



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## GMINY RASZYN

### TOM I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

**WÓJT GMINY RASZYN**

## Spis treści

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

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

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

## **Spis rysunków**

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

#### **Schematy 1:35 000**

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

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

#### **ZESPÓŁ AUTORSKI**

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

## **1. Wstęp**

### **1.1. Podstawa prawna sporządzania Studium**

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

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

### **1.2. Cel opracowania**

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

Studium jest również aktem polityki rozwoju przestrzenno – gospodarczego gminy.

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

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

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

### **1.3. Zakres i forma opracowania**

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

Studium zawiera część opisową i graficzną.

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

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

Część graficzna Studium obejmuje przede wszystkim:

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

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

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

### **1.4. Materiały wejściowe**

#### **1.4.1. Dokumenty szczebla lokalnego:**

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



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

#### **1.4.2. Dokumenty szczebla regionalnego i krajowego:**

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

## **2. Ogólna charakterystyka gminy**

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

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

Według danych z Urzędu Gminy (stan na 31.12.2013 r.) gminę zamieszkuje 21 344 osób, z czego ok. 52% (11 047 osób) stanowią kobiety, zaś ok. 48% (10 297 osób) mężczyźni. Średnia gęstość zaludnienia w Gminie Raszyn wynosi 486 os./km<sup>2</sup>. Według ekonomicznych klas wieku 22% mieszkańców gminy to osoby w wieku przedprodukcyjnym, 62% stanowią osoby w wieku produkcyjnym, a 16% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

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

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

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

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

Rysunek 1. Położenie gminy Raszyn w powiecie pruszkowskim



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy**

#### **3.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do najważniejszych kierunków działań skierowanych do Obszaru Metropolitalnego Warszawy należą:

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

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

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

### **3.2.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**

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

Misja ta ma być realizowana poprzez następujące cele:

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

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

Zapewnienie zrównoważonego i harmonijnego rozwoju województwa poprzez:

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

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

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



- wykorzystanie walorów przyrodniczo – kulturowych dla celów turystyczno rekreacyjnych.

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

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

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się dużą gęstością zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km<sup>2</sup>),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny,
- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego,
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych infrastrukturę techniczną,
- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego – brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji,
- niefunkcyjny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawie, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5. Strategia rozwoju gminy Raszyn do 2020 roku**

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

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

Cel strategiczny I

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

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

Cel strategiczny II

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

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

Cel strategiczny III

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

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

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

#### Cel strategiczny IV

eliminowanie uciążliwości komunikacyjnych gminy, poprzez:

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

#### Cel strategiczny V

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

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

#### Cel strategiczny VI

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

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



### **3.6. Plany odnowy miejscowości**

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

#### **3.6.1. Plan Odnowy Raszyna**

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

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

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

Działania rozwojowe zostały pogrupowane według następujących celów:

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

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

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

- boiska sportowe przy Gimnazjum w Raszynie.

### **3.6.2. Plan Odnowy Falent**

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

Według Planu Odnowy rozwój miejscowości Falenty priorytetem działań rozwojowych jest:

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

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

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

### **3.6.3. Plan Odnowy Rybia**

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

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

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

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

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

### **3.6.4. Plan Odnowy Puchał**

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

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

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

oraz następujące cele do zrealizowania:

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu gminy**

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

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

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

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

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

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

źródło: dane Urzędu Gminy

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

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

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

\*udział procentowy w odniesieniu do powierzchni całej miejscowości

źródło: dane Urzędu Gminy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

## **5. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

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

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

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

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

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

### **5.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Stan prawny gruntów /Rys. 5.0/**

Tab. 6. Stan prawny gruntów na terenie gminy Raszyn

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



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

źródło: dane Urzędu Gminy

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

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

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

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

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

## **7. Stan i funkcjonowanie środowiska**

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

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

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

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

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

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

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

## **7.2. Charakterystyka stanu środowiska**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.2.2. Geomorfologia i budowa geologiczna /Rys. 6.4/**

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

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

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

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

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

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

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

Pod względem fizyczno - geograficznym teren gminy Raszyn położony jest w obrębie Niziny Środkomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Łowicko - Błońskiej (według J. Kondrackiego). Obszar równiny rozciąga się na przestrzeni 3 063 km<sup>2</sup>, na południe od doli Wisły i Bzury. Równinę przecinają rzeki: Moszczenica, Mroga, Skierniewka, Rawka, Sucha, Pisia i Utrata.

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

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

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

### **7.2.3. Rzeźba terenu**

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

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

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

### **7.2.4. Warunki geotechniczne /Rys. 6.4, 6.5/**

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

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

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

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

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

### **7.2.5. Wody podziemne**

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

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

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

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

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

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

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

Kolejny poziom czwartorzędowy znajdują się pod warstwą utworów spoiwych.

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

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

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

### **7.2.6. Wody powierzchniowe**

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

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

Uzupełnienie sieci hydrograficznej w obszarze gminy stanowią:

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

### **7.2.7. Melioracje wodne /Rys. 6.2, 6.5/**

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

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

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

### **7.2.8. Złóża mineralne /Rys. 6.4/**

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

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

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

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

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

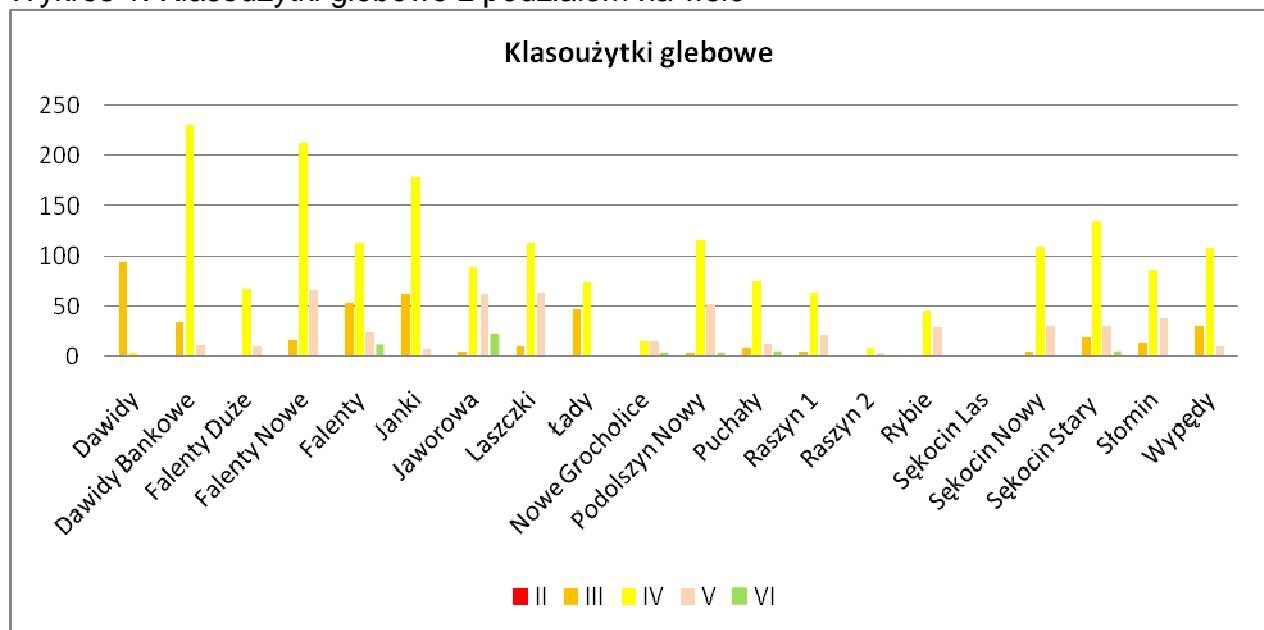
Na obszarze gminy nie ma perspektyw na udokumentowanie złóż o znaczeniu kluczowym.

### 7.2.9. Gleby /Rys. 6.3/

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

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

Wykres 1. Klasoużytki glebowe z podziałem na wsie



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

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



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

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

## 7.2.10. Klimat

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

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

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

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

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

## **7.2.11. Powietrze**

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

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

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

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

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

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

### **7.2.12. Szata roślinna**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.2.13. Świat zwierząt**

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

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

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

## **7.3. Funkcjonowanie środowiska i uciążliwości**

### **7.3.1. Ogólna charakterystyka funkcjonowania środowiska**

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

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

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

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

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

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

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

### **7.3.2. Zanieczyszczenia powietrza**

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

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

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

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

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

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

Tab. 8. Dobowe wyniki pomiarów zanieczyszczeń powietrza

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

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

O<sub>3</sub> - maksymalna średnia 8 – godzinna,

CO - maksymalna średnia 8 – godzinna,

NO<sub>2</sub> - maksymalna średnia 1 – godzinna,

SO<sub>2</sub>-S1 - maksymalna średnia 1 – godzinna,

SO<sub>2</sub>-S24 - średnia 24 – godzinna,

PM10 - średnia 24 – godzinna.

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

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

### 7.3.3. Zanieczyszczenia wód podziemnych

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

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

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

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

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

#### **7.3.4. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych**

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

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

Źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie gminy Raszyn stanowią:

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

#### **7.3.5. Zanieczyszczenia gleb**

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

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

Do najbardziej rozpowszechnionych zanieczyszczeń gleb zaliczamy:

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

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

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

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

udział procentowy gleb:

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

zawartość:

- siarki siarczanowej (wyniki z 2000 r.): „I<sup>0</sup>” - naturalna,
- wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne - WWA (wyniki z 2000 r.): „1” – podwyższona,
- metali (wyniki z 2000 r.): „2” - słabe zanieczyszczenie.

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

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

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

### **7.3.6. Zagrożenia flory i fauny**

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



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

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

### **7.3.7. Inne zagrożenia /Rys. 6.6/**

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

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

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

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

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

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

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

Dodatkowo w strefie Z2 obowiązują następujące ograniczenia:

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7.4. Obszary i obiekty prawnie chronione**

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

W przestrzeni ekologicznej gminy wyróżniają się:

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

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

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

Na terenie gminy Raszyn występują następujące formy ochrony przyrody:

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

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

WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Na terenie gminy Raszyn wyodrębnia się dwa kompleksy WOCHK.

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

Drugi obszar obejmuje:

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

### **Rezerwat „Stawy Raszyńskie” w Falentach**

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

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

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

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

### **Pomniki przyrody**

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

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

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

#### Pomniki przyrody – pojedyncze drzewa i aleja drzew

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

Tab. 9. Drzewa pomniki przyrody na terenie gminy Raszyn

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

źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Raszyn

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

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

### 7.4.2.1. Strefy oraz obszary ochronne

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

#### 7.4.2.2. Ochrona przed powodzią

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

#### 7.4.3. Tereny zamknięte

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

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

### 7.5. Podsumowanie funkcjonowania środowiska

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

Tab. 10. Źródła zagrożeń dla poszczególnych komponentów środowiska.

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

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

*źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Raszyn*

## **8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **8.1. Historia gminy**

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

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



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

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

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

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

Od 1533 r. Raszyn i dobra Falenty stały się własnością kasztelana sandomierskiego Mikołaja Wolskiego z Gawartowej Woli herbu Półkozic. Synowie Mikołaja otrzymali 26 stycznia 1549 r. na sejmie w Piotrkowie, od Zygmunta Augusta, przywilej jednego jarmarku w roku - na św. Stanisława i targu 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, jedyny posiadacz dóbr Falenckich i Raszyna, został biskupem i dlatego po jego śmierci stały się one własnością biskupów włocławskich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. Archeologia - obiekty archeologiczne /Rys. 7.1/

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

Tab. 11. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Raszyn

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

źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

niedostateczny. Wymaga generalnego remontu poprzedzonego programem prac konserwatorskich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Park w Dawidach Bankowych – w ewidencji.

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

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

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

### **Obiekty predysponowane do objęcia ochroną.**

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

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

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

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

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

#### **8.4. Wartości Kulturowe /Rys 7.1/**

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

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

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

#### **Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej**

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

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



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

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

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

W obszarze gminy Raszyn należy poddać ochronie:

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

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

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

2. Należy poddać ochronie otwarte przestrzenie:

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

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

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

## **8.5. Diagnoza uwarunkowań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego**

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

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

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

### **Tezy generalne w zakresie ochrony dóbr kultury**

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

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

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

## 9. Uwarunkowania społeczne /Rys. 8.0/

### 9.1. Demografia

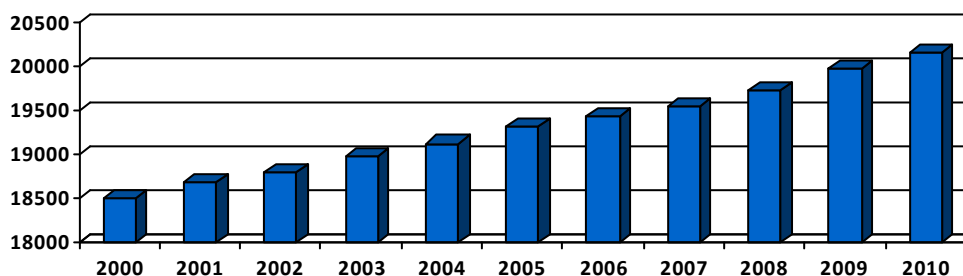
Zgodnie ze statystyką ludności prowadzoną przed Urząd Gminy w Raszynie, na terenie gminy pod koniec 2010 roku (stan na 01.11.2010 r.) liczba ludności wynosiła 20 145. Liczba mieszkańców systematycznie zwiększa się. Zmiany liczby ludności na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat przedstawiają poniższa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

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

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

źródło: dane Urzędu Gminy

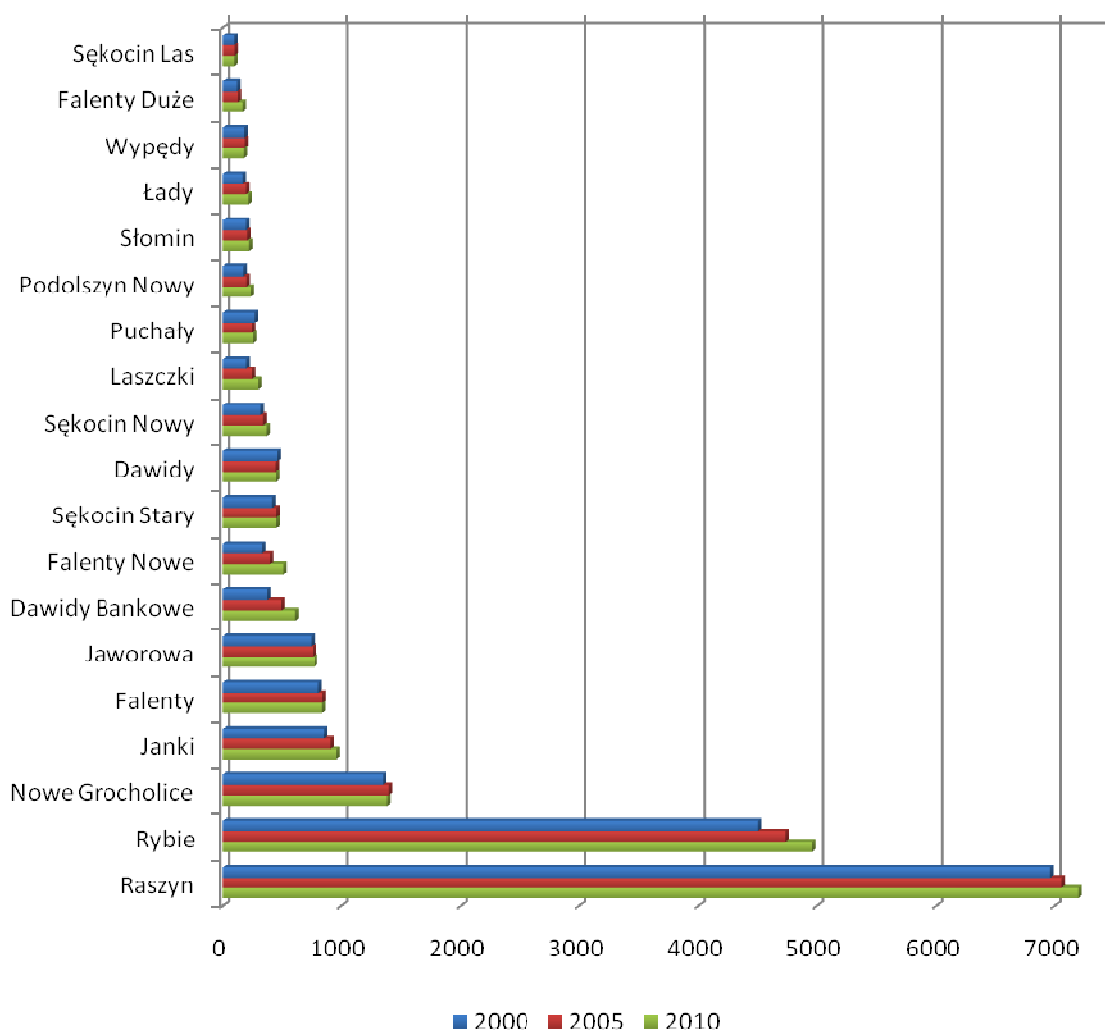
Wykres 2. Liczba ludności w gminie Raszyn w latach 2000 - 2010



źródło: dane Urzędu Gminy

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

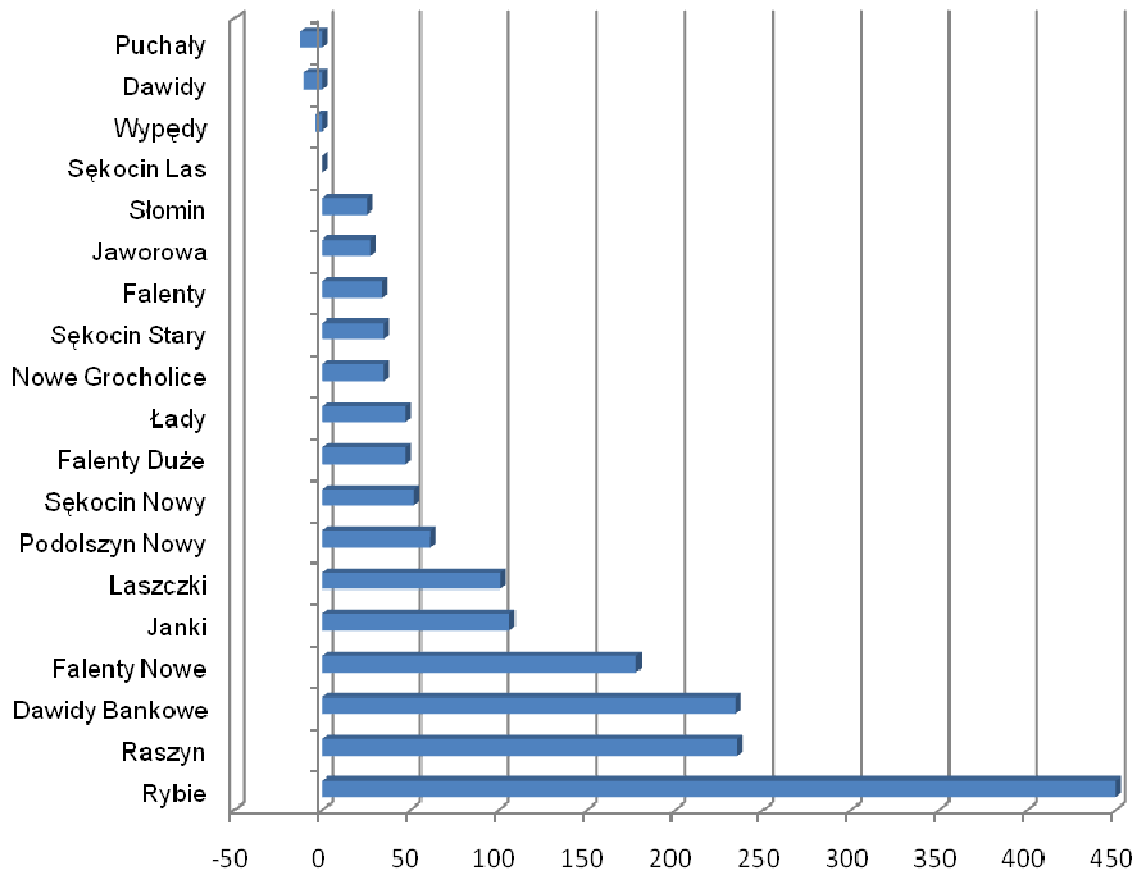
Wykres 3. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn



źródło: dane Urzędu Gminy

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

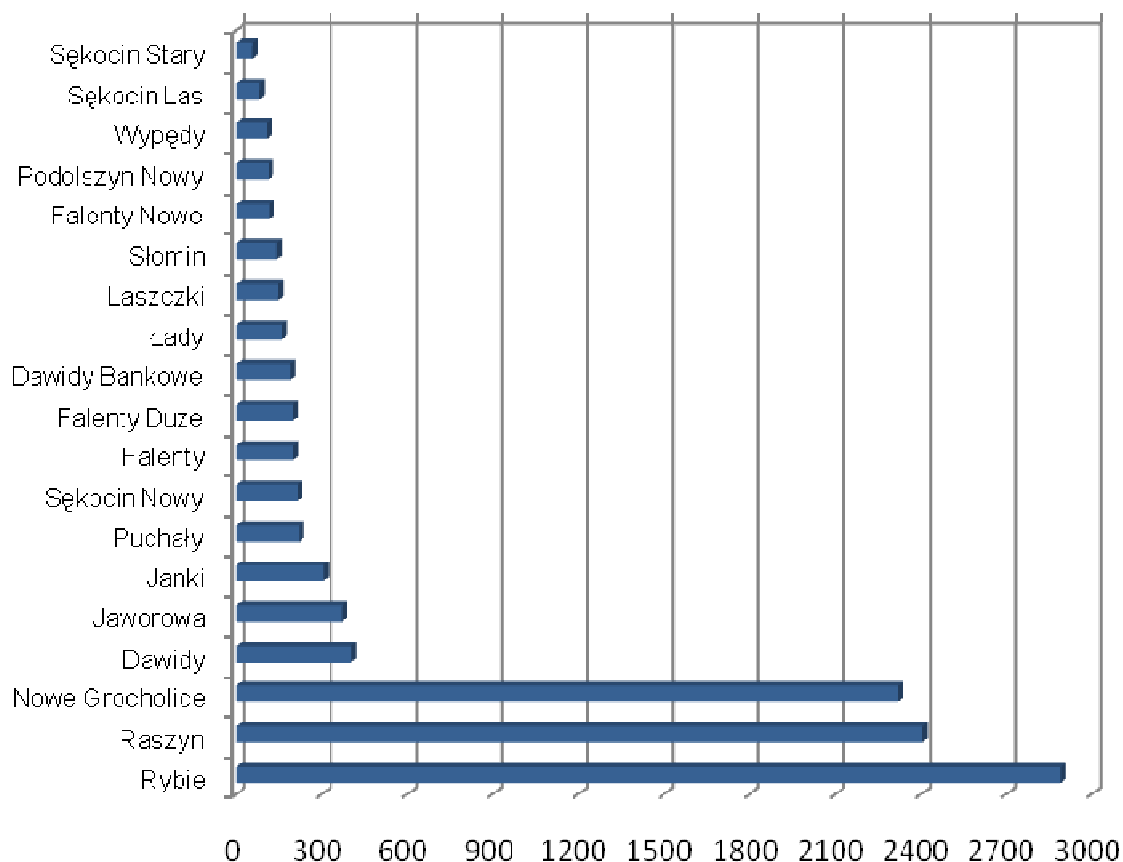
Wykres 4. Różnice w liczbie ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn pomiędzy rokiem 2000, a 2010 przedstawia poniższy wykres.



źródło: dane Urzędu Gminy

Przy powierzchni gminy wynoszącej 4389 ha średnia gęstość zaludnienia w roku 2010 wyniosła 459 os./km<sup>2</sup>. Gmina charakteryzuje się najwyższą średnią gęstością zaludnienia wśród gmin wiejskich powiatu przuskowskiego. W przestrzennym rozkładzie wskaźnika gęstości zaludnienia wyraźnie wyróżniają się również miejscowości w północnej części gminy – w Rybiu, Raszynie i Nowych Grocholicach – na terenie których wskaźnik ten jest ponad pięciokrotnie wyższy niż na terenach innych miejscowości. Wysoką gęstość zaludnienia odnotowuje się również w pozostałych miejscowościach graniczących z Warszawą oraz leżących przy drogach krajowych: w Jaworowej, Dawidach Bankowych, Jankach, Puchałach oraz Sękocinie Nowym. Najmniejsza gęstość zaludnienia przypada na miejscowości, o dużej lesistości – Sękocin Las oraz Sękocin Stary.

Wykres 5. Gęstość zaludnienia (os/km<sup>2</sup>) w poszczególnych miejscowościach gminy Raszyn



źródło: dane Urzędu Gminy

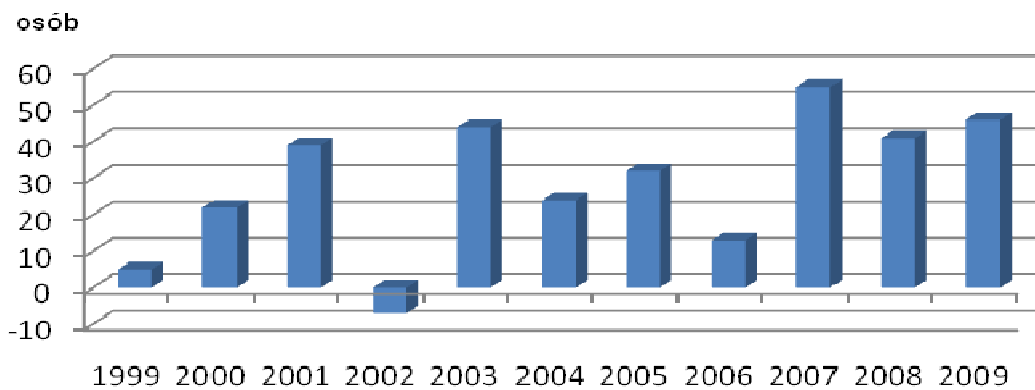
Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat na terenie gminy odnotowuje się dodatni przyrost naturalny. Poziom przyrostu naturalnego wykazywał się zróżnicowaniem w poszczególnych latach, a średnia dla ostatnich dziesięciu lat wynosiła ok. 30 osób.

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

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

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

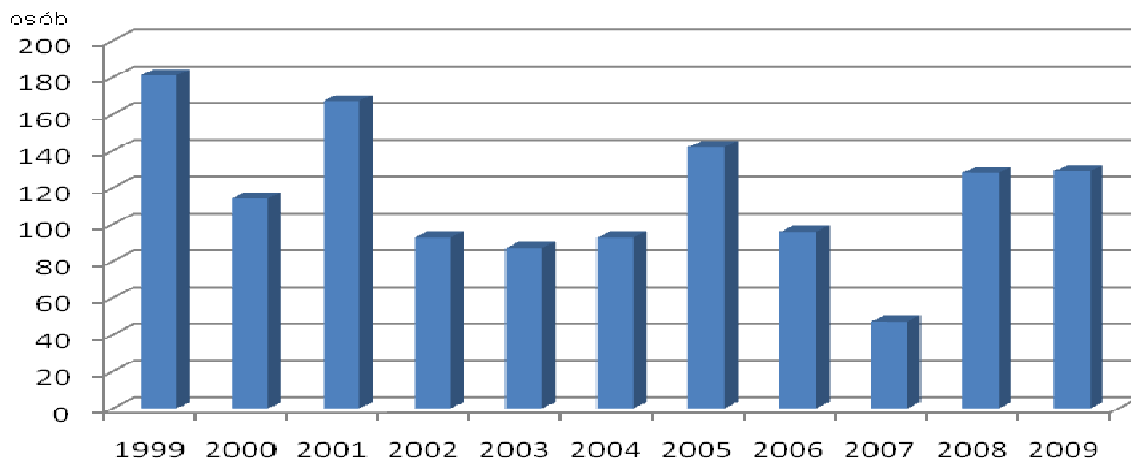
W gminie utrzymuje się również wysokie dodatnie saldo migracji. Średnio na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat rocznie do gminy przybywało ok. 128 osób. Poziom migracji na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższa tabela i wykres.

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

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

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

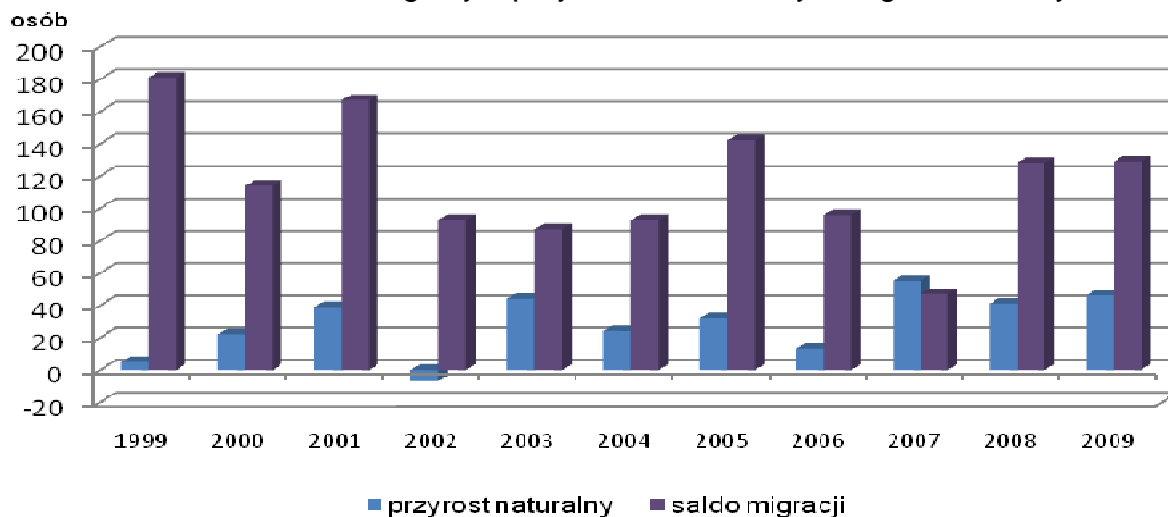
Wykres 7. Saldo migracji w gminie Raszyn w latach 1999 - 2009



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

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



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

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

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

źródło: dane Urzędu Gminy

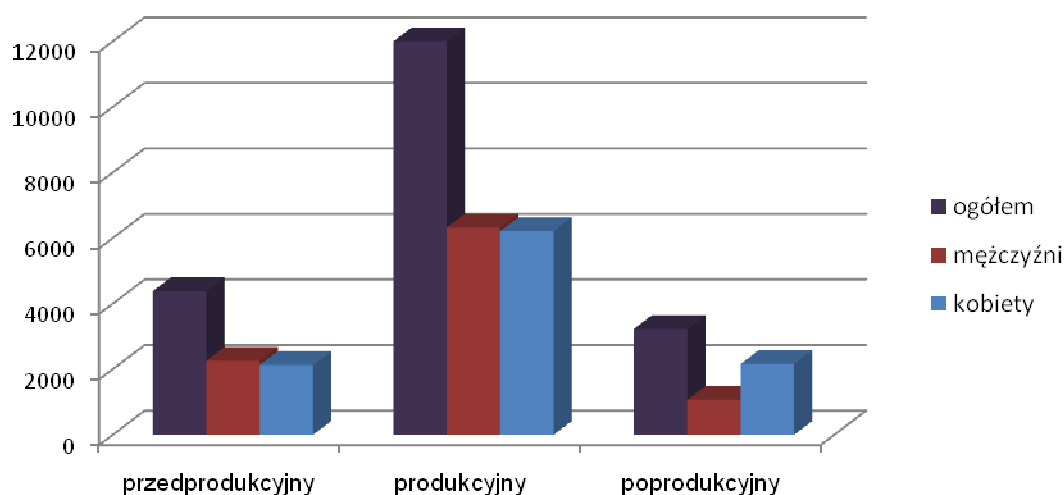
Tab. 16. Struktura wiekowa mieszkańców gminy Raszyn (stan na 01.11.2010 r.)

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

źródło: dane Urzędu Gminy

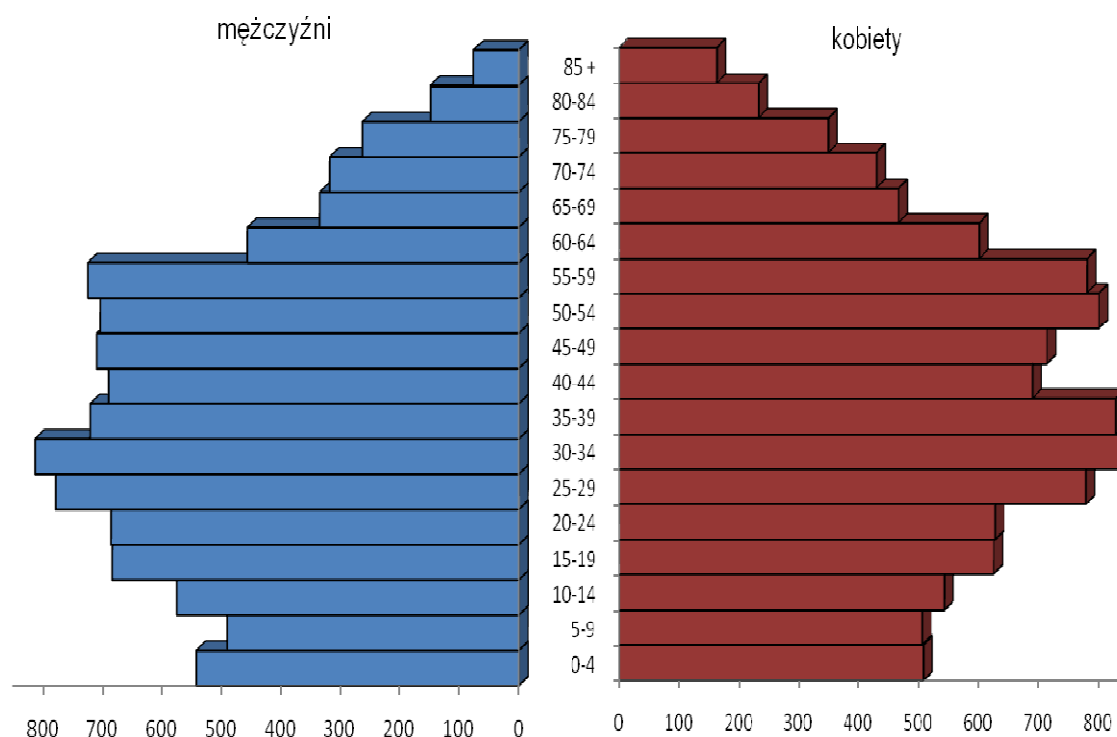


Wykres 9. Struktura wiekowa w gminie Raszyn



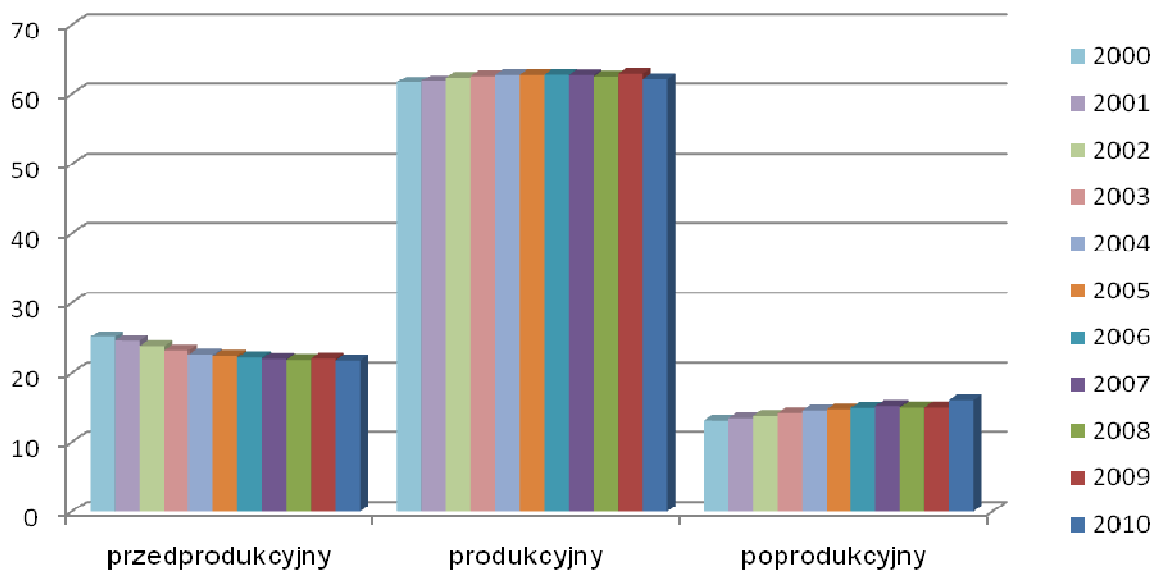
źródło: dane Urzędu Gminy

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



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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



źródło: dane Urzędu Gminy

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

## 9.2. Warunki i jakość życia mieszkańców

### 9.2.1. Rynek pracy i bezrobocie

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

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

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

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

p. – pracujący  
b. - bezrobotni

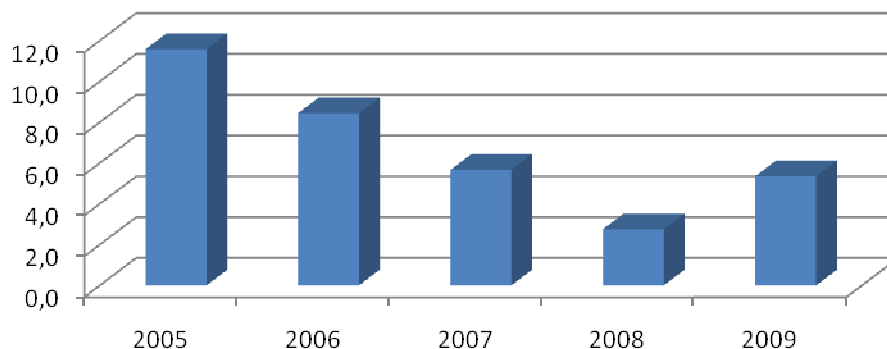
źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

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

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

### 9.2.2. Oświata

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

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

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

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

### 9.2.3. Ośrodki naukowo - badawcze

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

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

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

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

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

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

#### **9.2.4. Kultura, usługi kultu religijnego**

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

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

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

Na terenie Gminy znajdują się 4 kościoły:

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

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

### 9.2.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

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

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

### 9.2.6. Sport i rekreacja

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

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

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

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

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

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

### 9.2.7. Mieszkalnictwo

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2007 r. w gminie Raszyn znajdowało się 6 448 mieszkań o łącznej powierzchni 658 085 m<sup>2</sup>. Ponad 95% mieszkań stanowi własność osób prywatnych. Strukturę własności mieszkań przedstawia tabela 18.

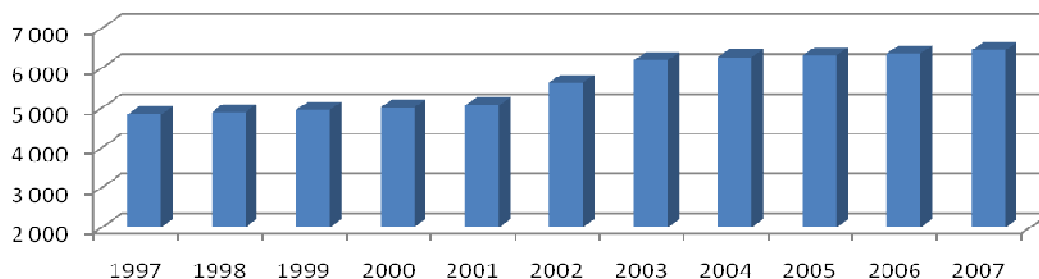
Tab.19. Struktura własności mieszkań w gminie Nadarzyn

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

źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

Wykres 13. Dynamika wzrostu liczby mieszkań w gminie Raszyn



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

#### 9.2.8. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia

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

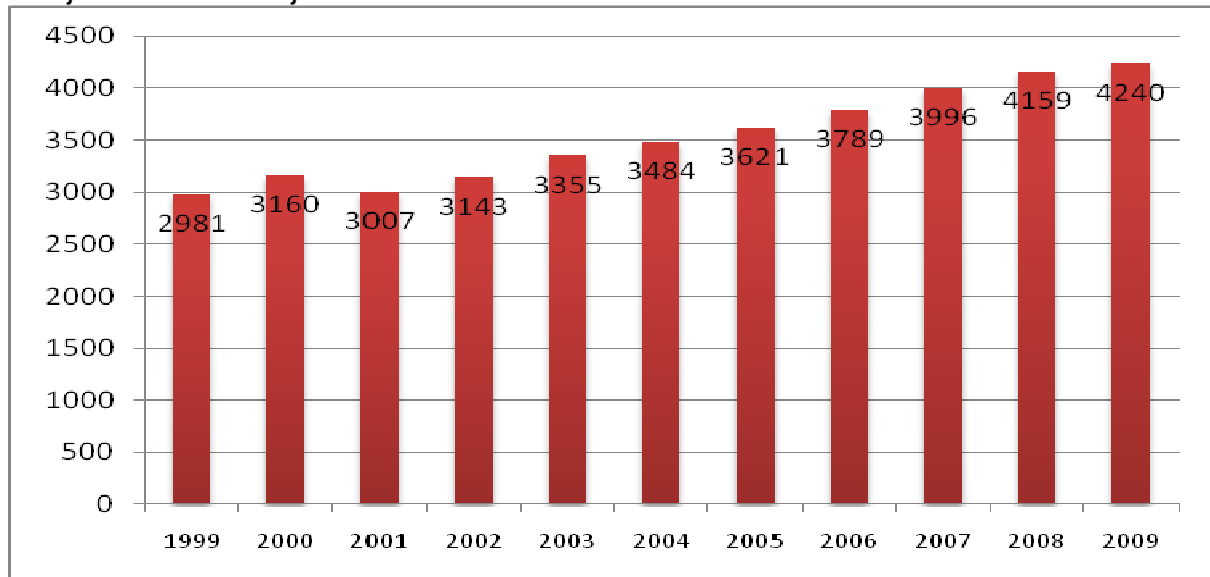
W gminie Raszyn działają trzy jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej należące do Krajowego Systemu Ratowniczo – Gaśniczego. Remizy znajdują się w miejscowościach Raszyn, Falenty i Dawidy Bankowe.

## 10. Uwarunkowania gospodarcze

### 10.1. Lokalna gospodarka

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

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



źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

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

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

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

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

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

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

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2009

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

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

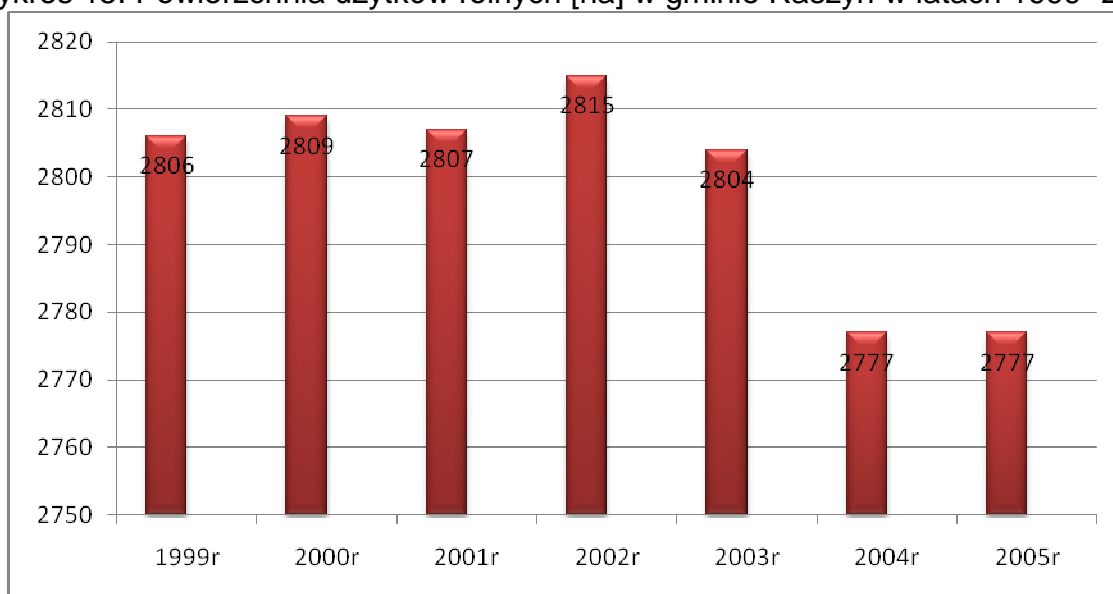
Na terenie gminy Raszyn zlokalizowane są dwa centra Handlowe - IKEA w Jankach oraz CENTRUM JANKI w Jankach, zlokalizowane są przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 7 i 8 (Al. Krakowskiej i Al. Mszczonowskiej).



## 10.2. Rolnictwo /Rys. 6.1, 6.2/

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

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



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

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

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

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

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

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

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

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

\* - brak danych

Źródło: Powszechny Spis Rolny  
2002, GUS

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

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

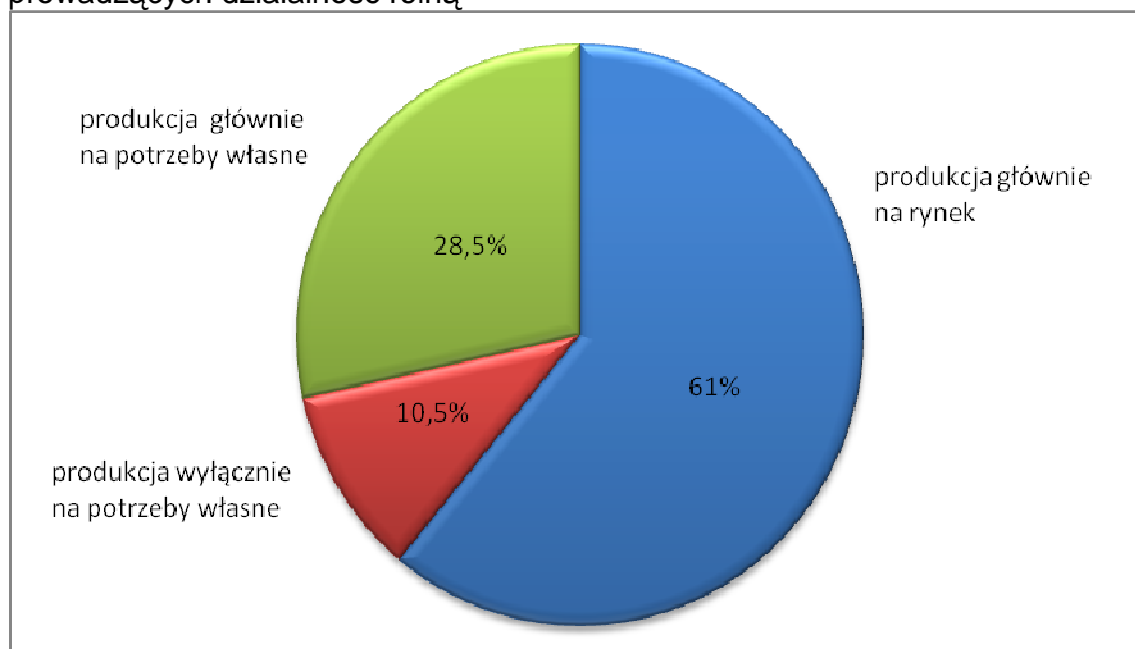
Tab. 23. Gospodarstwa według rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej

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

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

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

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



Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

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

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

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

Źródło: Bank Danych lokalnych 2007, GUS

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

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

Tab. 25. Liczba gospodarstw z uprawą wg rodzaju upraw

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

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

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

Tab.26. Powierzchnia zasiewów zbóż podstawowych

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

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

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

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

Tab. 27. Stan pogłównia zwierząt gospodarskich w gminie Raszyn

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

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002, GUS

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

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

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

W Dawidach Bankowych swoją siedzibę ma Hodowlano - Rolnicza Spółdzielnia Dawidy, której własność stanowi ponad 73,7 ha gruntów na terenie gminy. Głównym przedmiotem działalności HRS Dawidy jest w chwili obecnej produkcja szklarniowa roślin doniczkowych, prowadzona w zespole budynków o powierzchni ok. 40 000 m<sup>2</sup>. Dodatkowo spółdzielnia prowadzi uprawę zbóż i ziemniaków, jest również właścicielem ok. 10 ha stawów rybnych w Dawidach Bankowych, które udostępnia wędkarzom.

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

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

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

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

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

### **10.3. Turystyka**

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

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

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

### **11.1. Powiązania komunikacyjne**

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

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

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

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

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

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

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

ul. Źródłana –nr 3118W,

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

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

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

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

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

ul. Raszyńska - nr 2842W - Podolszyn Nowy,

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

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

Tab. 28. Długość dróg poszczególnych kategorii w gminie Raszyn

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

Źródło: Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Raszyn do roku 2020

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

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



- słabo rozwinięty układ komunikacyjny, umożliwiający powiązania wewnątrz gminy.

## **11.2. Drogi gminne /Rys. 9.1/**

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

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

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

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

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

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

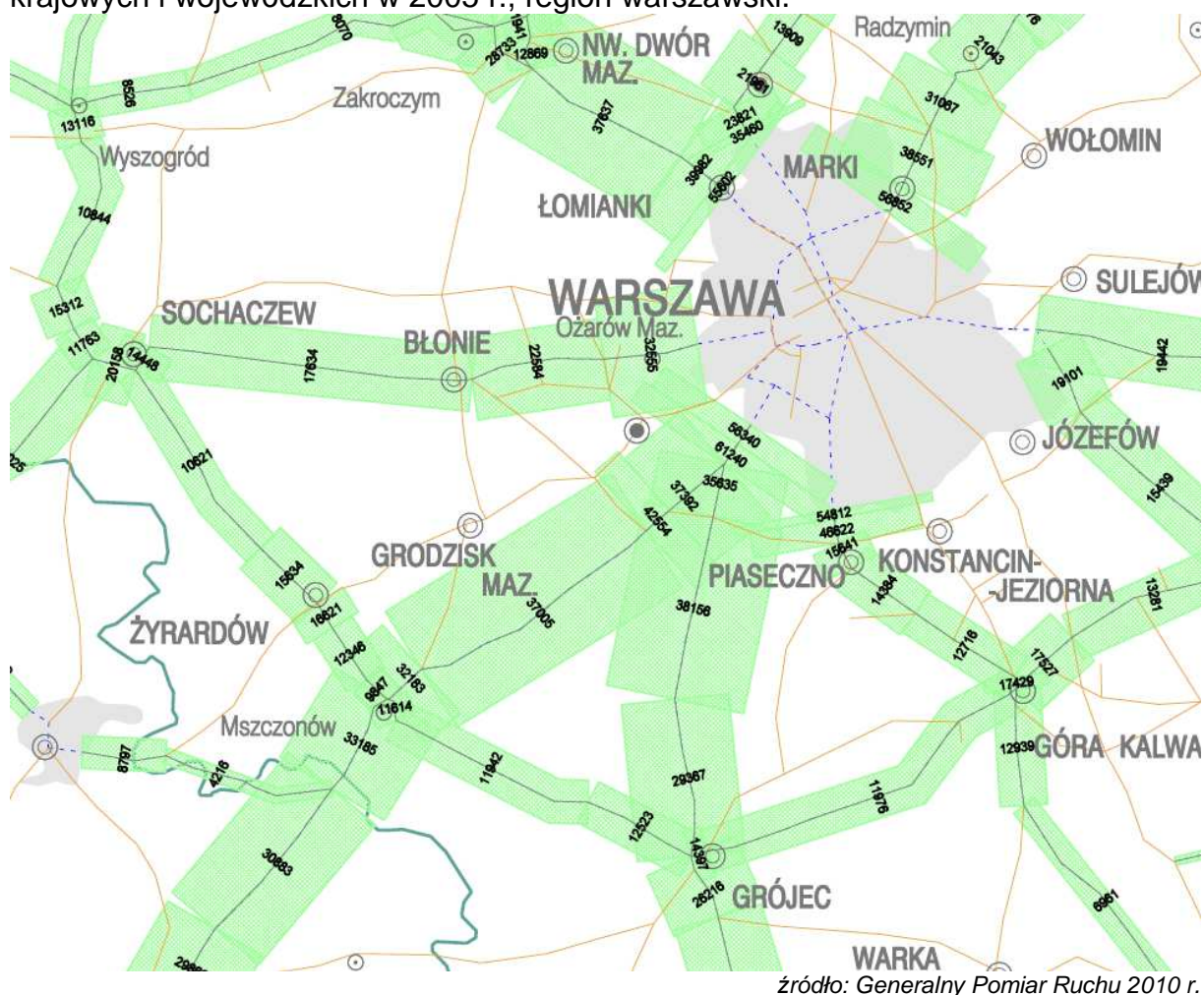
### **11.3. Natężenie ruchu**

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

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

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

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



#### 11.4. Układ komunikacji zbiorowej

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

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

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

## **11.5. Uwarunkowania i przesądzenia wynikające z planów nadrzędnych**

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

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

## **11.6. Ruch pieszo rowerowy**

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

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

## **11.7. Parkowanie pojazdów**

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

## **11.8. Transport ładunków**

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

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

### **11.9. Identyfikacja i ocena podstawowych problemów**

W istniejącym układzie komunikacyjnym gminy za niekorzystne należy uznać:

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

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

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

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

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

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

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

Zdecydowane usprawnienie lokalnych powiązań może nastąpić po wybudowaniu:

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

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

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

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

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

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

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

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

Barierami rozbudowy układu komunikacyjnego:

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



Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

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

## 12. Infrastruktura techniczna

### 12.1. Gospodarka wodno - ściekowa

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

#### 12.1.1. System zaopatrzenia w wodę /Rys. 10.1/

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

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

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

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

#### 12.1.2. Źródła zasilania w wodę

Na terenie gminy Raszyn zlokalizowanych jest 5 gminnych ujęć wód podziemnych, których wydajność wynosi 1 606 m<sup>3</sup>/h. Pobór całkowity z ujęć podziemnych wynosi 650,34 tys. m<sup>3</sup>/rok. Zapewnienie pełnej obsługi wodociągowej wymaga sukcesywnej rozbudowy sieci.

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

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

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

źródło: dane Urzędu Gminy

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

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

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

Gmina Raszyn położona jest w zlewni Raszynki. Właściwa gospodarka ściekowa jest istotna ze względu na walory przyrodnicze i ochronę rezerwatu „Stawy Raszyńskie”. Istniejący stan skanalizowania jest niewystarczający. Skanalizowana jest najbardziej zurbanizowana część gminy, a łączna długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 61,4 km. W systemie grawitacyjno – tłocznym ścieki odprowadzane są do centralnej gminnej oczyszczalni ścieków w Falentach. Rocznie do oczyszczalni w Falentach odprowadza się 522 dm<sup>3</sup> ścieków, co stanowi ok. 30% przepustowości oczyszczalni. Do sieci kanalizacyjnej podłączonych jest 3648 budynków. Z oczyszczalni ścieków korzysta ok. 12 000 mieszkańców gminy, co stanowi ok. 60% udział ogólniej liczby mieszkańców (na podst. danych GUS, dane na rok 2009).

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

Tab. 30 Gminna oczyszczalnia ścieków w Falentach

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

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

Tab. 31 Oczyszczalnie ścieków na terenie gminy Raszyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **12.3. Gospodarka odpadami**

Na terenie gminy funkcjonuje selektywna zbiórka śmieci oraz odpadów niesegregowanych.

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

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

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

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

### **12.4. System energetyczny /Rys. 10.3/**

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

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

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

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

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

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

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

### **12.5. Zasilanie w gaz /Rys. 10.3/**

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

- Ø 400 Świerk – Mory,
- Ø 300 Sękocin – Radom
- oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I<sup>o</sup>:

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

- długość istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia wynosi 149,546 km,
- liczba przyłączy ogółem wynosi 5 998 szt.
- liczba odbiorców gazu - gospodarstw domowych wynosi 6 383 szt.,
- zużycie gazu wynosi 18 499 tys. m<sup>3</sup>,
- Gminę Raszyn obsługują stacje redukcyjno-pomiarowe Janki, Sękocin Nowy, Reguły, Piaseczno i Sokołów.

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

### **12.6. Zaopatrzenie w ciepło**

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

### **12.7. Telekomunikacja**

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

## **12.8. Cmentarze**

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

## **13. Wnioski do Zmiany Studium /Rys. 11.0/**

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

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

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

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

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

Tab. 32. Zbiorcze zestawienie rozstrzygnięcia wniosków złożonych do Studium

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

źródło: opracowanie własne



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

### **Wnioski instytucji**

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

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

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

Uwzględnić w Studium:

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

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

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

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

13. Polskie Sieci Elektroenergetyczne Centrum S.A.

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

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

14. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ system oddział w Rembelszczyźnie

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

Odległości podstawowe od gazociągu DN 400 wynoszą odpowiednio:

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

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

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

#### 15. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie

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

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

#### 16. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie

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

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów**

### **publicznych**

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

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

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

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

w zakresie komunikacji drogowej:

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

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

## **15. Synteza uwarunkowań /Rys. 12.0/**

### **15.1. Uwarunkowania zewnętrzne**

Do najważniejszych zewnętrznych determinantów rozwoju gminy należą:

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

### **15.2. Uwarunkowania wewnętrzne**

#### **15.2.1. W zakresie środowiska przyrodniczego ograniczeniem rozwoju urbanistycznego są:**

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

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

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

**15.2.3. W zakresie jakości życia mieszkańców zagrożenia stwarzają:**

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

**15.2.4. W zakresie poziomu życia mieszkańców:**

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

**15.2.5. W zakresie problematyki mieszkalnictwa**

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

**15.2.6. W zakresie problemów rolnictwa**

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

### **15.2.7. W zakresie prawnym uwarunkowaniem jest**

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

### **15.2.8. W zakresie komunikacji**

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

### **15.2.9. W zakresie infrastruktury technicznej rozwój urbanistyczny warunkuje:**

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

### **15.2.10. Uwarunkowania przestrzenne**

Szanse rozwoju przestrzennego gminy:

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

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