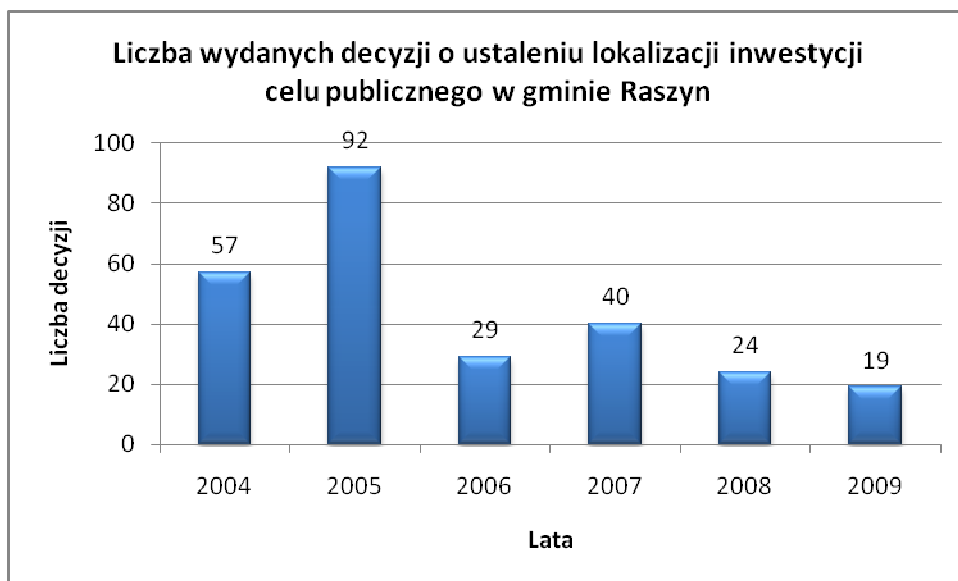
Warunki zabudowy na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały wydane przed ich uchwaleniem.

Na rysunku nr 7 zaznaczono decyzje o warunkach zabudowy na tle rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Pozwala to na ocenę: różnic pomiędzy przeznaczeniem terenów projektowanym w Studium, a funkcjami zabudowy z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i tendencji rozwojowych w obszarach sporządzanych planów, a także tendencji rozwojowych na terenach na których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest konieczne.



## 4.2. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na obszarze gminy Raszyn na przestrzeni lat od 2004r. do 2009r wydano łącznie 261 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczba decyzji wydawanych w poszczególnych latach pokazuje zamieszczony poniżej wykres.



Z przeanalizowanych danych wynika, że największy wzrost inwestycyjny przypadł na rok 2005. Wydano w nim prawie dwukrotnie więcej decyzji niż w roku 2004. Po 2005 roku liczba wydawanych decyzji systematycznie maleje, gdyż co roku zwiększał się obszar pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Liczba wydanych decyzji w ujęciu przestrzennym została przedstawiona na rysunku 8.

Z powodu braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego decyzje lokalizacyjne najczęściej wydawane były na obszarach wsi: Jaworowa, Rybie, Falenty Duże, Falenty Nowe, Janki i Sękocin Stary.

Zebrane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego sklasyfikowano również pod kątem rodzaju przedmiotu inwestycji. Szczegółowe





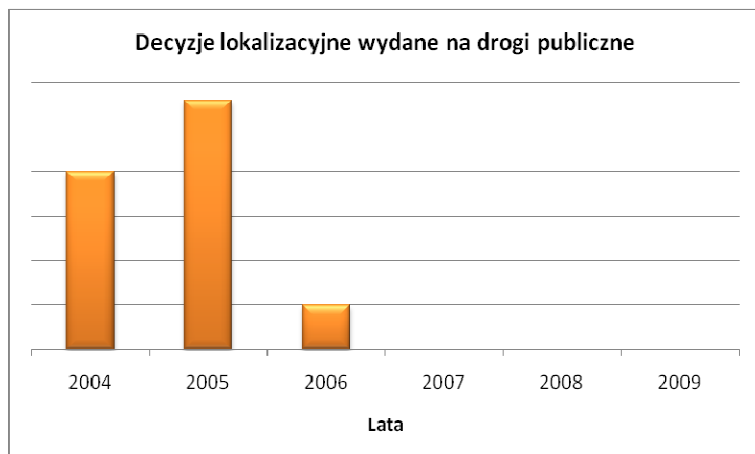
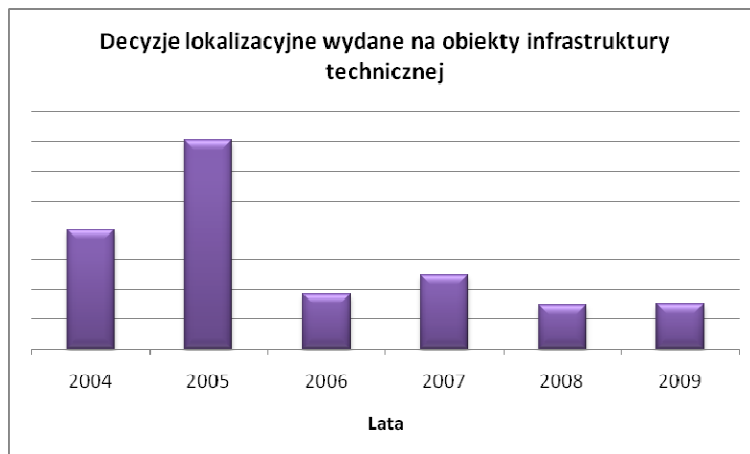
zestawienie przestrzenne wydanych decyzji lokalizacyjnych pod kątem przedmiotu inwestycji zostało przedstawione na rysunku 9.

Kategorie wyróżnione szczegółowo na rysunku pogrupowane zostały w szersze klasy inwestycji. Wyróżniono trzy rodzaje inwestycji:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) drogi publiczne,
- 3) zabudowa usługowa – usługi oświaty.

Na wykresach przedstawionych poniżej zilustrowano liczbę wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla poszczególnych inwestycji w rozbiciu na lata.

Największa ilość decyzji na obiekty infrastruktury technicznej została wydana w 2005 roku. Następnie w kolejnych latach ich liczba malała (wykres po prawo).



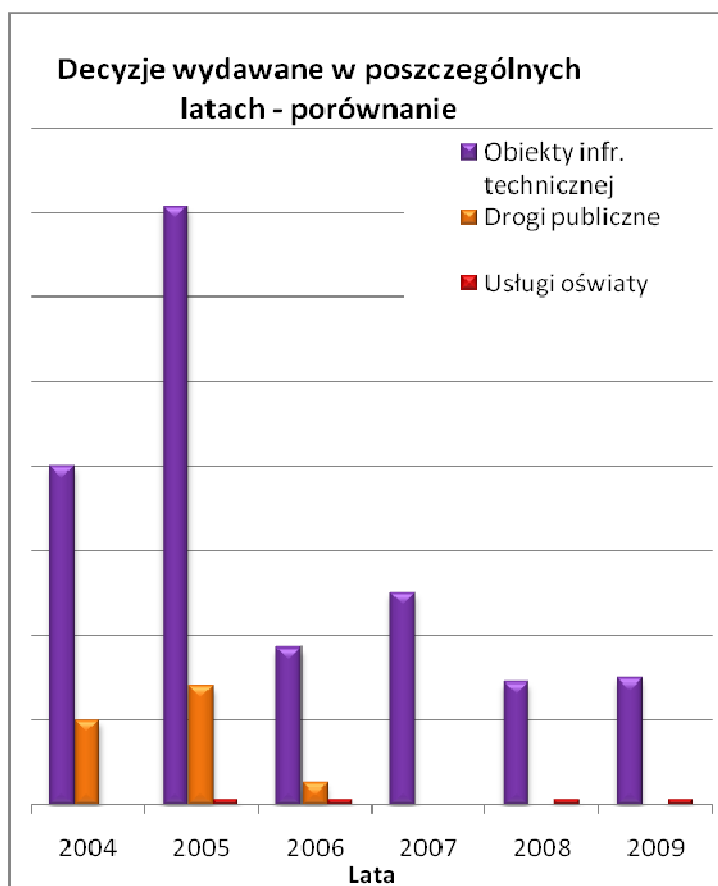
Różnie w 2005 roku wydano najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych na budowę dróg publicznych. Po 2006 roku nie wydano ani jednej decyzji na budowę dróg publicznych ze względu na zmianę w przepisach tzw.

„specustawy”, która od grudnia 2006 roku objęła swoim zakresem również inwestycje drogowe na szczeblu gminnym.



W latach 2004-2009 wydano łącznie cztery decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu usług oświaty. Dwie z nich dotyczyły budowy przedszkola gminnego w miejscowości Sękocin Nowy i wydane zostały w latach 2005 i 2006 oraz dwie dotyczące rozbudowy szkoły podstawowej w Słominie wydane w latach 2008 i 2009.

Na wykresie poniżej zestawiono w sposób porównawczy ilości decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w gminie Raszyn w latach 2004-2009. Wynika z niego zdecydowana przewaga inwestycji dotyczących infrastrukturę techniczną nad inwestycjami z drogowymi oraz oświatowymi we wszystkich latach objętych analizą.





## 5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RASZYN – WNIOSKI INWESTORÓW

Poniżej w tabeli nr 5 zamieszczono wnioski złożone do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Ogółem złożono 21 wniosków (wnioskowane działki zaznaczono na rysunkach nr 10 i 11).

Z analizy wynika, iż najwięcej (8 szt.) wniosków zostało złożonych we wsi Wypędy. W większości dotyczą one braku zgody na projektowaną drogę lokalną przebiegającą przez wnioskowane działki.

Dużo wniosków (7 szt.) dotyczy również obszaru Raszyna. Dotyczą one zmiany parametrów zabudowy na działkach oraz zmiany przeznaczenia terenów na cele usługowe i mieszkaniowe.

Po trzy wnioski złożono również do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar I oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn - część III. Dotyczą one głównie zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej.

Tabela 5. Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp. wniosku	Data wpływu wniosku	Od kogo wpłynął wniosek, adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Uwagi
<b>ROK 2006</b>					
1.	04.09.2006r.	„A.T.W.DEVELOPMENT s. c.” A. Rup, T. Pawłowski, W. Walczak 05-090 Raszyn Al. Krakowska 29	Prośba o korektę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą Rady Gminy Raszyn nr LXI/003/05 w części dotyczącej działek o nr. ew. 466/24, 466/28 i 466/35 polegającą na przywróceniu treści „Decyzji nr 50/05 o warunkach zabudowy”	dz. nr ew. 466/24, 466/28 i 466/35 we wsi Raszyn (02)	Sprawa wymaga oceny celowości, zasadności zmiany planu przez Gminę



<b>ROK 2007</b>					
			(zmiana wysokości zabudowy oraz warunków dotyczących miejsc parkingowych)		
2.	07.07.2005r. 09.09.2005r. 30.01.2007r.	Włodzimierz Bielat Sebastian Bielat	Prośba o zmianę przeznaczenia działek z terenów usług w zieleni na tereny usługowo – przemysłowe	dz. nr ew. 49/1, 59/1 i 61 we wsi Wypędy	Do rozpatrzenia przy zmianie Studium
3.	06.03.2007r.	Robert Gurtowski	Prośba o zmianę przeznaczenia działki na obszar zabudowy usługowo - przemysłowej	dz. nr ew. 43 we wsi Podolszyn Nowy	Do rozpatrzenia przy zmianie Studium
4.	18.04.2007r.	Zdzisław Gnich oraz Halina Winterot Wiesław Gnich Magdalena Gnich Renata Kwiecińska	Prośba o zmianę przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane	dz. nr ew. 166 we wsi Falenty Nowe	Do rozpatrzenia przy zmianie Studium
5.	10.09.2007r.	Grażyna Słowikowska-Żaboklicka	Prośba dotyczy zmiany dotychczasowych rozwiązań wzdłuż Al. Krakowskiej	- nie podano nr działki (nie zaznaczono na rysunku)	-
6.	20.09.2007r.	Jolanta Gajos	Sprzeciw na dotychczasowe rozwiązania komunikacyjne związane z budową Węzła Magdalenka i skierowanie tranzytowego ruchu na ul. Słoneczną (dotychczas lokalną) zaczynającą się w Sękocinie Lesie do Magdalenki	- nie podano nr działki (nie zaznaczono na rysunku)	-
<b>ROK 2008</b>					
7.	29.02.2008r.	Krystyna i Krzysztof Osińscy	Brak zgody na projektowany przebieg drogi 6KL/KDS przez działkę	dz. nr ew. 137/1 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności



					planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
8.	29.02.2008r.	Janina i Sławomir Daszkowscy	Brak zgody na projektowany przebieg drogi 6KL/KDS przez działkę	dz. nr ew. 136 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
9.	25.07.2008r.	Kazimierz Bała	Prośba o zmianę w MPZP zapisu: - zachowania min. 30% powierzchni biologicznie czynnej, - zapisu dotyczącego parkingów	dz. nr ew. 1106 i 1107 we wsi Raszyn (01)	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
10.	18.07.2008r.	Stefania Mikulska	Prośba o zmianę w MPZP zapisu: - zachowania min. 30%	dz. nr ew. 1119/1 we wsi	Sprawa do przedstawienia Radzie



			<p>powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup>,</p> <p>- ograniczenia stosowania §29 obecnie obowiązującego planu dotyczącego zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki, tak aby wyłączyć działki małe, na których nie ma możliwości spełnienia wymagań,</p> <p>- ograniczenie nakazu wykonania ekspertyzy geologicznej §16 pkt.2 planu w wypadku małych działek.</p>	Raszyn (01)	Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
11.	12.11.2008r.	<p>Mieszkańcy Osiedla Falenty 05-090 Raszyn</p> <p>Adres do korespondencji: Wspólnota Mieszkaniowa „Dziewiętnastka” Falenty ul.Opackiego 20 m 25</p>	<p>Prośba o zmianę w MPZP we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn cz. III zapisu :</p> <p>- istniejące drogi wewnętrzne na terenach zabudowy kończące się „ślepo” nie mogą być przedłużane w żadnej formie na obszary nowej zabudowy w ramach wtórnej parcelacji,</p> <p>- ulica Rozbrat, oznaczona na planie jako 6KL, jest drogą publiczną, wewnętrzna komunikacja drogowa obszaru 9MN prowadzona jest w oparciu o drogi publiczne tj. ul. Falencką, Rozbrat i Willową,</p> <p>- §27 Ust.2 otrzymuje brzmienie: na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, PPZ postuluje przebieg dróg z bezwzględnym nawiązaniem do dróg wyższego rzędu uwidocznionych na rysunku planu i ustala szerokości poszczególnych wewnętrznych ulic</p>	wieś Falenty i Falenty Nowe – nie podano nr działki ( <i>nie zaznaczono na rysunku</i> )	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej



			dojazdowych KDw, oraz prośba o korektę planowanego przebiegu ul. Rozbrat (drogi 6KL), aby planowana droga wewnętrzna na nieruchomości, której dotyczy decyzja Wójta Gminy Raszyn nr 45/2007 z dnia 02.08.2007r. (zatwierdzająca podział geodezyjny) miała bezpośredni dostęp do tej ulicy.		
12.	27.11.2008r.	Jolanta Milczarek	Prośba o zmianę przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	dz. nr ew.85 we wsi Podolszyn Nowy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
13.	07.07.2008r.	Elżbieta i Piotr Jedlińscy	Prośba o zmianę MPZP dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I” w zakresie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny jako drugi na działce	dz. nr ew.217 we wsi Raszyn	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej



14.	18.08.2008r.	Grzegorz Rowiński	Brak zgody na projektowany przebieg dróg lokalnych przez działkę	dz. nr ew.143/3 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
15.	18.08.2008r.	Kazimierz i Regina Rowińscy	Brak zgody na projektowany przebieg dróg lokalnych przez działkę	dz. nr ew.143/4 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej
16.	20.08.2008r.	Ewa i Henryk Ryczywolscy	Brak zgody na projektowany przebieg drogi lokalnej 6KL/KDS przez działkę	dz. nr ew.118/3 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii





					komisji urbanistycznej o-architektonicznej
17.	25.08.2008r.	Teresa i Michał Tolak	Brak zgody na projektowany przebieg drogi lokalnej 6KL/KDS przez działkę	dz. nr ew.135 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistycznej o-architektonicznej
<b>ROK 2009</b>					
18.	17.06.2009r.	P.P.H. FORMIKA Sp. z o.o. ul. Jarząbka 2 05-090 Raszyn	Prosi o zmianę przeznaczenia działki na MN/U	dz. nr ew.1202 we wsi Rybie	Sprawa do przedstawienia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistycznej o-architektonicznej
19.	25.06.2009r.	HODOWLANO ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA „DAWIDY” 02-800 Warszawa 93	Prosi o zmianę przeznaczenia działek rolnych na budowlane	dz. nr ew.58/1 we wsi Dawidy Bankowe oraz	wniosek dotyczy Studium i planu



		Dawidy		dz. nr ew.160 we wsi Falenty Nowe	
20.	06.07.2009r.	Jacek Jackiewicz	Prosi o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni naturalnej na teren zabudowy usługowo – produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną	dz. nr ew.39/1 we wsi Wypędy	Sprawa do przedstawi enia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowyc h po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczn o- architektonic znej
21.	17.09.2009r.	Katarzyna Bizub	Prosi o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę usługową i włączenie jej do terenu H1.2U	dz. nr ew.3/14 we wsi Falenty	Sprawa do przedstawi enia Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowyc h po analizie wniosków i uzyskaniu opinii komisji urbanistyczn o- architektonic znej

Złożone wnioski porównano kolejno – z obecnym przeznaczeniem terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rysunek nr 9), a następnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r.



Z przeprowadzonej analizy wynika, że w niemal 100% przypadków ich uwzględnienie będzie wymagać zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wielu przypadkach realizacja wniosków wymagać będzie zmiany przeznaczenia z funkcji rolniczej na zabudowę, a co za tym idzie uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze wielu terenów.

Sporządzenie zmian planów w procedurze ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) będzie wymagało doprowadzenia do zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Aby tego dokonać konieczna będzie zmiana obowiązującego Studium. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych we wsi Falenty Nowe, Dawidy oraz Podolszyn Nowy (rysunek nr 10).



## **6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN**

### **6.1. Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn z przepisami prawa**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjęte uchwałą 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. sporządzone zostało w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 415 z późn. zm.).

Sporządzone i uchwalone Studium określa politykę przestrzenną gminy w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Zostało ono sporządzone zgodnie z zakresem określonym w art. 6 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny zgodności analizowanego dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa przeprowadzono analizę w oparciu o przepis art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) pod kątem analizy zgodności z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy przedstawiono w tabeli 6.



Tabela 6. Analiza zgodności zakresu obowiązującego studium z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art.10		Uwzględnia	Nie uwzględnia	Nie występują
Ust.1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:			
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	X		
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony		X	
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	X		
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X		
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	X		
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia		X	
7)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy	X		
8)	stanu prawnego gruntów	X		
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	X		
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych			X
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	X		
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych			X
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	X		
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	X		



Art.10		Uwzględnia	Nie uwzględnia	Nie występują
Ust.2	W studium określa się w szczególności:			
1)	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	X		
2)	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	X		
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	X		
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X		
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	X		
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	X		
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	X		
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej		X	
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	X		
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		X	
11)	obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych			X
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny			X
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady			X
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji			X
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych		X	
16)	inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	X		



Przeprowadzona analiza wykazała, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn spełnia ponad 60% zakresu określonego w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). W Studium nie ma potrzeby, ze względu na brak występowania obszarów pomników zagłady itp., określania elementów zawartych w ponad 20% wymagań ustawowych. Dlatego też można stwierdzić, że obowiązujące Studium spełnia wymagania aktualnych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zawartości opracowania w ponad 80%.

W obowiązującym Studium nie uwzględniono natomiast:

1) Uwarunkowań wynikających z:

- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

2) oraz nie określono:

- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Najbardziej uciążliwy z punktu widzenia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest brak wyznaczenia w Studium obszarów, na których dopuszcza się realizację „wielkopowierzchniowych obiektów handlowych” (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>). Nie dość, że obiekty tego typu już występują na obszarze gminy, to jeszcze planuje się przeznaczenie na ten cel kolejnych terenów. Nie będzie to możliwe bez sporządzenia nowego Studium.



## **6.2. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn z przepisami prawa**

Niemal wszystkie wymienione w tabeli 1 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn sporządzone zostały w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedynie trzy ostatnie plany (zmiana planu Raszyn po wsch. stronie Al. Krakowskiej w rejonie ul. Nadrzecznej i ul. Szkolnej, zmiana planu Raszyn Zachód – część I oraz zmiana planu dla Nowych Grocholic cz. I i cz. II) wykonane zostały na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachowują moc plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r.



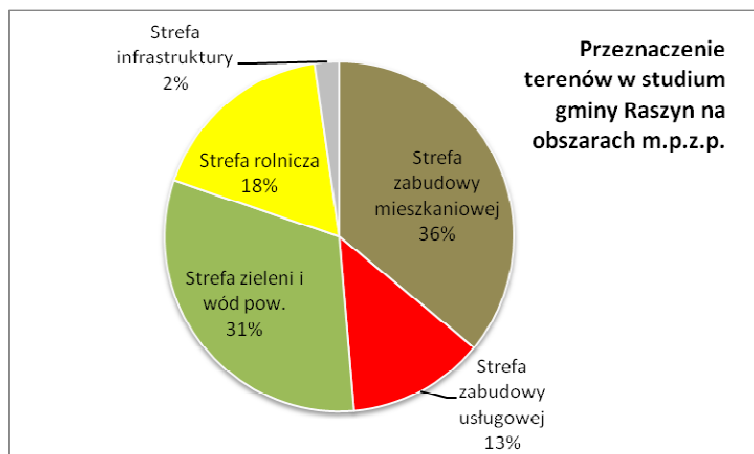
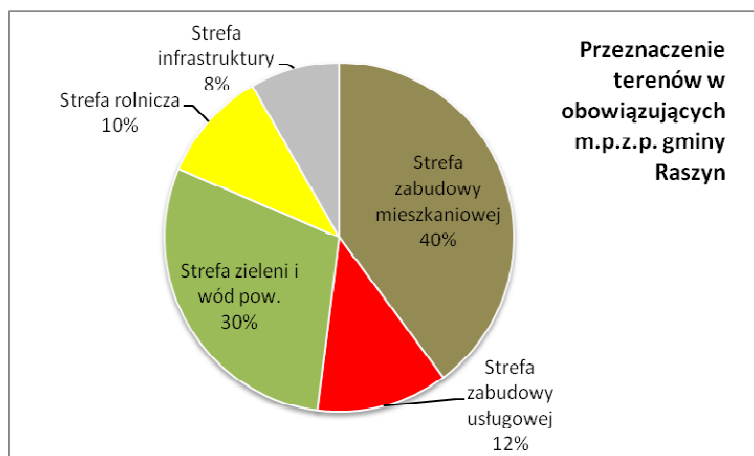


### 6.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn

W celu zbadania zgodności ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w stosunku do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn porównano przeznaczenia terenu określone w obu tych dokumentach. Wyniki porównania przedstawiono poniżej.

Tabela 7. Porównanie powierzchni poszczególnych grup przeznaczeń w Studium i planach miejscowych

Grupa przeznaczenia terenów	Powierzchnia [ha]	
	w m.p.z.p.	w s.u. i k.z.p.
Strefa zabudowy mieszkaniowej	1105	997
Strefa zabudowy usługowej	337	351
Strefa zieleni i wód pow.	815	874
Strefa rolnicza	286	486
Strefa infrastruktury	230	63



Różnice pomiędzy ilością terenów przeznaczonych pod zieleni i wody oraz zabudowę usługową wynosi ok. 1% co mieści się w dopuszczalnej granicy błędów. Dość znaczna różnica w odsetku gruntów infrastruktury technicznej wynika m.in. z tego, że w studium nie wyznacza się terenów dróg o klasie niższej od drogi zbiorczej. Natomiast wyraźna różnica pomiędzy odsetkiem terenów rolniczych oraz terenów mieszkaniowych



świadczy o tym, że część terenów przeznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przeznaczona została w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej.

Obszary występowania różnic w przeznaczeniu pomiędzy uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn ilustruje rysunek nr 11.

Wynika z niego, że najwięcej różnic w przeznaczeniu terenów występuje na obszarach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar II uchwalonego Uchwałą nr XXXVI/647/09 z dnia 10.09.2009r. (MPZP 25), a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar I uchwalonego Uchwałą nr LXI/984/05 z dnia 27.10.2005r. (MPZP 15).

Występowanie rozbieżności pomiędzy ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynika z tego, że w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 415 z późn. zm.) istniał wyłącznie wymóg badania spójności (a nie całkowitej zgodności) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium (art. 18 ust. 2 pkt 2a).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wprowadziła w odniesieniu do planów wykonywanych w „nowej” procedurze wymóg badania zgodności ustaleń z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dlatego też sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian wykonywanych wg procedury ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których występują rozbieżności wymagać będzie zmiany obowiązującego Studium.



#### **6.4. Zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z uwarunkowań zewnętrznych oraz potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania lub prowadzonej działalności gospodarczej, a także inwestorów zewnętrznych.

W okresie od uchwalenia obowiązującego Studium doprecyzowaniu uległy m.in. korytarze projektowanych dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Wymaga korekty korytarz Południowej Obwodnicy Warszawy oraz Trasa Salomea-Wolica i przebieg trasy N-S.

Potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów zewnętrznych wyrażają się w nowych realizacjach lub zamierzeniach inwestycyjnych. Na obszarze gminy Raszyn od czasu przyjęcia obowiązującego obecnie Studium uchwalono łącznie 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w okresie objętym analizą w niniejszym opracowaniu wydano łącznie prawie 1080 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niniejsze opracowanie wykazało, że na skutek przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w procedurze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym występuje brak pełnej zgodności pomiędzy przeznaczeniem terenów w Studium i planach. Jednocześnie analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dowodzi, że istnieje duża presja inwestycyjna na niektóre tereny wskazane w obowiązującym Studium jako rolnicze. Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy powstało wiele obiektów mieszkalnych oraz usługowo-produkcyjnych. Zmianie uległy również uwarunkowania wynikające ze stanu własności i władania gruntów.



## **6.5. Zgodność zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przesądzają o kierunkach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W planach zagospodarowania przestrzennego kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym są określone i zdefiniowane.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wynikają z potrzeb mieszkańców, i inwestorów, a także polityki Gminy Raszyn w tym zakresie oraz realizacji zadań ponadlokalnych w zakresie infrastruktury drogowej i inżynierskiej.

Zgłoszone jako wnioski do planów propozycje zmian tych planów, odnoszą się do pojedynczych nieruchomości w obrębie poszczególnych miejscowości. Jak pokazuje analiza wniosków składanych w sprawie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględnienie wielu wniosków wymagałoby dokonania wyprzedzająco zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.



## 7. PODSUMOWANIE

Gmina Raszyn jest gminą odznaczającą się postępującym rozwojem przestrzennym. W gminie systematycznie przybywa mieszkańców, a jej korzystne położenie powoduje, że występuje tu duży ruch budowlany. Największy ruch inwestycyjny obserwuje się w miejscowościach Rybie, Falenty, Falenty Nowe, Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy, Janki i Laszczki.

W chwili obecnej 63% obszaru Gminy Raszyn pokrywają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane obecnie projekty planów oraz zmiany obowiązujących planów zajmują łącznie 33%, a obszary dla których procedura planistyczna wygasła stanowią 4% powierzchni Gminy. W celu uzyskania pełnego pokrycia planami konieczne jest ponowne przystąpienie do dwóch procedur planistycznych z czego jedna z nich (obszar Jaworowa-Dawidy) wymagać będzie dokonania wyprzedzająco zmiany Studium.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone zostało 10 lat temu. Przez cały ten czas stan zagospodarowania terenów w gminie Raszyn ulegał ciągłej ewolucji. Nieustannym przemianom ulega również stan własności i władania gruntów, a także inne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też uważa się, że w celu dalszego kształtowania polityki przestrzennej gminy istnieje potrzeba aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn pod kątem uwarunkowań rozwoju takich jak m.in. stan własności i władania gruntów.

Niniejsza analiza dowiodła, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzone w procedurze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie zawsze są w pełni zgodne z zapisami obowiązującego Studium. Wiele obszarów na terenie Gminy zostało zabudowanych w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

Dlatego też niezbędne jest ponowne zbadanie uwarunkowań wynikających z aktualnego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów.



Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium zmianie uległy niektóre uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej – korekty wymagają przebiegi projektowanych dróg (Trasa Salomea-Wolica, Południowa Obwodnica Warszawy, Trasa N-S), pasy technologiczne linii elektroenergetycznych. Uwzględnienia wymagają również uwarunkowania związane z obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska.

W latach 2004-2009 złożono łącznie 21 wnioski dotyczące zmian w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach realizacja wniosków wymagać będzie zmiany przeznaczenia z funkcji rolniczej na zabudowę, a co za tym idzie uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wielu terenów.

Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w procedurze ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) będzie wymagało zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Aby tego dokonać konieczna będzie zmiana obowiązującego Studium. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych we wsi Falenty Nowe, Dawidy oraz Podolszyn Nowy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, pomimo zmian w przepisach, zachowały swoją aktualność z formalnego punktu widzenia. Tym niemniej zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, a także rozwój terenów zabudowy na obszarze gminy, skłaniają ku dokonaniu korekt w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wymaga również uwzględnienia brakujących zagadnień wymaganych w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zwłaszcza obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz terenów wymagających scaleń. Z kolei składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski uświadamiają o potrzebie zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy.



Wynikające z przeprowadzonych w niniejszym opracowaniu analiz wnioski skłaniają ku następującemu stwierdzeniu: „dalsze kształtowanie polityki przestrzennej gminy wymagać będzie w najbliższym czasie przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn poprzez zastąpienie go całkowicie nowym aktem sporządzonym zgodnie z procedurą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)”.