



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY RASZYN

TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Raszyn z dnia roku

WÓJT GMINY RASZYN

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1. Przedmiot i podstawa opracowania	5
1.2. Zakres opracowania	12
2. POLITYKA PRZESTRZENNA.....	14
2.1. Kierunki rozwoju – funkcje gminy.....	14
2.2. Szanse rozwoju gminy i ograniczenia rozwoju.....	17
2.3. Cele rozwoju przestrzennego	19
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	22
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej /Rys. II.1/	22
3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów	30
3.2.1. Zmiany w strukturze terenów o funkcji mieszkaniowej.....	31
3.2.2. Rozwój ośrodków usługowych gminy	32
3.2.3. Zmiany w strukturze terenów o funkcji usługowej, magazynowania, logistyki i produkcji.....	32
3.2.4. Rozwój usług rekreacji	33
3.2.5. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	34
3.2.6. Zmiany w strukturze przestrzennej terenów otwartych i zieleni.....	34
4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	35
4.1. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji	36
4.2. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach niezurbanizowanych, w tym tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy	77
4.3. Bilans dotyczący zagospodarowania oraz użytkowania terenów	85
4.3.1. Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej	85
4.3.2. Tereny otwarte	87
4.3.3. Tereny zurbanizowane	87
4.3.4. Prognoza przekształceń demograficznych	91
5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH	93
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I JEGO ZASOBÓW /RYS. II.3/98	
6.1. System przyrodniczy gminy	98
6.2. Zasady ochrony środowiska i przyrody	99
6.3. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system - obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody	100
6.4. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system.....	103
6.5. Tereny o funkcjach przyrodniczych - tereny wspomagające system przyrodniczy gminy	104
6.6. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości.....	105
6.7. Zasady ochrony środowiska - strefy ochronne.....	106

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW /RYS. II.4, II.4a, II.4b/.....	110
7.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych	112
7.2. Ochrona walorów krajobrazowych	118
8. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	119
8.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	119
8.2. Koncepcja układu drogowego Raszyna.....	119
8.3. Rozwój lokalnego układu drogowego – drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe 122	
8.4. Komunikacja zbiorowa	123
8.5. Polityka parkingowa	124
8.6. Ruch rowerowy	126
9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	127
9.1. Gospodarka wodno - ściekowa.....	127
9.2. Systemy energetyczne /Rys. II.6c/.....	130
9.3. Zasilanie w gaz /Rys. II.6c/	132
9.4. Zaopatrzenie w ciepło.....	134
9.5. Usuwanie odpadów stałych	134
9.6. Telekomunikacja	134
10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM /RYS. II.7/	135
11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	137
12. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/ 138	
13. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/	139
14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ /RYS. II.9/	140
14.1. Rolnictwo	140
14.2. Leśnictwo.....	141
15. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI	142
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	142
17. OBSZARY PROBLEMOWE	143
17.1. Obszar 1	143
17.2. Obszar 2	144
17.3. Obszar 3	145
17.4. Obszar 4	146
18. TERENY ZAMKNIĘTE	147
19. TERENY INNE	148
20. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	149
20.1. Objasnienia przyjętych rozwiązań.....	149
20.2. Synteza ustaleń projektu Studium	151

Spis rysunków

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

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

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

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i podstawa opracowania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Zakres opracowania

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

W Studium uwzględnia się zasady oraz ustalenia określone w:

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

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

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

Dla realizacji tak określonej misji, określono następujące cele strategiczne:

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

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

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

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

Realizacji powyższych celów służyć będą następujące działania:

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

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

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

W efekcie przyjętych założeń:

Strategia określa:

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

Studium określa:

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

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

2. POLITYKA PRZESTRZENNA

2.1. Kierunki rozwoju – funkcje gminy

Funkcje Gminy:

1) **Funkcja mieszkaniowa**

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

2) **Funkcja usługowo - administracyjna**

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

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

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

4) **Funkcja rekreacyjno - turystyczna**

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

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

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

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

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

2.2. Szanse rozwoju gminy i ograniczenia rozwoju

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Cele rozwoju przestrzennego

2.3.1. Ustala się, że głównymi celami rozwoju gminy są:

- 1) stworzenie warunków dla dynamicznego i harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego,
- 2) ugruntowanie znaczenia Raszyna jako wielofunkcyjnego ośrodka lokalnego,

3) zrównoważony rozwój jako podstawa działań planistycznych i realizacyjnych uwzględniający:

- zwiększenie atrakcyjności przestrzeni gminy dla lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wszystkich miejscowości w gminie,
- wzrost poziomu życia mieszkańców,
- ochrona przyrody i wykorzystanie walorów przyrodniczych dla rozwoju rekreacji i wypoczynku w gminie,
- harmonizowanie procesów rozwojowych.

2.3.2. Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego - racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów,
- 2) stworzenie warunków dla rozwoju wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w Raszynie i wielofunkcyjnego centrum w Jankach-Falentach,
- 3) tworzenie podstaw organizacyjnych i prawnych dla rozwoju nieuciążliwej dla mieszkańców i środowiska: zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z magazynowaniem, logistyką, produkcją i rzemiosłem,
- 4) modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem w obszarach Trasy Katowickiej i Alei Krakowskiej. Zapewnienie funkcjonowania w odpowiednim standardzie i jakości ruchu kołowego na drogach gminnych i powiatowych,
- 5) wykorzystanie docelowego układu komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym i krajowym dla rozwoju gminy, w szczególności stworzenie warunków dla rozwoju usług, produkcji, składów i magazynów wzdłuż korytarzy dróg ekspresowych,

- 6) kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji w powiązaniu z sąsiednimi gminami. Budowa ścieżek rowerowych, zorganizowanych parkingów i miejsc obsługi podróżnych,
- 7) zaspokojenie potrzeb komunikacyjnych mieszkańców gminy poprzez zapewnienie sprawnych powiązań komunikacyjnych zewnętrznych, sprawnych powiązań wewnętrznych (komunikacja obwodowa) w tym rozwój komunikacji publicznej (tramwaj w Alei Krakowskiej do Centrum Janki, komunikacja autobusowa),
- 8) utrwalanie i kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju i dyspozycji funkcjonalnej według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem zmian,
- 9) uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku,
- 10) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
 - systematyczny rozwój infrastruktury technicznej,
 - sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną dla zaspokojenia potrzeb oświatowych, zdrowotnych, kulturalnych, rozwój usług sportu i rekreacji,
- 11) ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
 - zachowanie historycznych układów urbanistycznych,
 - projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym,
- 12) ochrona funkcjonowania i zachowanie ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym sąsiednich gminy Aglomeracji Warszawskiej,

- 13) tworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego i ponadlokalnego, w tym podstołecznego,
- 14) tworzenie warunków dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, oddziaływujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców gminy.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej /Rys. II.1/

3.1.1. Zmiany struktury przestrzennej gminy Raszyn - struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z usytuowaniem w obszarze Aglomeracji Warszawskiej, a w szczególności z położenia:

- 1) w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy oraz zaplecze przyrodniczo - klimatyczne i rekreacyjne,
- 2) w rozbudowywanym układzie drogowym:
 - Alei Krakowskiej i Trasy Katowickiej,
 - Południowej Obwodnicy Warszawy,
 - projektowanych: Trasy Salomea – Wolica, Trasy N - S,
 - projektowanej zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721,
- 3) w systemie obszarów chronionych (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Rezerwat Stawy Raszynskie, pomnik przyrody „Źródlika” w Laszczkach).

3.1.2. Zmiany struktury przestrzennej gminy Raszyn wynikają również z uwarunkowań wewnętrznych, takich jak:

- 1) dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 2) przesądzeń formalno - prawnych wynikających z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i decyzji administracyjnych (decyzje pozwolenia na budowę, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego),
- 3) stopnia realizacji ustaleń dotychczas obowiązującego Studium,
- 4) stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców,
- 6) tendencji demograficznych, migracji i możliwości rozwoju gminy,
- 7) własności terenów,
- 8) tempa realizacji inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Przyjmuje się generalny kierunek zmian w strukturze przestrzennej Gminy - przekształcenie rolno - osadniczego charakteru zagospodarowania w wielofunkcyjny osadniczy zespół zurbanizowany.

3.1.3. W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju, a także wymienionych celów strategicznych zawartych w strategii rozwoju, przyjmuje się niżej określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- 1) zachowuje się i wzmacnia powiązania z otoczeniem: ekologiczne, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne,
- 2) w celu prawidłowego kształtowania nowych zespołów zabudowy określa się granice pomiędzy terenami otwartymi wyłączonymi spod zabudowy, terenami z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania, a terenami zurbanizowanymi,
- 3) przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych istotnych dla zachowania bioróżnorodności, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji,

- 4) tworzy się hierarchiczną sieć ośrodków usługowych, w których najsilniejszą pozycję będzie zajmowało centrum gminy w Raszynie, centrum wspomagające w Falentach oraz wielofunkcyjne centrum w Jankach o ponadlokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania. Wyznacza się centra miejscowości mieszkaniowo – usługowych,
- 5) wyznacza się potencjalne tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, dla realizacji nowych inwestycji z zakresu mieszkalnictwa, usług drobnej wytwórczości, biur, składów i zakładów produkcyjnych, kierując się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, stopniem zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych. Większość obszarów największego zainteresowania inwestorów to dobrze skomunikowane i częściowo uzbrojone tereny zachodniej i północnej części gminy,
- 6) wyznacza się tereny zainwestowane dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy oraz tereny do zainwestowania, wyodrębniając je według ustaleń dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania o przesądzonych przekształceniach.

3.1.4. Zasady kształtowania przestrzeni i krajobrazu Gminy /Rys. II.2/

- 1) Do głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną Gminy należą:
 - tereny otwarte Rezerwatu Stawy Raszyńskie z częścią jego otuliny, kompleks Państwowych Lasów Sękocińskich w Sękocinie Starym i w Sękocinie Lesie, doliny rzeki Raszynki z jej głównymi dopływami (rowy) oraz ciągi zieleni wysokiej przebiegające wzdłuż dróg przez tereny zurbanizowane kształtujące powiązania tych terenów otwartych,
 - obiekty historyczne, kościół i Austeria w Raszynie, założenie parkowo - pałacowe w Falentach,
 - współczesny budynek ratusza - ważny obiekt w strukturze Gminy,
 - układ głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym kształtujących strukturę przestrzenną Gminy oraz urbanistyczną poszczególnych miejscowości,

- główne pierzeje usługowe z placami kształtujące krajobraz terenów zurbanizowanych,
 - centra usługowe: centrum Gminy, centra wspomagające, centra lokalne (miejscowości mieszkaniowo – usługowych) oraz wielofunkcyjne centrum o ponadlokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania.
- 2) Do głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym kształtujących strukturę przestrzenną poszczególnych miejscowości zalicza się:
- w Raszynie: Al. Krakowska, ul. Szkolna, ul. Poniatowskiego, ul. Klonowa, ul. Godebskiego oraz tereny przy Kościele i Austerii, przy szańcach, przy ratuszu, przy stadionie i parku oraz przy ul. Pruszkowskiej,
 - w Nowych Grocholicach: zespół parkowy nad Raszyńką.
- 3) Do głównych pierzei usługowych z placami kształtujących krajobraz terenów zurbanizowanych zalicza się:
- Al. Krakowską, ul. Godebskiego, ul. Pruszkowską i ul. Sportową w Raszynie,
 - ul. Raszyńską w Rybiu i w Jaworowej,
 - ul. Opackiego i Al. Hrabską w Falentach,
 - ul. Miklaszewskiego istniejącą i projektowaną oraz ulice projektowane w Dawidach Bankowych, Ładach i Podolszynie Nowym,
 - Al. Krakowską w Falentach, Jankach, Sękocinie Nowym i Sękocinie Starym,
 - Al. Katowicką w Jankach,
 - ul. Grudzi planowaną od Al. Krakowskiej w Sękocinie Nowym do ul. Warszawskiej w Jaworowej.
- 4) Zmiany i przekształcenia układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym oraz ich powiązań, a także pierzei usługowych wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:
- wyeksponowania w strukturze przestrzennej Gminy wzajemnych powiązań ulic i placów, a w szczególności zachowanego historycznego układu dróg i ulic,

- rewaloryzacji funkcjonalno-przestrzennej ulic i placów stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru,
- harmonijne uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulic i placów stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne obiektami mieszkaniowymi i usługowymi, kształtującymi w miarę możliwości pierzeje uliczne z zachowaniem lokalnego charakteru form architektonicznych poszczególnych miejscowości,
- urządzenie terenów zieleni łączących tereny zurbanizowane wchodzące w skład przestrzeni publicznej gminy,
- kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulic oraz wokół placów w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną,
- podnoszenie atrakcyjności przestrzeni społecznych poprzez wprowadzanie programu z zakresu usług publicznych – w szczególności kultury i oświaty,
- wprowadzanie ujednoliconych elementów małej architektury oraz elementów informacyjnych,
- komponowanie posadzek, zieleni i oświetlenia, w szczególności w centrum gminy, w centrum w Falentach i centrach lokalnych poszczególnych miejscowości,
- kształtowania elewacji od strony miejsc publicznych.

3.1.5. Perspektywiczny rozwój gminy, polegający na wzroście jakościowym i ilościowym, będzie miał miejsce nie tylko na terenach zainwestowanych poprzez modernizację lub rozbudowę, ale również na terenach nie zainwestowanych poprzez wprowadzenie nowych form zagospodarowania i przeznaczenia terenów. Generalnie utrzymuje się kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy określone w obowiązującym Studium oraz przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podział na część rolniczą i osiedlową gminy Raszyn będzie ulegał zatarciu. Dotyczyć to będzie niemal całego obszaru gminy, która przekształca się w wielofunkcyjny ośrodek podmiejski w skali lokalnej (dla gminy) i ponadlokalnej (dla zurbanizowanego

Pasma Zachodniego). Docelowo tereny rolne ulegną przekształceniu w tereny zurbanizowane. Bez zainwestowania pozostaną jedynie tereny Rezerwatu Stawy Raszyńskie z częścią jego otuliny oraz kompleks Państwowych Lasów Sękocińskich w Sękocinie Starym i w Sękocinie Lesie.

Analiza zmian w zainwestowaniu obszaru Gminy potwierdza sukcesywny proces przekształcania w wielofunkcyjną strefę zurbanizowaną, w której strukturę przyrodniczą stanowią kompleksy leśne i pasmo doliny Raszynki wraz z Rezerwatem Stawy Raszyńskie oraz doliny niektórych rowów melioracyjnych - lokalnych dopływów Raszynki. Pasma dolin cieków pełnią funkcje przyrodniczych powiązań wewnątrz obszaru gminy. Kompleks leśny jest elementem powiązań zewnętrznych - regionalnych.

Podstawą wszelkich działań na terenie Gminy winien być eko-rozwoj, oznacza to, że urbanizacja powinna być wykluczona w kompleksach leśnych, w dolinach cieków, na terenach o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. Polityka przestrzenna powinna polegać na kształtowaniu ciągłego przestrzennie sieciowego układu terenów biologicznie czynnych położonych wzdłuż dolin cieków, powiązanego z kompleksami Lasów Sękocińskich oraz z innymi terenami otwartymi, w tym z terenami zieleni urządzonej.

Należy zachować tereny zapewniającej mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w formie terenów zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, parków, zieleni naturalnej. Nowe tereny rekreacyjne w pierwszej kolejności powinny zostać urządzone w Rybiu, Falentach Nowych, Jaworowej, Dawidach Bankowych, Dawidach i Ładach.

Strukturę funkcjonalno - przestrzenną gminy tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności, w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo - krajobrazowych.

3.1.6. W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz stopnia dostępności terenu i

projektowanych zamierzeń na terenie gminy, wyodrębniono w Studium następujące obszary funkcjonalno - przestrzenne, z podziałem na:

- **obszary zurbanizowane:** w których wyodrębnia się tereny intensywnej urbanizacji (tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania) i tereny ograniczonej urbanizacji (tereny zabudowy na działkach z gruntem leśnym, tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania obecnie niezurbanizowane oraz tereny wielofunkcyjne (jako obszary problemowe),
- **obszary otwarte - niezurbanizowane, w tym wyłączone z zabudowy i zagospodarowania** - obejmujące tereny otwarte: tereny lasów, tereny łąk, tereny wód powierzchniowych, tereny zieleni, w tym zieleni naturalnej, parków i cmentarza.

3.1.6.1. W obrębie **terenów intensywnej urbanizacji** wyodrębnia się:

- **Tereny zainwestowane**, na których przewiduje się **zachowanie przeznaczenia dominującego** i uzupełnianie zabudowy istniejącej. Obszar intensywnej urbanizacji obejmuje tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest zachowanie, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej oraz obiektów logistyki.
- **Tereny nie zainwestowane - przesądzone przekształcenia**, obejmują obszary wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest budowa, rozbudowa i uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, obiektów logistyki oraz rekreacji. Urbanizacja terenów wymagać będzie budowy uzupełniającego systemu dróg i infrastruktury technicznej.
- **Potencjalne tereny rozwoju**, przeznaczone do zabudowy i zainwestowania w Studium, na których przewiduje się zabudowę i zainwestowanie. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest odpowiednio budowa i

uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej oraz obiektów logistyki. Urbanizacja terenów wymagać będzie realizacji odpowiedniego programu usług, obsługującego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obrębie terenów intensywnej urbanizacji zachowane zostają enklawy zieleni przydrożnej i nadwodnej, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych, które podlegać będą ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w planach miejscowych zgodnie ze Studium.

Na terenie Gminy Raszyn wskazuje się teren zamknięty w Falentach.

3.1.6.2. W obrębie **terenów ograniczonej urbanizacji** wyodrębnia się:

- **Tereny zainwestowane i niezainwestowane - przesądzone przekształcenia** obejmują tereny działek z gruntem leśnym nie zainwestowane i wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których przewiduje się zabudowę zgodnie z tymi planami. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest odpowiednio budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Urbanizacja terenów wymagać będzie budowy uzupełniającego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.
- **Potencjalne tereny rozwoju** obszary przeznaczone do zabudowy i zainwestowania wg Studium. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług towarzyszących. Urbanizacja terenów wymagać będzie realizacji odpowiedniego programu usług, obsługującego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Do potencjalnych terenów rozwoju zaliczono również obszary problemowe, których zainwestowanie przesądzone będzie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie terenów ograniczonej urbanizacji grunty leśne w części zostaną zachowane bez zabudowy i zainwestowania.

3.1.6.3. W obrębie **obszarów otwartych niezurbanizowanych**, w tym wyłączonych z zabudowy i zainwestowania obejmujących tereny otwarte, wyodrębnia się:

- **Tereny wyłączone z zainwestowania i zabudowy** obejmują: Rezerwat Przyrody Stawy Raszyńskie z częścią otuliny, pomnik przyrody „Źródlika”, kompleks leśny Lasów Sękocińskich, tereny zieleni naturalnej położonej wzdłuż dolin rzeki Raszynki i cieków oraz tereny wód powierzchniowych,
- **Tereny wymagające ochrony przed chaotyczną zabudową i zainwestowaniem** obejmują: tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych zieleni urządzonej, parków, ogrodów działkowych, cmentarza i zieleni naturalnej.

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami, w Studium określone zostały tereny rozwojowe dla głównych funkcji - przeznaczenia terenów. Wyznaczając kierunki zmian przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- charakter przyrodniczy, stan zachowania środowiska przyrodniczego i ewentualnych przekształceń,
- stan krajobrazu,
- funkcję obszaru, oraz jego zasoby i możliwości,
- położenie, stan administracyjny,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, (komunikacja, uzbrojenie).

Charakterystyczną cechą kształtującej się struktury funkcjonalnej gminy Raszyn jest widoczny podział na dwie strefy: zurbanizowaną i terenów otwartych, co spowodowane jest głównie warunkami przyrodniczymi oraz rozwojem komunikacji kołowej.

W Studium dla strefy zurbanizowanej przyjęto następujące wiodące funkcje terenów:

- **mieszkalniową** - jednorodzinną i w bardzo ograniczonym terenie w zakresie wielorodzinną,
- **usługową** - w centrum obszaru (w Raszynie), w Falentach, w Dawidach Bankowych - Ładach oraz w poszczególnych miejscowościach gminy, w formie lokalnych centrów usługowych oraz wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych,
- **usługową, magazynowania, logistyki i produkcji** - realizowaną na terenach w otoczeniu Alei Krakowskiej, Alei Katowickiej oraz projektowanych w otoczeniu: Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy N - S oraz ulicy Grudzi.

Dla strefy terenów otwartych przyjęto wiodące funkcje terenów:

- **rekreacyjną** - w skali lokalnej i ponadlokalnej z wykorzystaniem kompleksów leśnych Sękocina i doliny rzeki Raszynki, w tym dla organizacji szlaków turystyki rowerowej,
- **przyrodniczą** - z zachowaniem i ochroną najcenniejszych przyrodniczo terenów, w szczególności związanych z istniejącym w centralnej części gminy Rezerwatem Stawy Raszyńskie i pomnikiem przyrody Źródlika w Laszczkach.

3.2.1. Zmiany w strukturze terenów o funkcji mieszkaniowej

Zmiany w strukturze terenów mieszkaniowych należy realizować za pomocą:

- podniesienia standardów dla zabudowy istniejącej,
- rewitalizacji obiektów posiadających wysokie walory historyczno - architektoniczne,
- uwzględnianie ograniczeń i zaleceń określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w stosunku do zabytków wpisanych do rejestru,
- uwzględnienie wymogów ochrony określonych w przepisach odrębnych w stosunku do terenów i obiektów chronionych środowiska przyrodniczego,
- ukształtowania ośrodków usługowych wraz z przestrzeniami publicznymi,

- stopniowej regulacji układów ulic lokalnych w celu doprowadzenia do zgodności z warunkami technicznymi,
- racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej polegającego na wykorzystaniu w pierwszej kolejności terenów w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
- oszczędnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi stanowiącymi o możliwościach rozwoju gminy, szczególnie na terenach leśnych i rolniczych.

3.2.2. Rozwój ośrodków usługowych gminy

W okresie kierunkowym głównym ośrodkiem usługowym pozostanie Raszyn.

Ośrodkami wspomagającymi będą Falenty oraz Dawidy Bankowe – Łady, gdzie skoncentrowane są usługi o charakterze ogólnie gminnym, ale również ponadlokalnym.

Dostateczna i rozwinięta infrastruktura usługowa, rozłożona proporcjonalnie w stosunku do ilości mieszkańców, powinna być kierunkiem utrzymywanym i rozwijanym w Gminie Raszyn, a ośrodki usługowe winny rozwijać się w oparciu o układ komunikacyjny dostosowany do obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Zagospodarowywanie nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalizacji usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować. Niekorzystnym zjawiskiem byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługami wielko powierzchniowymi (handlu, magazynowania, logistyki).

Wzrostowi mieszkalnictwa winien towarzyszyć rozwój i odpowiednie umiejscowienie usług oświaty, zdrowia oraz kultury.

3.2.3. Zmiany w strukturze terenów o funkcji usługowej, magazynowania, logistyki i produkcji

Na części gminy zdominowanej przez bezpośredni wpływ Warszawy i dróg krajowych, których dalszy rozwój nastąpi po realizacji planowanych dróg ekspresowych Trasy Salomea - Wolica i Trasy N-S, jest i będzie rozwijana aktywność gospodarcza. Dodatkowym elementem jest bliska lokalizacja lotniska Okęcie i związany z tym hałas. Przejawami wpływów aglomeracji są również ciągi tranzytowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i gazociągu wysokiego ciśnienia obniżające walory przestrzeni i ograniczające możliwości zagospodarowania.

Dla terenów o funkcji gospodarczej zmiany w strukturze należy realizować za pomocą:

- wyposażenia w niezbędną infrastrukturę terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej, które wzmocnią bazę ekonomiczną gminy i stworzą nowe miejsca pracy, z preferencją dla produkcji i usług,
- zagospodarowania na cele gospodarcze i usługowe nowych terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-2 oraz N-S , oraz szczególnie wzdłuż trasy tramwaju, które powinno służyć wzmocnieniu pozycji gminy jako ośrodka handlowo - usługowego w zurbanizowanym Paśmie Zachodnim,
- zagospodarowania na cele produkcji i usług nowych terenów w Raszynie w rejonie Węzła Opacz, w Jankach, Wypędach i Puchałach w rejonie Węzła Sokołów,
- stopniowego przekształcania w funkcje usługowo - handlowo - produkcyjne lub przemysłowe terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonach ekspresowych tras komunikacyjnych,
- oszczędnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi stanowiącymi o możliwościach rozwoju gminy, szczególnie na terenach leśnych i rolniczych.

3.2.4. Rozwój usług rekreacji

Proponuje się wytworzenie bazy rekreacyjnej, która winna być rozwijana wspólnie z sąsiednimi gminami Nadarzynem, Lesznowolą, Michałowicami i Ursynowem.

Obszarem dla lokowania tych funkcji winna być dolina rzeki Raszyńki oraz kompleks Lasów Sękocińskich.

Niezbędnym jest utworzenie weekendowych miejsc rekreacji, o różnorodnym programie:

- trasy turystyczne piesze i rowerowe, miejsca biwakowe, restauracje, miejsca parkingowe,
- miejsca sportów wodnych, ścieżki zdrowia, program gastronomiczny, w tym sezonowy, sporty konne,
- program kulturalno - dydaktyczny - muzyka, teatr,
- niekwalifikowany wypoczynek letni, nadwodny - trawiaste plaże,

- rozbudowa bazy gastronomicznej i miejsc noclegowych.
- ośrodek rekreacji o wysokim standardzie i zasięgu ponadlokalnym, wyposażony w odpowiednią infrastrukturę.

3.2.5. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Inwestycje na terenach potencjalnego rozwoju urbanizacji należy realizować z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania przestrzeni rolniczej i sukcesywnego przeznaczania terenów pod zabudowę z uwzględnieniem przydatności dla rolnictwa - wysokie klasy gleb.

Jako podstawową zasadę przyjmuje się podtrzymanie wartościowych przestrzeni leśnych poprzez zakaz rozwoju zabudowy na tych terenach.

3.2.6. Zmiany w strukturze przestrzennej terenów otwartych i zieleni

Podstawą wszelkich działań na terenie Gminy powinien być eko-rozwoj, oznacza to, że uwarunkowania przyrodnicze powinny być podstawowym kryterium przy formułowaniu wniosków dotyczących rozwoju gospodarczego Gminy i dlatego urbanizacja nie jest i nie będzie realizowana na terenach, które mają istotne wartości przyrodnicze.

Zmiany w obszarach otwartych należy realizować za pomocą:

- kształtowania ogólnodostępnych terenów zieleni, które spełniają standardy zamieszkania, o powierzchni co najmniej 20 m² na jednego mieszkańca, lokowanych nie dalej niż 5 km od publicznych terenów zieleni,
- zwiększenia powierzchni terenów zapewniających mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w tym zieleni urządzonej, rekreacyjnej, naturalnej,
- zachowania znaczących grup zadrzewień na pojedynczych działkach,
- kształtowania ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż doliny Raszynki i jej dopływów powiązanego z terenami zieleni urządzonej,
- ochrony terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności

przed zabudową oraz użytkowaniem mogącym prowadzić do ich degradacji,

- zagospodarowanie nowych terenów oferujących mieszkańcom zróżnicowane możliwości rekreacji, przede wszystkim wypoczynku aktywnego. Nowe tereny rekreacyjne w pierwszej kolejności urządzone w dolinie rzeki Raszynki.

4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W wyodrębnionych w Studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej (usług, magazynowania, logistyki i produkcji), rekreacji oraz funkcji przyrodniczej. Tereny te w części są już przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a częściowo są wyznaczone w Studium do zabudowy jako potencjalne tereny rozwoju. Uwzględniając zróżnicowane zasady polityki zagospodarowania i rozwoju wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów:

1. **M1** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
2. **M2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach miejscowości Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
3. **M3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza miejscowościami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
4. **M4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;
5. **M5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
6. **M,ZN** - tereny wielofunkcyjne;
7. **C** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna;

8. **U1** - tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji);
9. **U2** - tereny usług komercyjnych;
10. **UP1** - tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
11. **UP2** - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
12. **UP3** - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki;
13. **ZL** - tereny leśne;
14. **ZP** - tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce;
15. **ZC** - teren cmentarza;
16. **Z** - tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
17. **ZD** - tereny ogrodów działkowych;
18. **W** - tereny wód powierzchniowych;
19. **IT** - tereny infrastruktury technicznej;
20. **KS** - tereny obsługi komunikacji;
21. **S, G, G/Z, Z, L, D** - tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawia - załącznik nr 4.

4.1. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji

Podział gminy na obszary funkcjonalno - przestrzenne jest wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części. Dla wyodrębnionych w strukturze gminy terenów ustala się podstawowy kierunek przeznaczenia terenów i podstawowe standardy ich zagospodarowania.

Standardy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, odnoszą się do określonych w Studium:

- powierzchni biologicznie czynnej (wskaźnik minimalny),
- powierzchni zabudowy (wskaźnik maksymalny),

- minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych,
- wskaźników prognozowanych ilości miejsc parkingowych,
- dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
- szczególnych parametrów dotyczących gabarytów i form zabudowy,
- oraz warunków i ograniczeń wynikających z położenia w „strefach ochronnych” lub wynikających z uwzględnienia przepisów odrębnych.

Podane w ustaleniach szczegółowych dla kierunków przeznaczenia terenu wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny bilansować się w ramach wyznaczonego na rysunku Studium terenu i powinny być uszczegółowiane w miejscowych planach zagospodarowania.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i struktura funkcjonalno - przestrzenna zostały przedstawione na rysunku Studium w skali 1:10 000 stanowiącym **załącznik nr 4**.

Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania określone w Studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice terenów funkcjonalnych, ze względu na skalę opracowania, należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną uszczegółowione. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek, w tym granic terenów wskazanych na rysunku Studium symbolami graficznymi, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice terenów (kategorie terenów) określone w Studium powinny być doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach na podstawie analiz rzeczywistych walorów i uwarunkowań, z uwzględnieniem: wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, decyzji pozwoleń na budowę, aktualnego stanu prawnego terenu, aktualnej ewidencji gruntów.

4.1.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji.

Na rysunku Studium w **obszarze przeznaczonym do zabudowy i zagospodarowania** wydzielono następujące kategorie terenów:

- M1** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
- M2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach miejscowości Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza miejscowościami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;
- M5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
- M,ZN** - tereny wielofunkcyjne;
- C** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna;
- U1** - tereny usług publicznych;
- U2** - tereny usług komercyjnych;
- UP1** - tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
- UP2** - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- UP3** - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki;
- IT** - tereny infrastruktury technicznej;
- KS** - tereny obsługi komunikacji;
- S, G,
G/Z, Z,
L, D** - tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.

4.1.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wytyczne do planów miejscowych.

4.1.2.1.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w tym usług publicznych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawami, oczkami wodnymi; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - usługi, w szczególności: administracyjno - biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 25% - dla terenów poza W.O.CH.K, - 60% - dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% - dla terenów poza W.O.CH.K, - 30% - dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 40% przy powierzchni biologicznie czynnej 50%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500m²; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 500 m², - powierzchnia zabudowy usług do 20% powierzchni całkowitej na terenie; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5. Polityka parkingowa;
Ograniczenia w	- zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;

zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none">- zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji;- zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi;- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;- kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;- warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">- kształtowanie zabudowy o charakterze miejsko-osiedlowym z placami, poszerzeniami dróg, z pierzejami wzdłuż dróg, usługami; indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów budynków;- w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych;- wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu zorganizowanego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;- przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić

	<p>należy możliwość realizacji podpiwniczeń;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	---

4.1.2.2.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach wsi Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz

	<p>drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - usługi inne, w szczególności: usługi handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 30% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, - 20% - dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 60% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, - 70% - dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi: <ul style="list-style-type: none"> - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z jednym lokalem mieszkalnym, - 400 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,

	<ul style="list-style-type: none"> - 250 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym; - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach - 500 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - do 50 m²; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu - w oddzielnych budynkach do 500 m²; - dopuszczalna powierzchnia magazynów lub placów składowych dla usług handlu hurtowego do 800 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, za wyjątkiem obiektów istniejących; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów

	<p>melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</p>
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu zorganizowanego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

<p>4.1.2.3.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych

<p>terenu</p>	<p>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;</p> <ul style="list-style-type: none"> - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; - usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej; - usługi inne, w szczególności: usługi handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);
<p>Parametry zabudowy i</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 50% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

zagospodarowania terenu	<p>lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi,</p> <ul style="list-style-type: none">- 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach,- 20% - dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach,- 30% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,- 60% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach w W.O.CH.K.,- na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; <p>- maksymalna powierzchnia zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none">- 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi,- 50% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach,- 70% - dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach,- 60% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,- 30% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach, dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach w W.O.CH.K.,- na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 10% przy powierzchni biologicznie czynnej 80%; <p>- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:</p> <ul style="list-style-type: none">- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi:<ul style="list-style-type: none">- 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej,- 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,- 250 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym;- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z
--------------------------------	---

	<p>usługami komercyjnymi w oddzielnych budynkach - 2000 m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla usług publicznych lub komercyjnych w oddzielnych budynkach - 2000 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - do 150 m²; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - do 500 m²; - dopuszczalna powierzchnia magazynów lub placów składowych dla usług handlu hurtowego do 800 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa - ustalenia odpowiednio do charakteru prowadzonej produkcji rolniczej;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opatu i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód

	<p>drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</p>
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

<p>4.1.2.4.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie

	<p>wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;</p> <ul style="list-style-type: none"> - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 50% - dla terenów poza W.O.CH.K., - 30% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych poza W.O.CH.K., - 70% - dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 40% - dla terenów poza W.O.CH.K., - 60% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych poza W.O.CH.K., - 20% - dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej poza W.O.CH.K., - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym poza

	<p>W.O.CH.K,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 250 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym poza W.O.CH.K, - 1450 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej w W.O.CH.K, - 750 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym w W.O.CH.K, - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - do 50 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa - ustalenia odpowiednio do charakteru prowadzonej produkcji rolniczej;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z

	terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.5.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej i grunty leśne; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – wbudowane usługi towarzyszące – usługi z

	<p>wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</p>
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - dla działek przeznaczonych do zabudowy przed 29 sierpnia 1997 r., zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej, jednak nie mniej niż 50%, - dla działek przeznaczonych do zabudowy po 29 sierpnia 1997 r., minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%; - maksymalna powierzchnia zabudowy - 15% i nie więcej niż 400 m²; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1800m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - do 50 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem - elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla

	<p>zdrowia ludzi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.6.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M,ZN - tereny wielofunkcyjne
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<p>w przypadku scenariusza zakładającego rozwój zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obszarach problemowych 1 i 2: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej; - zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej

	<p>architektury, urządzenia budowlane;</p> <ul style="list-style-type: none">- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;- wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; <p>- w obszarze problemowym 3:</p> <ul style="list-style-type: none">- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne;- garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;- wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;- towarzyszące usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi
--	--

	<p>fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;</p> <p>w przypadku scenariusza zakładającego wykluczenie zabudowy w obszarach problemowych 1, 2 i 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pozostawia się jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, stanowiące uzupełnienie kompleksu leśnego (obszar 1), - pozostawia się jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej na kierunku spływu wód od źródłiska do stawów rezerwatu dla ochrony źródeł i rezerwatu (obszar 2), - pozostawia się jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej stanowiące biologiczną obudowę cieków i zbiorników wodnych (obszar 3), - ustalenia i wytyczne do planów miejscowych według pkt 4.2.2.4;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych; - terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska); - mała architektura;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>w przypadku scenariusza zakładającego rozwój zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 70% - dla terenów w obszarach problemowych 1 i 2, - 30% - dla terenów w obszarze problemowym 3, - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 20% - dla terenów w obszarach problemowych 1 i 2, - 60% - dla terenów w obszarze problemowym 3; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 1500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej - dla terenów w obszarach problemowych 1 i 2, - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej - dla terenów w obszarze problemowym 3, - 750 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym - dla terenów w obszarze problemowym 3, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 1500 m² - dla terenów w obszarach problemowych 1, 2 i 3, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach - 1500 m² - dla terenów w obszarze problemowym 3,

	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - do 50 m² dla terenów w obszarach problemowych 1, 2 i 3; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - do 50 m² - dla terenów w obszarze problemowym 3; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w przypadku scenariusza zakładającego rozwój zabudowy), - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych

	<p>i wewnętrznych-osiedlowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

4.1.2.7.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	C - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - teren placu z zielenią - przestrzeń publiczna między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; - w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; - zabudowa wielorodzinna; - usługi komercyjne lub publiczne, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi sakralne, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie,

	<p>kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - tereny infrastruktury technicznej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 10%, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 80%, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 400 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - usługi wbudowane lub wolnostojące; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - do 200 m²; - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu - w oddzielnych budynkach do 1000 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod nowe obiekty obsługi technicznej pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla

	<p>zdrowia ludzi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; - garaże i budynki gospodarcze w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.8.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	U1 - tereny usług publicznych
Podstawowy	- usługi publiczne oraz usługi z zakresu zadań własnych

<p>kierunek przeznaczenia terenu</p>	<p>samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, a w szczególności: obiekty administracji publicznej, usługi oświaty, nauki, edukacji, ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące);</p> <ul style="list-style-type: none"> - w granicach otuliny rezerwatu: usługi publiczne oraz usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego z zakresu: oświaty, nauki, edukacji, kultury (w szczególności biblioteki, domy kultury, świetlice), kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące); - place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych (wyznaczone w Studium); - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - drobne usługi nieuciążliwe (usługi handlu, gastronomii, turystyki, drobne usługi rzemieślnicze) nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury; - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - wbudowana funkcja mieszkaniowa; - zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 10% - dla terenów poza W.O.CH.K, - 20% - dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 80% - dla terenów poza W.O.CH.K, - 70% - dla terenów w W.O.CH.K., - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 40% przy powierzchni biologicznie czynnej 50% oraz 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

	<ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych, zakaz handlu giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży materiałów budowlanych, obiektów dla funkcji produkcji; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących

	<p>zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

4.1.2.9.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	U2 - tereny usług komercyjnych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa o funkcji usługowej, a w szczególności: obiekty administracyjno-biurowe, banki, pośrednictwo finansowe, poczta, usługi telekomunikacji, handel hurtowy i ekspozycyjny, usługi handlu detalicznego, centra konferencyjno - wystawiennicze, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.; - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - w wyznaczonych obszarach usługi handlu o powierzchni powyżej 2000 m²;

<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury; - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - zespoły usługowo - handlowe; - wbudowana funkcja mieszkaniowa; - handel paliwami i gazem płynnym przy drogach krajowych i ul. Grudzi;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 10% - dla terenów poza W.O.CH.K., - 20% - dla terenów w W.O.CH.K., - 5% - dla terenów w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², za wyjątkiem terenów w granicach otuliny rezerwatu, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z rysunkiem II Studium; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 80% - dla terenów poza W.O.CH.K., - 60% - dla terenów w W.O.CH.K., - 85% - dla terenów w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², za wyjątkiem terenów w granicach otuliny rezerwatu, - na terenach o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio: 40% przy powierzchni biologicznie czynnej 50% i 60% oraz 20% przy powierzchni biologicznie czynnej 70%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 1500 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m², - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach powyżej 2000 m² tylko w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

	<ul style="list-style-type: none"> - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5. Polityka parkingowa;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej; - zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska; - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych; - zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; - kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w planach należy uwzględnić sąsiedztwo obiektów i obszarów zabytkowych; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić

	<p>należy możliwość realizacji podpiwniczeń,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

4.1.2.10.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	UP1 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych - MOP; - handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji; - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - w wyznaczonych obszarach usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; - na obszarach udokumentowanych złóż kopalin również zagospodarowanie związane z wydobyciem kopalin, w tym w szczególności obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zakładów górniczych;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - wbudowana funkcja mieszkaniowa;

	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 20% - dla działek poniżej 4 ha, - 10% - dla działek powyżej 4 ha; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% - dla działek poniżej 4 ha, - 80% - dla działek powyżej 4 ha; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m², - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach powyżej 2000 m² w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa i zachowana zabudowa mieszkaniowa – ustalenia jak dla zabudowy w terenach M3;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania; - zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego; - nakaz tworzenia stref buforowych (w szczególności jako zieleń urządzona lub zabudowa bez funkcji produkcji) oddzielających od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Plan miejscowy winien określać potrzebę utworzenia strefy buforowej, jej szerokość i sposób zagospodarowania, - realizacja zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej wymaga zapewnienia warunków, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający tym awariom z wykluczeniem niekorzystnych skutków dla ludzi oraz środowiska; - prowadzona na terenie działalność nie może stanowić

	<p>zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego; - na zarejestrowanych terenach i obszarach górniczych ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z powierzchni ograniczających wysokość

	<p>zabudowy wokół lotniska Chopina oraz określić zasięgi stref ograniczeń wysokości zabudowy;</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku dopuszczenia eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin, w planie miejscowym określić należy co najmniej zasady eksploatacji złoża oraz zasady zagospodarowania terenów górniczych i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---

4.1.2.11.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	UP2 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo-handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych - MOP; - handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji; - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej; - w wyznaczonych obszarach usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; - na obszarach udokumentowanych złóż kopalin również zagospodarowanie związane z wydobyciem kopalin, w tym w szczególności obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zakładów górniczych;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 20% - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach poniżej 4ha,

<p>terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 10% - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach powyżej 4ha, - 40% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach poniżej 4ha, - 80% - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów na działkach powyżej 4ha, - 50% - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów 2000 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: <ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, - 500 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym, - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m², - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach powyżej 2000 m² w wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - udział zabudowy mieszkaniowej nie większy niż 40% powierzchni terenu;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania; - zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego; - nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej; - realizacja zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wymaga zapewnienia warunków, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający tym awariom z wykluczeniem niekorzystnych skutków dla ludzi oraz środowiska;

	<ul style="list-style-type: none"> - prowadzona na terenie działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego; - na zarejestrowanych terenach i obszarach górniczych ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy należy uwzględnić ograniczenia

	<p>wynikające z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół lotniska Chopina oraz określić zasięgi stref ograniczeń wysokości zabudowy;</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku dopuszczenia eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin, w planie miejscowym określić należy co najmniej zasady eksploatacji złoża oraz zasady zagospodarowania terenów górniczych i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---

4.1.2.12.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	UP3 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo-handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych - MOP; - funkcje rozrywki i rekreacji lokalnej i ponadlokalnej, w tym tereny służące organizacji imprez masowych; - handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji; - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - wbudowana funkcja mieszkaniowa; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> - 20% - dla działek poniżej 4 ha, - 10% - dla działek powyżej 4 ha; - maksymalna powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 70% - dla działek poniżej 4 ha, - 80% - dla działek powyżej 4 ha; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

	<ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - w zespołach usługowo-handlowych 200 m², - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni dla działki plombowej lub działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 1000 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - zachowana zabudowa zagrodowa i zachowana zabudowa mieszkaniowa – ustalenia jak dla zabudowy w terenach M3;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania; - zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego; - nakaz tworzenia stref buforowych (w szczególności jako zieleń urządzone lub zabudowa bez funkcji produkcji) oddzielających od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Plan miejscowy winien określać potrzebę utworzenia strefy buforowej, jej szerokość i sposób zagospodarowania, - realizacja zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wymaga zapewnienia warunków, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający tym awariom z wykluczeniem niekorzystnych skutków dla ludzi oraz środowiska; - prowadzona na terenie działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych; - warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
<p>Wytyczne do planów</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe,

<p>miejscowych</p>	<p>telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - przy formułowaniu ustaleń w planach miejscowych ustalić należy możliwość realizacji podpiwniczeń; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół lotniska Chopina oraz określić zasięgi stref ograniczeń wysokości zabudowy.
---------------------------	--

<p>4.1.2.13.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>IT - tereny infrastruktury technicznej</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej gospodarki: wodno - ściekowej i energetycznej, gazowej, telekomunikacji i gospodarki odpadami;
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; - dopuszczenie zachowania terenów rolnych;

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none">- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;- maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%;- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 30m²;- wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych:<ul style="list-style-type: none">- zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none">- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;- warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">- wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;- ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska;- ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.1.2.14.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w szczególności: parkingi, stacje paliw, stacje obsługi samochodów, pętle autobusowe; - urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych; - obiekty małej architektury, usługi towarzyszące służące obsłudze obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w szczególności: handel, gastronomia, motel);
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%; - maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 100 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie wykracza poza teren do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę

	istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

4.1.2.15.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	S, G, G/Z, Z, L, D - tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą; - urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne, parkingi, ścieżki rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych; - inne obiekty dopuszczone zgodnie z ustawą o drogach publicznych; - obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego; - do czasu realizacji inwestycji dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%; - maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 50 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich; - warunkiem realizacji dróg na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi

	określonymi przez zarządzającego;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none">– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych;– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;– ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;– ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.2. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach niezurbanizowanych, w tym tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy

4.2.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach niezurbanizowanych

Na rysunku Studium w obszarach niezurbanizowanych wydzielono następujące kategorie terenów:

- ZL** - tereny leśne;
- ZP** - tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce;
- ZC** - teren cmentarza;
- ZN** - tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni

objęte formami przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

ZD - tereny ogrodów działkowych;

WS - tereny wód powierzchniowych;

4.2.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wytyczne do planów miejscowych.

4.2.2.1.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZL – tereny leśne
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny leśne, w tym związane z gospodarką leśną, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania tego obszaru przyjmuje się funkcje ochronne i krajobrazowe. Tereny ZL stanowią podstawowy element systemu przyrodniczego gminy; – zalesienia gruntów rolnych i zielonych wewnątrz i na obrzeżu kompleksów leśnych;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – gajówki, leśniczówki; – napowietrzne linie energetyczne w istniejących korytarzach i wzdłuż dróg leśnych, – parkingi leśne i urządzenia turystyczne; – podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne; – dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki

	<p>scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	---

4.2.2.2.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZP – tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - tereny zieleni urządzonej: parki, ogrody, skwery (zieleni publicznej), parki wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska) z małą architekturą, z dopuszczeniem pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, hal sportowo - koncertowych; - parki podworskie; - wody powierzchniowe; - podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, w tym obszary przestrzeni publicznych, między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; - zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowych obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%; - maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 3000m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa;

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną; - zakazuje się lokalizacji muszli koncertowych i hal sportowo - koncertowych w granicach otuliny rezerwatu;
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg wewnętrznych; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.2.2.3.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZC – teren cmentarza
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - teren cmentarza wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych w obrębie Falenty;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury; - zakłady kamieniarskie, obiekty handlowe (kioski);

<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%; - maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%; - parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach (kioski) do 20 m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; - projektowanie cmentarza jako założenia parkowego z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei, powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi; - zachowanie terenu cmentarza w wyznaczonych w Studium granicach;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m od jego granic i 150 m od jego granic oraz warunki prowadzenia pochówków wynikających z przepisów odrębnych;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, oświetlenie z systemu gminnego; - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury.

<p>4.2.2.4.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>ZN – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, cenne pod względem przyrodniczym, w tym stanowiące biologiczną obudowę rzek i rowów: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne,

	<p>nieużytki. Są to elementy stanowiące podstawowy element systemu przyrodniczego gminy oraz uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym;</p>
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska); – mała architektura; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, w tym w szczególności urządzenia infrastruktury dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej oraz gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, drogi eksploatacyjne;
<p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95%; – zachowanie, co najmniej w wyznaczonych w Studium granicach;
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalne zagospodarowanie nie może kolidować z funkcją ochronną; – zakaz lokowania składowisk odpadów; – nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne;
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4.2.2.5.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZD – tereny ogrodów działkowych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– tereny ogrodów działkowych - urządzenia użyteczności publicznej, służące zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych oraz działki do prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby, a także podniesienie standardów ekologicznych otoczenia;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: altanki, dom ogrodowy, usługi handlu); – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna liczba działek w ogrodzie - 50; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna ogrodu - 70%; – maksymalna powierzchnia zabudowy w ogrodzie - 20%; – maksymalna powierzchnia altanki 35 m ² powierzchni zabudowy; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 300m ² ; – parametry dotyczące usług: – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 20 m ² ; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych: – zgodnie z rozdziałem 8.5 Polityka parkingowa; – zachowanie terenów ZD w wyznaczonych w Studium granicach; – zagospodarowanie ogrodów jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei ze stawami, oczkami wodnymi i wodami płynącymi;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– ogrody działkowe podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; – zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; – nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne;
Wytyczne do planów	– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację, oświetlenie z systemu

miejscowych	<p>gminnego lub ze źródeł indywidualnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - ustalając dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--------------------	--

4.2.2.6.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	WS – tereny wód powierzchniowych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	- tereny wód powierzchniowych - wody płynące i stojące z biologiczną obudową. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania przyjmuje się funkcje ochronne zachowujące układ ciągłości ekologicznej systemu przyrodniczego gminy;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	- realizacja urządzeń służących retencji; - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95%;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	- ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem;
Wytyczne do planów miejscowych	- przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:

	przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
--	--

4.3. Bilans dotyczący zagospodarowania oraz użytkowania terenów

4.3.1. Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej

Strefy o przeważającej funkcji	Symbol terenu na rysunku Studium	Kierunek przeznaczenia terenu	Powierzchnia	
			pow. ha*	% pow. gm.
TERENY ZURBANIZOWANE - INTENSYWNEJ URBANIZACJI				
mieszkalniowa	M1	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych	30	0,7
	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach wsi Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice	393	8,9
	M3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice	487	11,1
	M4	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową	1059	24,1
			1971	44,9
usługowa	C	tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna	30	0,7
	U1	tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki i administracji);	27	0,6
	U2	tereny usług komercyjnych	214	4,9

			271	6,2
obsługa techniczna	IT	tereny infrastruktury technicznej	10	0,2
	S, G, G/Z, Z, L, D	tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych	355	8,1
	ZC	tereny cmentarzy	8	0,2
			373	8,5
strefa aktywności gospodarczej	UP1	tereny usług, produkcji, składów i magazynów	393	9,0
	UP2	tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	213	4,8
	UP3	tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rozrywki	39	0,9
	KS	tereny obsługi komunikacji samochodowej	2	0,0
			647	14,7
TERENY ZURBANIZOWANE - OGRANICZONEJ URBANIZACJI				
mieszkalniowa	M5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym	68	1,5
problemowe	M, ZN	tereny wielofunkcyjne	38	0,9
			106	2,4
TERENY NIEZURBANIZOWANE - OTWARTE				
tereny z ograniczonym zainwestowaniem	ZP	tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody	21	0,5
	ZD	tereny ogrodów działkowych	16	0,4
			37	0,8

tereny wyłączo ne z zabudo wy	ZL	tereny leśne	593	13,5
	ZN	tereny zieleni o funkcjach ekologicznych	280	6,4
	WS	tereny wód powierzchniowych	113	2,6
			986	22,5
TERENY OGÓŁEM			4389	100,0
* Powierzchnie terenów z dokładnością do 1ha				

4.3.2. Tereny otwarte

Kierunki zagospodarowania terenów otwartych obejmują:

- ochronę przed zainwestowaniem terenów zieleni o funkcjach ekologicznych, oznaczonych symbolem ZN, których łączna powierzchnia zajmuje 280 ha, co stanowi 6,4% powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL, o łącznej powierzchni 593 ha, co stanowi 13,5% powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS, o łącznej powierzchni 113 ha, co stanowi 2,6% powierzchni ogólnej gminy;
- zwiększanie powierzchni terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP, o łącznej powierzchni 21 ha, co stanowi 0,5% powierzchni ogólnej gminy;
- zachowanie bez zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem ZD, o łącznej powierzchni 16 ha, co stanowi 0,4% powierzchni ogólnej gminy.

4.3.3. Tereny zurbanizowane

4.3.3.1. Strefa mieszkaniowa

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Jest to strefa wielofunkcyjna. Dopuszcza się na terenach mieszkaniowych usługi odpowiednie do charakteru zabudowy: jako wbudowane usługi towarzyszące, w oddzielnych

budynkach usługi komercyjne lub publiczne. Na terenach tych mogą powstać nowe miejsca pracy.

Strefa mieszkaniowa obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, w granicach wsi Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice;
- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;
- M5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
- M, ZN - tereny wielofunkcyjne.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna M1 może być realizowana na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej jedynie w formie enklaw zabudowy rozmieszczonych w obszarze całej gminy. Łączna powierzchnia terenów M1 zajmuje ok. 30 ha, co stanowi 0,7% powierzchni ogólnej gminy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa M2 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Część terenów M2 nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny M2 stanowią obszary zabudowy istniejącej oraz tereny pod nową zabudowę położone w granicach wsi Raszyn, Rybie i Nowe Grocholice.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa M3 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Część terenów M3 nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny wyznaczone dla realizacji nowej zabudowy M3 położone są w Jaworowej, Jankach, Sękocinie Nowym, Sękocinie Starym, Laszczkach i Falentach Dużych. Na części terenów M3 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone w Falentach Nowych, Podolszynie Nowym, Ładach, Dawidach Bankowych. Tereny pod nową zabudowę wymagają przeznaczenia terenów rolnych

na cele nierolnicze oraz w wielu przypadkach scalenia istniejących działek geodezyjnych i podziału na działki budowlane.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna M4 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak indywidualnej działalności inwestycyjnej. Część terenów M4 nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny wyznaczone pod nową zabudowę położone w Jaworowej, Jankach, Sękocinie Nowym, Sękocinie Starym, Laszczkach, Falentach Dużych. Na części terenów M4 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone w Falentach Nowych, Podolszynie Nowym, Ladach, Dawidach Bankowych.

Łączna powierzchnia terenów M1, M2, M3 i M4 zajmuje ok. 1971 ha, co stanowi 44,9% powierzchni ogólnej gminy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym M5 może być realizowana na zasadach indywidualnej działalności inwestycyjnej. Tereny M5 zajmują w gminie 68 ha, co stanowi 1,5% powierzchni ogólnej gminy. Tereny M5 położone są w Sękocinie Las i Sękocinie Starym.

Tereny wielofunkcyjne M,ZN, wskazane w Studium do przesądzeń na etapie sporządzania planów miejscowych. W przypadku przyjęcia scenariusza ukierunkowanego na rozwój zabudowy zakłada się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Tereny M, ZN zajmują łącznie 38 ha, co stanowi 0,9% powierzchni ogólnej gminy. Tereny M,ZN położone są na terenie Sękocina Starego, Falent oraz Dawid Bankowych.

Łączna powierzchnia terenów mieszkaniowych zajmuje 2077 ha, co stanowi 47,3% powierzchni ogólnej gminy.

4.3.3.2. Strefa usługowa

W Studium wyznacza się tereny rozwoju zabudowy usługowej. Zabudowa może być realizowana zarówno jako usługi publiczne jak i usługi komercyjne przez indywidualne podmioty.

Usługi mogą być realizowane w centrum gminy, w centrach wspomagających, w centrach miejscowości z przeważającą zabudową mieszkaniową oraz w wielofunkcyjnym centrum ponadlokalnym. Dla realizacji zabudowy usługowej Studium wskazuje tereny wzdłuż niektórych dróg.

Tereny usług mogą być lokalizowane w obszarach oznaczonych symbolami:

- C - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – centrum Raszyna;
- U1 - tereny usług publicznych (w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji);
- U2 - tereny usług komercyjnych.

Gmina Raszyn w wyniku zachodzących zmian przekształca się z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny, zurbanizowany zespół podmiejski, w którym rozwijać się będą ośrodki usług lokalnych i ponadlokalnych, a w związku z tym powstawać będą nowe miejsca pracy.

Łączna powierzchnia terenów usług zajmuje 271ha, co stanowi 6,2% powierzchni ogólnej gminy.

4.3.3.3. Strefa aktywności gospodarczej

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy stanowią podstawę rozwoju gminy i których główną funkcją jest zwiększenie liczby miejsc pracy w skali lokalnej oraz dla zurbanizowanego Pasma Zachodniego.

Strefa aktywności gospodarczej obejmuje tereny:

- UP1 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów,
- UP2 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- UP3 - tereny usług, produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji rekreacji,
- KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej.

Łączna powierzchnia terenów aktywności gospodarczej zajmuje 647 ha, co stanowi 14,7% powierzchni ogólnej gminy.

W wymienionych wyżej obszarach znajdują się tereny zainwestowane, ale głównie tereny na których możliwe będzie lokalizowanie nowych inwestycji. Rozmieszczenie nowych terenów planowanych do zagospodarowania spełnia kryteria optymalnej powierzchni i dostępności komunikacyjnej.

Priorytetowym obszarem rozwoju inwestycji produkcyjno - usługowych są tereny wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 8, Południowej Obwodnicy Warszawy oraz wzdłuż korytarzy projektowanych dróg ekspresowych: Trasy Salomea - Wolica oraz Trasy N-S.

4.3.4. Prognoza przekształceń demograficznych

W latach 2000 - 2010 gmina Raszyn należała do jednej z najszybciej rozwijających się gmin w województwie mazowieckim pod względem liczby mieszkańców. Zaludnienie gminy zwiększa się głównie w wyniku migracji, chociaż również przyrost naturalny utrzymuje się w gminie na dodatnim poziomie.

Dynamikę wzrostu prezentuje poniższe zestawienie:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dynamika wzrostu MK	18502	18689	18796	18975	19126	19310	19422	19551	19731	19974	20145
		+187	+107	+179	+151	+184	+112	+129	+180	+243	+171

Jak wynika z powyższego zestawienia, średni roczny przyrost liczby mieszkańców kształtuje się na poziomie ponad 150 osób.

Ze względu na bardzo dobrą lokalizację (bliskość Warszawy), wartości krajobrazu przyrodniczego, cenę ziemi (w porównaniu z Warszawą), infrastrukturę techniczną i społeczną, Gmina Raszyn jest predestynowana do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Dlatego liczbę mieszkańców obliczono dla maksymalnych chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co nie oznacza, że liczba ta zostanie osiągnięta w przyjętym okresie obowiązywania niniejszego Studium.

Maksymalna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi - 81 300 MK.

FUNKCJA	POWIERZCHNIA TERENU PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ [HA]	PRZYJĘTE WSKAŹNIKI	OBLICZONA LICZBA MIESZKAŃCÓW - MK
M1	30	1lokal/60m ² /3MK działka pod budynek wielorodzinny 1500 m ²	9 500
M2	393	500 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	23 500
M3	487	1000 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	14 500
M4	1126	1000 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	32 000
M5	68	2000 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	1 000
M,ZN	38	1500 m ² /działkę pod budynek/ 3MK	800
ogółem	2142		81 300

Urbanizacja jest procesem wieloletnim i przebiega wieloetapowo, w związku z tym w zestawieniu powyżej przedstawionym przewidywany przyrost ludności określono przyjmując maksymalny stopień założonego wykorzystania rezerw pod budownictwo mieszkaniowe określonych w niniejszym Studium. Datę końcową prognozy - 2020 rok - przyjęto zgodnie ze Strategią Gminy.

Zgodnie z przyjętą zasadą, że zaludnienie gminy zwiększa się w wyniku migracji, sformułowano wariantową prognozę rozwoju ludności (pomigracyjną) do 2020 r. Przyjęto dwa warianty rozwoju ludności:

- 1. Wariant umiarkowanego rozwoju demograficznego** na poziomie **23 000 MK** (kontynuacja migracji względem poprzedniego roku jak w 2010 r. tj. około 200 osób rocznie).

Wariant ten przewiduje częściowe wypełnienie terenów zabudowy.

2. Wariant dynamicznego rozwoju demograficznego na poziomie 25 000 MK.

Wariant ten również przewiduje tylko częściowe wypełnienie terenów zabudowy.

5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH

W celu prawidłowej obsługi obszaru gminy z zakresu usług publicznych (usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury), ogólnodostępnej zieleni z terenami wypoczynku i sportu, dla nowych terenów wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej przyjmuje się poniższe wskaźniki. Posługując się nimi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy projektować usługi celu publicznego szczebla lokalnego, na terenach wskazanych do zainwestowania, przy czym należy je traktować jako najbardziej pożądany kierunek rozwoju z możliwością odstępstw w przypadkach uzasadnionych (między innymi wynikających z prognozy demograficznej, ruchu ludności, czynników ekonomicznych).

Przyjmuje się dla okresu kierunkowego – następujące minimalne wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w zakresie:

Infrastruktury społecznej:

Dalszemu rozwojowi mieszkalnictwa towarzyszyć powinien zrównoważony rozwój infrastruktury społecznej: usług oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usług sportu i rekreacji oraz usług kultu religijnego. Znaczna część obiektów usług publicznych pozostaje w gestii gminy. Gmina powinna przeznaczyć na budowę i utrzymanie tych obiektów odpowiednie środki finansowe.

Gmina ma obowiązek wyposażyć mieszkalnictwo w obiekty obsługi w następującym zakresie:

- oświaty publicznej,
- podstawowej ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- bezpieczeństwa publicznego,
- podstawowych obiektów kultury,

- wypoczynku i rekreacji.

Dla rozwoju tych funkcji w Studium przyjmuje się następujące standardy:

- dla żłobków i przedszkoli 20 - 25 dzieci/oddział, nie mniej niż 50 miejsc na 1000 mieszkańców,
- dla szkół podstawowych nie więcej niż 25 uczniów na jedno pomieszczenie, nie mniej niż 75 miejsc na 1000 mieszkańców,
- dla gimnazjów nie mniej niż 30 miejsc na 1000 mieszkańców,
- dla liceów nie mniej niż 20 miejsc na 1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla szkół specjalnych 5 miejsc na 1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla przychodni rejonowych 110 m² na 1000 mieszkańców,
- dla domów rencistów 3 miejsca na 1000 mieszkańców (zadania gminy i powiatu).

1) Zaspokojeniu potrzeb oświatowych służyć będą:

- istniejące szkoły podstawowe w Raszynie, Dawidach Bankowych i Słominie oraz istniejące gimnazjum w Raszynie,
- nowe szkoły, dla których wyznacza się w Studium tereny z ustalonymi lokalizacjami: w Raszynie na działce nr ew. 643/2, w Dawidach Bankowych na działce nr ew. 58/1,
- na cele usług oświaty (przedszkola) wskazuje się następujące tereny: w Falentach Nowych na działkach nr ew. 78/1, 78/2.

Realizacja nowych obiektów oświaty następować powinna sukcesywnie w miarę potrzeb, z uwzględnieniem analiz demograficznych oraz mając na uwadze realizację zabudowy mieszkaniowej w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych.

2) Zaspokojeniu potrzeb w zakresie przedszkoli, służyć będą:

- istniejące publiczne przedszkola w Raszynie, Dawidach Bankowych, Falentach i Sękocinie Starym,

- nowe przedszkola publiczne mogą być wybudowane w: Raszynie, Falentach, Falentach Nowych, Dawidach Bankowych, Ładach.

Potrzeby opieki przedszkolnej mogą być realizowane w przedszkolach niepublicznych. W Studium zachowuje się tereny prywatnych przedszkoli, a także dopuszcza się ich budowę na terenach mieszkaniowych.

3) Na terenie gminy działają ośrodki naukowo - badawcze:

- Instytut Technologiczno - Przyrodniczy z siedzibą w Falentach (z działającą przy instytucie Wyższą Szkołą Przedsiębiorczości i Rozwoju Regionalnego),
- Instytut Badawczy Leśnictwa z siedzibą w Sękocinie Starym.

4) Opieka zdrowotna zapewniana jest w Ośrodku Zdrowia w Raszynie działającego w ramach Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego. Potrzeby opieki zdrowotnej mogą być realizowane w zakładach i gabinetach niepublicznych. W Studium dopuszcza się ich budowę w strefie usług na terenach wyznaczonych pod usługi, a także w strefie mieszkaniowej.

5) W zakresie kultury nie określa się docelowych standardów. W gminie funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury w Raszynie, wraz z filią w Falentach. Nowe tereny pod obiekty kultury wyznacza się w Falentach. Pożądane byłoby tworzenie ośrodków kultury z wykorzystaniem obiektów zabytkowych. Wskazane byłoby realizowanie usług kultury w lokalnych centrach usługowych. Obiekty usług kultury mogą być realizowane w każdej miejscowości na wyznaczonych w Studium terenach strefy usług i strefy mieszkaniowej.

6) Utrzymanie i rozwój funkcji związanych z handlem i usługami sterowane jest siłami popytu i podaży i nie leży w gestii gminy. Rada Gminy w planach miejscowych wyznacza obszary, na których mogą i powinny być lokowane obiekty handlu i usług.

7) Tereny zieleni, wypoczynku, sportu, rekreacji i turystyki

Studium przyjmuje następujące zasady budowania docelowego systemu terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe:

- utrzymanie obiektów sportowych w Raszynie: stadion, basen i boiska przy ulicy Sportowej w Raszynie oraz „Orliki” przy szkołach w Raszynie, Ładach i Sękocinie oraz realizację nowych obiektów sportowych lub rekreacyjnych w Raszynie, Rybiu, Puchałach, Ładach, Dawidach Bankowych,
- realizację terenów sportu i zieleni urządzonej i naturalnej w minimalnej izochronie dojścia 500-1000 m, o powierzchni wynikającej z zastosowania wskaźnika około 10 m² powierzchni zieleni na mieszkańca,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków,
- wykorzystanie zabytkowego parku w Falentach z zachowaniem niezbędnych rygorów ochronnych,
- zagospodarowanie części istniejących zbiorników wodnych na cele rekreacyjne (poza obszarem rezerwatu) oraz planowanych zbiorników retencji wód powierzchniowych,
- utworzenie powiązań terenów zieleni poprzez system ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym,
- utrzymanie rodzinnych ogrodów działkowych i zespołów zabudowy rekreacyjno-letniskowej,
- ustalenie odpowiednich powierzchni biologicznie czynnych na działkach z zabudową.

8) Usługi administracji:

Siedziba władz: Rada Gminy Raszyn oraz Urząd Gminy Raszyn znajduje się w Raszynie przy ul. Szkolnej. Przewidziana jest rozbudowa obiektu w istniejącej lokalizacji.

W Raszynie przy Alei Krakowskiej znajduje się Komisariat Policji obsługujący gminę.

Na terenie gminy budynki straży pożarnej znajdują się w Raszynie, Falentach i Dawidach Bankowych.

9) Usługi inne:

9.1. W Gminie Raszyn znajdują się cztery parafie z kościołami parafialnymi: w Raszynie - p.w. Św. Szczepana, w Rybiu - p.w. Św. Bartłomieja Apostoła, w Dawidach Bankowych - p.w. Św. Mateusza Ewangelisty, w Sękocinie Starym - p.w. Błogosławionej Faustyny. W Studium przyjmuje się, że w miarę wzrostu liczby mieszkańców niezbędnym będzie powstawanie nowych parafii. Uznaje się za celowe wyznaczenie terenów pod budowę nowego kościoła w Falentach.

9.2. W gminie świadczone są również inne usługi bytowe dla mieszkańców i użytkowników z zewnątrz np. usługi gastronomiczne, hotelarstwo, usługi motoryzacyjne, usługi zdrowia, usługi handlu, w tym Centrum Handlowe w Jankach.

Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji usługowych, w tym publicznych, do realizacji w centrach usługowych lub jako pojedyncze obiekty. Tereny te są odpowiednio rozmieszczone w obszarach największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

Budowa lokalnych ośrodków usługowych lub obiektów usługowych uzależniona jest od pozyskania terenów. Gminne obiekty usługowe można lokować na znajdujących się w gminie terenach Skarbu Państwa lub działkach gminnych w Raszynie, Falentach, Wypędach, jako centra wspomagające. Tereny wskazane pod centra lokalne w poszczególnych miejscowościach możliwe są do zrealizowania jako usługi komercyjne.

9.3. Otoczenie Alei Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej, Południowej Obwodnicy Warszawy oraz tereny wokół korytarzy projektowanych: Trasy Salomea - Wolica oraz Trasy N-S, wyznaczone obszarowo w Studium, są potencjalnymi terenami rozwoju aktywności gospodarczej również o ponadlokalnym charakterze.

10) Wymagania związane z przeznaczeniem terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa zapewnia na terenie gminy Raszyn Komisariat Policji zlokalizowany przy Al. Krakowskiej 16 (dz. ew. nr 937).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie usług przedstawia **rysunek II. załącznik nr 4** oraz **rysunek II.10.**

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I JEGO ZASOBÓW /RYS. II.3/

6.1. System przyrodniczy gminy

Głównymi celami polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, są:

- 1) Ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zespołów leśnych i ciągu doliny Raszynki wraz z zespołem Stawów Raszyńskich.
- 2) Poprawa jakości wód powierzchniowych i ochrona zasobów wodnych.
- 3) Ochrona przed hałasem komunikacyjnym.
- 4) Osiągnięcie wymaganych standardów jakości powietrza atmosferycznego; likwidacja lub ograniczenie emisji.

Zakłada się zachowanie i ochronę podstawowych elementów struktury przyrodniczej gminy, wzbogacanie jej walorów i wartości użytkowej, a także ich racjonalne wykorzystanie w zrównoważonym rozwoju gminy, przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania systemu przyrodniczego i jego powiązań z systemami ponadlokalnymi i krajowymi.

System przyrodniczy gminy tworzą tereny zieleni: rezerwat przyrody, kompleksy leśne, parki (w tym zabytkowe), pomniki przyrody (źródlika, drzewa w alejach i drzewa pojedyncze), tereny otwarte wód powierzchniowych płynących z dolinami i stojących, tereny zadrzewień, ogrodów działkowych, cmentarza.

Tereny otwarte stanowią elementy powiązań regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych:

- elementem powiązań regionalnych są Lasy Sękocińskie,
- elementem powiązań ponadlokalnych jest dolina rzeki Raszynka, wraz z Rezerwatem Przyrody Stawy Raszyńskie,

- lokalne powiązania przyrodnicze w obszarze gminy stanowią korytarze rowów melioracji podstawowej.

6.2. Zasady ochrony środowiska i przyrody

Cele polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należy osiągać, poprzez:

- 1) utrzymanie standardów jakości środowiska poprzez rozwój infrastruktury technicznej wyprzedzająco realizowanej przed inwestowaniem,
- 2) likwidację lub ograniczanie emisji zanieczyszczeń,
- 3) tworzenie podstaw gospodarczych, cywilizacyjnych i prawnych dla utrzymania reżimów ochronnych,
- 4) współdziałanie z sąsiednimi gminami, inwestorami i właścicielami strategicznymi przy tworzeniu tych podstaw,
- 5) współdziałanie z sąsiednimi gminami w tworzeniu infrastruktury służącej ochronie środowiska (system gospodarki wodami powierzchniowymi, oczyszczalnie ścieków, zakład utylizacji, rozbudowa systemu energetycznego),
- 6) przestrzeganie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 7) zakaz wszelkiej zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 8) zakaz parcelacji uniemożliwiających zlokalizowanie w przyszłości preferowanych funkcji,
- 9) ochronę rezerwatu przyrody i pomników przyrody,
- 10) ochronę istniejących i tworzenie nowych nasadzeń nadrzecznych, przydrożnych i śródpolnych,

- 11) utrzymanie na terenach zurbanizowanych minimalnego % powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z ustaleniami zapisanymi w Rozdziałach 4.1.2. i 4.2.2. dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów określono obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody stanowiące podstawowe elementy systemu przyrodniczego gminy. Wyznaczono również proponowane do objęcia ochroną tereny o funkcjach przyrodniczych, stanowiące wspomagające elementy systemu przyrodniczego gminy.

6.3. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system - obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Do podstawowego systemu przyrodniczego Gminy Raszyn zalicza się następujące chronione formy przyrody: rezerwat przyrody, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ze strefami: ochrony urbanistycznej i strefą zwykłą, pomniki przyrody: źródłiska, aleje drzew i pojedyncze drzewa.

6.3.1. Rezerwat przyrody

Rezerwat Stawy Raszyńskie

Powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego 16 stycznia 1978 r. (Monitor Polski nr 4 z 1978 r., poz. 20) jako rezerwat faunistyczny ze względu na bogatą ornitofaunę. Aktualnie granice rezerwatu określa zarządzenie Nr 9 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, z dnia 18 maja 2011 r. poz. 2555), zgodnie z którym obszar rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” wynosi 155,1313 ha. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie cennego biotopu lęgowego wielu rzadkich gatunków ptaków oraz żerowisk i miejsc odpoczynku ptaków przelotnych.

Warunki gospodarowania na obszarze rezerwatu określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.). W Studium przyjmuje się zasady zagospodarowania rezerwatu określone w ustawie. Rezerwat przyrody, jako najwyższa forma ochrony przyrody, wyłączony jest z działalności gospodarczej. Dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie w celu edukacji ekologicznej. Zgodnie z zarządzeniem Nr 11 Regionalnego Dyrektora Ochrony

Środowiska z dnia 19 maja 2011 r. w granicach rezerwatu wyznacza się szlak udostępniony dla ruchu pieszego. Uznaje się za wskazane rozmieszczenie tablic informacyjnych sytuowanych poza terenem objętym granicami rezerwatu, np. w formie placu wejściowego, którego program pozwalałby na przeprowadzenie lekcji przyrody w terenie (np. plansze informacyjne, wiaty, ławki itp.).

Zarządzeniem Nr 9 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, z dnia 18 maja 2011 r. poz. 2555) wyznaczono wokół rezerwatu otulinę celem zabezpieczenia rezerwatu przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Zainwestowanie w granicach otuliny należy przeprowadzać w sposób, który nie będzie zagrażał przedmiotowi ochrony rezerwatu.

6.3.2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 43 poz. 149 z późn. zm.), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół Aglomeracji Warszawskiej. Obszar ten obejmuje 45 gmin Aglomeracji, w tym gminę Raszyn. Powierzchnia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - WOChK wynosi około 20 000 ha i obejmuje tereny leśne, doliny rzek, kompleksy rolniczych przestrzeni, ale też tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na terenie Gminy Raszyn WOChK objęto obszar o powierzchni około 1175 ha, tj. ponad jedną czwartą powierzchni gminy. Uwzględniając zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy wyróżniono strefę zwykłą WOChK oraz strefę ochrony urbanistycznej, obejmującą grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym posiadające szczególne wartości przyrodnicze.

Uwarunkowania zagospodarowania terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zawarte są w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870), które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia, zalecenia oraz dopuszczenia na terenach w jego granicach, w odniesieniu do: lasów, wód, w

zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń).

W niniejszym Studium ustala się, że tereny kompleksów leśnych oraz rzek z dolinami w strefie zwykłej oraz w strefie ochrony urbanistycznej WOChK pozostaną nie zainwestowane. Na terenach związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, terenach zabudowy mieszkaniowej, ogrodów działkowych, obiektów służących rekreacji położonych w strefie zwykłej oraz strefie ochrony urbanistycznej WOChK dopuszcza się inwestowanie z zachowaniem uwarunkowań Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego, zgodnie z ustaleniami zapisanymi w Rozdziałach 4.1.2. i 4.2.2. dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów w granicach WOChK.

Na terenach WOChK, poza rezerwatem, dopuszcza się prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji i infrastruktury technicznej.

6.3.3. Pomniki przyrody

Źródlika w Laszczkach

Źródlika znajdują się w obszarze WOChK i stanowią główne źródło wód zasilających rezerwat „Stawy Raszyńskie”. „Źródlika” zasilają część systemu hydrologicznego gminy. Ochroną objęty jest teren samych źródeł wraz z otaczającym je lasem wodochronnym o powierzchni 5,5 ha. Źródlika zaklasyfikowano do tzw. źródeł naporowych, a w lesie wodochronnym dominują olchy, wierzby, brzozy, kruszyna.

Zasady użytkowania terenu w granicach pomnika przyrody określa rozporządzenie nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego z 2009 r Nr 124, poz. 3634). W Studium ustala się zakaz inwestowania w granicach pomnika przyrody „Źródlika”.

Aleje drzew i pojedyncze drzewa

W Studium wskazuje się do ochrony drzewa pomniki przyrody oraz zakazuje się w ich „strefie” działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ich ekspozycję krajobrazową.

Przy zagospodarowaniu terenów wokół pomników przyrody należy uwzględnić następujące warunki ochrony:

- należy wydzielić 15m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi,
- zabrania się: niszczenia, uszkodzania, przekształcania obiektu,
- zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- przy pracach ziemnych należy monitorować warunki wodne mające znaczenie dla stanu zdrowotnego drzewa.

Wszelka działalność projektowa i inwestycyjna w strefie ochronnej wokół pomników przyrody musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Wykaz pomników przyrody występujących na terenie gminy Raszyn

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

6.4. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system

Do podstawowego systemu przyrodniczego Gminy Raszyn, zalicza się: kompleksy leśne ZL, tereny wód płynących rzeki Raszynka - WS i jej doliny wraz z pasmami zieleni ZN, wody powierzchniowe stojące WS oraz tereny parków - ZP.

Dla terenów tworzących system przyrodniczy gminy ustala się:

- zakaz zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej (ZL, WS, ZN),
- pozostawienie gruntów w formie trwałych użytków zielonych w użytkowaniu jako tereny łąk, pastwisk, zadrzewień (ZN),
- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
- prowadzenie gospodarki leśnej na warunkach określonych w planach urzędnictwa lasu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych,
- wykluczenie zabudowy dysharmonizującej z historycznie ukształtowanym sąsiedztwem.

6.5. Tereny o funkcjach przyrodniczych - tereny wspomagające system przyrodniczy gminy

Do terenów wspomagających system przyrodniczy gminy zalicza się: tereny zieleni z usługami sportu, rekreacji, kultury, oświaty, kultu religijnego, tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku Studium symbolem - ZP, tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku Studium symbolem - ZD, teren cmentarza, oznaczony na rysunku Studium symbolem - ZC.

Dla terenów wspomagających system przyrodniczy gminy ustala się:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w Rozdziale 4.2,
- utrzymanie określonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- tworzenie nasadzeń towarzyszących ciągom komunikacyjnym i zabudowie,
- wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci wodociągową i kanalizacyjną,

- zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Układ powiązań przyrodniczych terenów w Gminie Raszyn tworzą:

- ciągi przyrodnicze o znaczeniu regionalnym,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym,
- aleje drzew towarzyszące ciągom komunikacyjnym.

6.6. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości

6.6.1. W celu ochrony wód powierzchniowych i ich jakości:

- należy dążyć do uzyskania co najmniej II klasy jakości wód powierzchniowych,
- należy utrzymać melioracje na terenach ZN,
- należy utrzymać rowy melioracyjne wskazane na rysunku Studium, z możliwością ich przełożenia lub przykrycia na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- należy dążyć do docelowego uzbrojenia w sieci wodociągową i kanalizacją wszystkich terenów zurbanizowanych,
- należy monitorować system gospodarki odpadami, w szczególności w zakresie likwidacji nielegalnych składowisk odpadów,
- zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska,
- należy zachować dostęp do terenów zieleni naturalnej w dolinach rzek, w otoczeniu stawów i zbiorników retencyjnych.

6.6.2. Strefy ochronne ujęć wody i strefy ograniczeń użytkowania wynikające z ochrony zbiorników wód podziemnych.

Na terenie gminy Raszyn działają wodociągi grupowe zasilane z 5 stacji uzdatniania wody powiązanych z gminnymi ujęciami wody: Raszyn - Rybie, Raszyn ul. Unii Europejskiej, Łady/Dawidy Bankowe, Puchały, Słomin.

Wszystkie studnie w ujęciach posiadają wygradzone strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8-10m od studni. Szczegółowe zasady zagospodarowania stref ochrony zostały określone w odnośnych decyzjach administracyjnych.

Na terenie gminy Raszyn funkcjonują również ujęcia wody służące indywidualnemu zaopatrzeniu w wodę różnych firm i instytucji oraz rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla których nie wyznaczono stref ochronnych.

6.7. Zasady ochrony środowiska - strefy ochronne

6.7.1. Dla utrzymania i zachowania środowiska bez zanieczyszczeń oraz przeciwdziałania uciążliwościom należy dążyć, do:

- wykluczenia lokowania przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów oraz lokowania obiektów wodochłonnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej, poprzez sukcesywne obejmowanie siecią kanalizacji wszystkich terenów zabudowy,
- realizacji kanalizacji deszczowej oraz osadników ścieków deszczowych,
- przestrzegania ustalonych zasad gospodarki odpadami, w tym tworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- ograniczenia lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwości hałasowe w zasięgu oddziaływania akustycznego komunikacji.

Wokół obiektów o przewidywanym znaczącym negatywnym oddziaływaniu na środowisko wyznacza się strefy ochronne lub strefy ograniczonego zainwestowania, w których ustala się szczególne warunki gospodarowania.

6.7.2. Strefy ograniczeń użytkowania wokół oczyszczalni ścieków

Wokół istniejącej oczyszczalni ścieków w Falentach wyznacza się strefę, która wykracza poza teren oczyszczalni /rys. II i II.3/.

6.7.3. Strefy wokół cmentarza

Wokół cmentarza w Falentach oznacza się dwie strefy liczone od granic terenu cmentarza: 50 m i 150 m. W strefach tych wprowadza się:

- nakaz zaopatrzenia wszystkich użytkowników w wodę z sieci wodociągowej z ujęć poza 150 m strefą od granicy cmentarza;

ponadto:

- w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży;
- w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza.

6.7.4. Strefy bezpieczeństwa wokół gazociągów

Gmina Raszyn, poprzez stacje redukcyjne, zaopatrywana jest w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400mm Świerk – Mory i Sękocin – Radom. Wzdłuż gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640).

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia w pasie o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, budynków gospodarczych oraz zakładów przemysłowych.

6.7.5. Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się następujące strefy potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego określane jako pasy technologiczne /rys. II i II.3/:

- dla linii 220 kV – 34 m w każdą stronę od osi linii,
- dla linii 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii.

Wokół stacji elektroenergetycznej 110/15kV pas technologiczny ograniczony jest do granic terenu stacji.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, w wyznaczonych strefach potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego – pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, ustala się:

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, funkcji chronionych (szkoły, przedszkola, szpitale, domy opieki, internaty, żłobki) oraz innych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z dopuszczeniem odstępiania od ustaleń zawartych wyżej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz masztów wiatrowych,
- zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku wystąpienia takich możliwości technicznych.

6.7.6. Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W Studium /rys. II i II.3/ określa się i wyznacza orientacyjne zasięgi oddziaływania wokół dróg krajowych nr 7 i 8, Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy N-S, ul. Grudzi. W strefach oddziaływania postuluje się ograniczenie lokowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych takich jak: szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej. W określonych lub ustalonych odpowiednio strefach oddziaływania komunikacji nie należy lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Zabudowa mieszkaniowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniu warunków akustycznych zgodnych z normami. Dla

ochrony obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz z zabudowa mieszkaniową, zarządca drogi winien zastosować rozwiązania techniczne i organizacyjne obniżające uciążliwość akustyczną komunikacji. Należy dążyć do wybudowania tramwaju oraz ścieżek dla ruchu rowerowego w celu ograniczenia ruchu samochodowego.

Na obszarach użytkowanych rolniczo, zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 8, Trasy Salomea - Wolica, Południowej Obwodnicy Warszawy, Trasy N-S postuluje się, wykluczenie prowadzenia produkcji do celów spożywczych oraz wprowadzenie pasów zieleni wielopiętrowej, zimozielonej w celu ochrony gleb przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

6.7.7. Strefy wokół terenów zamkniętych

W Studium oznacza się 150 m strefę ochronną wokół terenu o charakterze zamkniętym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określonym przez właściwego ministra (o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. z 2000 r. Nr 110, poz. 1086) w obrębie Falenty. W strefie obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
- zakaz zakładów żywienia zbiorowego,
- zakaz zakładów przechowujących żywność.

6.7.8. Obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska

W Studium oznacza się obszar ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r.

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn .zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów w strefie Z2:

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW /RYS. II.4, II.4a, II.4b/

Odnośnie dziedzictwa kulturowego na terenie Gminy Raszyn przyjmuje się następujące cele polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- ochronę i zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego ze względu na wartości,
- wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla podniesienia jakości życia.

Obowiązek ochrony i opieki nad zabytkami wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.), która ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Występujące na obszarze Gminy Raszyn dobra kultury (obiekty i obszary zabytkowe, obiekty o charakterze zabytkowym oraz obiekty archeologiczne) z biegiem lat będą nabierały jeszcze większej wartości historycznej. Należy także pamiętać, że obiekty te będą także ulegały dalszej dewastacji technicznej, jeżeli nie podejmie się odpowiednich działań w celu utrzymania ich należytego stanu lub konserwacji niektórych z nich. Rozwiązanie tej kwestii będzie wymagało skoordynowania działań administracji rządowej oraz samorządowej.

W Studium uwzględnia się i przyjmuje następujące kierunki działań:

- zachowanie **układu urbanistyczny rynku w Raszynie** wraz z zachowanymi budynkami stanowiącymi pierzeję zachodnią; nr rejestru 1263/05 A-433, decyzja z dnia 4 lipca 2005 r.,
- zachowanie obiektów: Austerii, wozowni, stajni, kramów, karczmy, przedszkola, kościoła pod wezwaniem św. Szczepana i św. Anny, plebani,
- zachowanie **zespołu przestrzennego związanego z bitwą pod Raszynem** – „Reduta Raszyńska” - nr rejestru 1306. W skład reduty wchodzi: szaniec artyleryjski, kapliczka, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, mogiła z kamieniem pamiątkowym,
- ochronę kapliczek przydrożnych oraz Figury Matki Bożej Niepokalanie Poczętej,
- zachowanie **zespołu pałacowo – parkowego Falenty** – nr rejestru 1012/334; wraz z budynkami pałacu, oranżerii, bramy neogotyckiej, budynku mieszkalnego, bramy z kordegardą, oficyny „dużej”,
- zachowanie cmentarza w pobliżu Puchał, nr rejestru 1334,
- zachowanie i uczytelnienie pozostałości parku podworskiego w Dawidach Bankowych,
- zachowanie właściwej skali zabudowy w otoczeniu ww. obiektów,
- ochronę wszystkich elementów środowiska posiadających wartości przestrzenne i kulturowo - przyrodnicze,
- ochronę wszelkich dóbr kultury (wg załączonego wykazu), obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych,

- ochronę obiektów nie objętych ochroną prawną, a posiadających wartości kulturowe,
- propagowanie w społeczności lokalnej wiedzy o wartościach kulturowo - przyrodniczych na obszarze gminy, jako wyrazu tożsamości lokalnej. Jest to istotne wobec szybkiej dekapitalizacji i celowego niszczenia nawet obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Obiekty proponowane w Studium do objęcia ochroną

Ochroną należy objąć budynki mieszkalne Raszyna sprzed 1945 r., a zwłaszcza budynki: przy ulicy Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu, budynki wille belgijskich przy Alei Krakowskiej 62, ul. Klonowej 7, ul. Nadrzecznej 3, 5, 9, 22, 26, ul. Bocznej 3, ul. Słonecznej 2, 8, 15, 17, 21. Budynki te winny być objęte gminną ewidencją i chronione ustaleniami planów.

7.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych

7.1.1. Wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków /Rys. II.4, II.4a, II.4b/

W stosunku do obszarów objętych ochroną prawną – wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują zasady postępowania zgodne z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Przyjmuje się zasadę ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego:

ustala się bezwzględne zachowanie układu przestrzennego parku w Falentach, a w przypadku budowy nowych obiektów ustala się wymóg dostosowania do formy architektonicznej istniejącej zabudowy zabytkowej, polegający na zachowaniu istniejących linii zabudowy, wysokości zabudowy, a także geometrii dachów i rytmu elewacji budynków; ustala się zachowanie układu urbanistycznego Rynku w Raszynie oraz zachowanie zespołu przestrzennego związanego z bitwą pod Raszynem, a w przypadku budowy nowych obiektów ustala się wymóg dostosowania ich lokalizacji do założeń urbanistycznych oraz dostosowania formy architektonicznej do istniejącej zabudowy zabytkowej, polegający na zachowaniu istniejących linii

zabudowy, wysokości zabudowy, a także geometrii dachów i rytmu elewacji budynków.

Ustalenia konserwatorskie:

- 1) na stanowiskach archeologicznych – oznaczonych na rysunku Studium specjalnym symbolem i numeracją, na etapie sporządzania planów konieczne jest ustanowienie ochrony stanowisk archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, z ustaleniami zapewniającymi ich należyłą ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych i wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych obiektów i obszarów objętych ochroną lub proponowanych do objęcia ochroną należy opracować w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu:
 - wyznaczenia strefy widokowej,
 - ustalenia obszarów wytypowanych do objęcia rejestrem konserwatora,
 - ustalenia warunków ewentualnych przekształceń i dopuszczeń inwestowania w obszarach zabytkowych,
- 4) ze względu na swoje walory obiekty te powinny być sukcesywnie obejmowane ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. W pierwszej kolejności należy dążyć do objęcia wpisem do rejestru zabudowy przy ulicy Godebskiego 57 z małym fragmentem zachowanego ogrodu, dawnego młyna przy Alei Krakowskiej 62, oraz budynków willi belgijskich przy ul. Klonowej 7, ul. Nadrzecznej 3, 5, 9, 22, 26, ul. Bocznej 3, ul. Słonecznej 15, 17, 21, 2, 8. Szczegółowa weryfikacja obiektów do objęcia ochroną następować powinna na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i gminnej ewidencji zabytków, w zależności od stanu zachowania i stopnia przekształceń.

- 5) istnieje konieczność utworzenia gminnej ewidencji zabytków – aktualizowanego zbioru informacji o obiektach zabytkowych, na podstawie którego powinna odbywać się weryfikacja obiektów objętych ochroną.

7.1.2. Wykaz obiektów zabytkowych – obiekty wpisane do rejestru zabytków

NR REJESTRU	OBIEKT	MIEJSCOWOŚĆ	OPIS
1263/05 A-433	układ urbanistyczny rynku wraz z zachowanymi budynkami stanowiącymi pierzeję zachodnią	Raszyn	Układ urbanistyczny z przełomu XVIII i XIX w. nie zachowany w całości w związku ze zmianą przebiegu Traktu Krakowskiego w latach 20 XIX wieku. W skład układu wchodzi następujące budynki: zajazd, stajnia, wozownia, kramy, poczta, kościół, plebania, dawna szkoła.
1097/743	Austeria	Raszyn	Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna
1096/712	Kościół pod wezwaniem św. Szczepana i św. Anny	Raszyn	Stan zachowania bardzo dobry
1387	Plebania	Raszyn	Stan zachowania bardzo dobry
1306	Zespół przestrzenny związany z bitwą pod Raszynem – „Reduta Raszynska”	Raszyn	W skład reduty wchodzi: szaniec artyleryjski, kapliczka, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, mogiła z kamieniem pamiątkowym
1012/334	Zespół pałacowo – parkowy Falenty	Falenty	Zespół parkowy dawnych rezydencji magnackich
1012/334	Pałac	Falenty	Stan zachowania bardzo dobry
1012/334	Oficyna	Falenty	Budynek neorenesansowy, murowany z cegły, otynkowany, parterowy, z piętrową częścią zachodnią
1012/334	Oranżeria	Falenty	Stan zachowania niedostateczny, wymaga generalnego remontu
1012/334	Brama neogotycka	Falenty	Stan zachowania dostateczny, docelowo do kompleksowego remontu.

1334	Cmentarz	Puchały	Zabytkowe nagrobki – 75 obiektów sprzed II Wojny Światowej
1334	Kaplica grobowa Schellerów	Puchały	Kaplica grobowa zlokalizowana na terenie zabytkowego cmentarza

7.1.3. Wykaz obiektów objętych ochroną Konserwatora Zabytków – w ewidencji

OBIEKT	MIEJSCOWOŚĆ	OPIS
Dawna stajnia pocztowa	Raszyn	Fragment klasycystycznego kompleksu centrum Raszyna
Budynek mieszkalny – koniec XIX w	Falenty	Przykład architektury mieszkalnej robotniczo – folwarcznej z końca XIX w. Budynek murowany z cegły, w części otynkowany
Brama z kordegardą – 1852 – 1857	Falenty	Reprezentacyjna brama wjazdowa do pałacu. Brama z czterema słupami
Park	Dawidy Bankowe	

7.1.4. Wykaz obiektów wskazanych przez gminę do objęcia ochroną w ramach gminnej ewidencji zabytków

MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	OBIEKT
Raszyn	ul. Godebskiego 57	budynek mieszkalny sprzed 1945 r. z małym fragmentem zachowanego ogrodu
Raszyn	Aleja Krakowska 62	dawny młyn
Raszyn	ul. Klonowa 7	budynek mieszkalny sprzed 1945 r.
Raszyn	ul. Nadrzeczna 3, 5, 9, 22, 26	budynki mieszkalne sprzed 1945 r.
Raszyn	ul. Boczna 3	budynek mieszkalny sprzed 1945 r.
Raszyn	ul. Słoneczna 2, 8, 15, 17, 21	budynki mieszkalne

7.1.5. Wykaz obiektów do objęcia ochroną wskazanych w Studium

MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	OBIEKT
Falenty	Aleja Hrabka 3	Oficyna „duża”
Raszyn	Aleja Krakowska 20	budynek mieszkalny
Raszyn	Aleja Krakowska 24	budynek mieszkalny

W stosunku do istniejących zabytkowych obiektów architektonicznych przy pracach budowlanych zakazuje się zmiany historycznych elementów wystroju i rytmu otworów na elewacji oraz geometrii dachu. Wszelkie prace związane z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w otoczeniu zabytków, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytków oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W stosunku do pozostałości parku podworskiego w Dawidach Bankowych postuluje się jego rewaloryzację wraz z możliwością wprowadzenia funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

W stosunku do zabytkowego cmentarza ustala się jego zachowanie i właściwą ekspozycję.

W przypadku obiektów o dużym znaczeniu kulturowym, takich jak krzyże, figury, kapliczki, miejsca pamięci ustala się ich zachowanie i właściwą ekspozycję.

Powyższe zasady są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7.1.6. Obszary i obiekty chronione na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formą ochrony zabytków są między innymi odpowiednie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy widokowe (ekspozycji) dla podkreślenia osi kompozycyjnych, układów i założeń urbanistycznych, zarówno obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem, jak też innych, uznanych za cenne dla lokalnej kultury i sztuki (nie wpisane do zasobów konserwatora zabytków, a wskazane w Studium do objęcia ochroną). W szczególności należy zachować otwarcia widokowe, zachowując tereny otwarte bez wprowadzania zabudowy kubaturowej, na obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

- od południa z Alei Krakowskiej na kościół w Raszynie i założenie urbanistyczne dawnego Rynku,
- od Puchał, z końca ul. Centralnej, na kościół w Raszynie,
- od strony Raszyna (zieleń parkowa nad Raszynką w okolicy projektowanego przedłużenia ul. Stadionowej) na zespół parkowy w Falentach,
- z ul. Falenckiej na północ na zabytkowy zespół parkowy w Falentach.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymieniane wcześniej obiekty, zespoły lub układy urbanistyczne, należy określić zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zachowanie i ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy ustalić granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych.

7.1.7. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Raszyn

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

12	58-66/30	Jaworowa	28	58-65/32	Raszyn
13	58-66/27	Jaworowa	29	58-66/29	Rybie
14	59-66/3	Jaworowa	30	59-65/2	Sękocin Stary
15	58-65/8	Jaworowa	31	58-65/45	Wypędy
16	58-66/28	Jaworowa			

7.2. Ochrona walorów krajobrazowych

Podniesienie walorów krajobrazowych gminy polegać będzie, przede wszystkim, na utrzymaniu istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz na podjęciu działań mających na celu poprawę stanu istniejącego. Do działań tych zaliczyć należy:

- zachowanie kompleksów leśnych Lasów Sękocińskich,
- zachowanie i pielęgnacja Stawów Raszyńskich,
- zachowanie i tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni - parków, zieleńców, obiektów sportowych, terenów zieleni w dolinach rzecznych,
- zachowanie na działkach, zwłaszcza z zabudową mieszkaniową, odpowiedniej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym,
- zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych, również poprzez wyłączenia terenów z zabudowy,
- kształtowanie lokalnych powiązań przyrodniczo - krajobrazowych poprzez tworzenie pasów wolnych od zabudowy o szerokościach nie mniejszych niż 20m wzdłuż rzeki Raszynki oraz pasów zieleni nie mniejszych niż 3 m wzdłuż rowów melioracji podstawowej, oczek wodnych i dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- pozostawienie nie zainwestowanych jak największych obszarów trwałych użytków zielonych i ogrodów działkowych. Tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym jako tereny otwarte.

8. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

8.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Kierunki rozwoju systemów komunikacji wskazano na **rys. II.5** – Kierunki rozwoju układu komunikacji.

8.2. Koncepcja układu drogowego Raszyń

Koncepcja systemu komunikacyjnego gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, powiatu i gminy, z wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Układ drogowy gminy Raszyn będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, obejmującego: drogi ekspresowe (odcinek Trasy Salomea – Wolica do drogi nr 8 (Trasa Katowicka), Południowa Obwodnica Warszawy, Trasa N-S), drogi głównej ruchu przyspieszonego (odcinek od Trasy Salomea – Wolica do drogi nr 7 (Trasa Krakowska)), drogi główne (odcinki dróg nr 7 i 8 i droga nr 721), drogi zbiorcze (powiatowe lub wojewódzkie) oraz ważniejsze drogi gminne,
- układu obsługującego: o znaczeniu lokalnym, tworzonego przez pozostałe drogi gminne (lokalne i dojazdowe).

8.2.1. Drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego i drogi główne

W podstawowym układzie drogowym w Studium przewiduje się budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację następujących dróg:

- fragmentu drogi ekspresowej - Południowej Obwodnicy Warszawy – droga S-2, przebiegającej przez Raszyn, Jaworową i Dawidy w okolicy północnej granicy gminy;
- fragmentu drogi ekspresowej - Trasy N-S – droga S7, z węzłem „Zamienie”, przebiegającej przez Dawidy i Dawidy Bankowe wzdłuż wschodniej granicy gminy;

- części drogi ekspresowej - Trasy Salomea – Wolica z węzłami "Wypędy" i „Janki Małe” – droga S8, przebiegająca przez Raszyn, Nowe Grocholice, Puchały, Wypędy, Janki wzdłuż zachodniej granicy gminy;
- drogi głównej ruchu przyspieszonego – jako części Trasy Salomea - Wolica od węzła „Janki Małe” do drogi krajowej nr 7, przebiegającej przez Sękocin Stary wraz z modernizacją, do drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, odcinka istniejącej drogi krajowej nr 7 od połączenia z Trasą Salomea - Wolica do węzła/skrzyżowania „Magdalenka” w miejscowości Sękocin Las;
- przebudowy w gminie Raszyn i budowy nowych odcinków poza terenem gminy Raszyn drogi wojewódzkiej nr 721 zwanej „Paszkowianką”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową Nr 8 z drogą krajową Nr 2, a następnie poprzez teren gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkowianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy.

Po wybudowaniu Trasy Salomea - Wolica dla części dróg krajowych nr 7 i nr 8 przebiegających przez Janki, Falenty i Raszyn o funkcji dróg głównych, zostanie obniżona funkcja do klasy głównej lub zbiorczej.

Dostępność do dróg ekspresowych i głównych ruchu przyspieszonego będzie ograniczona - wyłącznie poprzez węzły:

- Trasa Salomea - Wolica: węzły „Wypędy”, „Janki Małe”, „Magdalenka” w granicach gminy oraz węzeł „Salomea” poza granicami gminy,
- Południowa Obwodnica Warszawy: węzły „Al. Krakowska”, „Lotnisko” i węzeł „Puławska” (poza granicami gminy),
- Trasa N-S: węzeł „Zamienie” w części w granicach gminy.

W gminie Raszyn na drogach ekspresowych i głównych ruchu przyspieszonego przewiduje się budowę:

- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu ulicy Centralnej;
- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu projektowanej drogi zbiorczej na wysokości ul. Przelotowej w Jankach;
- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu projektowanej drogi lokalnej w Sękocinie Starym;

- przejazdu nad Trasą Salomea - Wolica w ciągu projektowanej drogi zbiorczej (ul. Grudzi) w Sękocinie Starym;
- przejazdu nad Południową Obwodnicą Warszawy w ciągu ul. Kinetycznej;
- przejazdu nad Południową Obwodnicą Warszawy w ciągu projektowanej drogi zbiorczej (ul. Grudzi);
- wiaduktu nad Południową Obwodnicą Warszawy w ciągu przedłużenia ul. Długiej;
- wiaduktu nad Trasą N-S łączącego drogi lokalne wzdłuż POW w Dawidach Bankowych.

Połączenia z przejazdami, przejściami przez ciągi dróg ekspresowych zlokalizowanymi poza granicami gminy Raszyn, istotnymi z punktu widzenia zewnętrznych połączeń komunikacyjnych gminy, realizowane będą poprzez:

- Trasa Salomea - Wolica: projektowana zmiana przebiegu ul. Pruszkowskiej w Raszynie (do ul. Parkowej w gminie Michałowice);
- Południowa Obwodnica Warszawy: ul. Słowikowskiego w Raszynie (do ul. Rebusowej w Warszawie), ul. Na Skraju (do ul. Paluch w Warszawie);
- Trasa N-S: projektowana droga zbiorcza w Dawidach (przedłużenie ul. Spornej w Warszawie).

Ustala się dążenie do dostępności z dróg klasy głównej: drogi nr 721 na odcinkach dróg krajowych nr 7 i 8 po zmianie klasyfikacji – wyłącznie poprzez skrzyżowania. Odstępy między skrzyżowaniami powinny być zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Obsługa terenów przyległych do wyżej wymienionych dróg wojewódzkich powinna odbywać się z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

Przewidziane są działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych.

Ustala się przebudowę drogi wojewódzkiej nr 721, docelowo łączącej się z projektowaną poza granicami gminy tzw. „Paszkowianką”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową Nr 8 z drogą krajową Nr 2, a następnie poprzez tereny gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin, z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkowianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy. Zadaniem „Małej Obwodnicy Warszawy” będzie połączenie miejscowości

podwarszawskich takich jak: Pruszków, Brwinów, Piaseczno, Konstancin, Józefów, Sulejówek, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki i usprawnienie połączeń drogowych ośrodków osadniczych najbliższych stolicy oraz odciążenie tym samym Warszawy od ruchu drogowego pomiędzy tymi miejscowościami. Trasa ta w znacznym stopniu przyczyni się też do rozwoju podwarszawskich gmin. Obwodnica składająca się z dróg wojewódzkich będzie przenosić głównie ruch w skali Aglomeracji Warszawskiej. W Studium wskazuje się istniejący i projektowany przebieg drogi nr 721 jako obszar problemowy, ze względu na konieczność rozstrzygnięcia docelowej klasy poszczególnych odcinków drogi, na późniejszym etapie projektowym.

8.2.2. Drogi zbiorcze

Dalszy rozwój gminy w zakresie obsługującego układu drogowego opierać się będzie o rozbudowywany i modernizowany układ dróg zbiorczych (w większości dróg powiatowych), które wymagają podjęcia działań polegających na ich modernizacji technicznej i realizacji nowych odcinków dla brakujących powiązań komunikacyjnych. Do inwestycji najistotniejszych z punktu widzenia poprawy sprawności układu komunikacyjnego gminy należą: ul. Grudzi, połączenie ul. Spornej z ul. Warszawską, ul. Długa (na odcinku na północ od ul. Warszawskiej), przedłużenie ul. Granicznej do ul. Grudzi, przedłużenie Traktu Grocholskiego do ul. Krótkiej, a także planowana w Studium droga przebiegająca wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV łącząca drogę wojewódzką nr 721 z drogą powiatową nr 3125W (wskazana jako obszar problemowy, do ustalenia przebiegu i docelowej klasy na późniejszym etapie projektowym).

Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami według klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w Studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy. Sieć drogowa układu obsługującego powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ.

8.3. Rozwój lokalnego układu drogowego – drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe

Na rysunku Studium wyznaczono drogi lokalne (L) i ważniejsze drogi dojazdowe (D) dla utworzenia układu komunikacyjnego obsługującego istniejące

zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi publiczne o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Klasyfikacja dróg klasy L (lokalnych) i D (dojazdowych) może być ustalona na podstawie prognozy ruchu, lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu. Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, drogi stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

Dla dróg lokalnych powinna być przyjęta minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. 12m, a dla dróg dojazdowych 10m. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości na podstawie analizy (zgodnie z przepisami rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)).

Przy ustalaniu przebiegu dróg lokalnych i dojazdowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględniać warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków. Określone symbolami graficznymi na rysunku Studium korytarze pod planowane drogi lokalne i dojazdowe należy traktować orientacyjnie. Szczegółowe trasowanie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasad scalania i podziałów nieruchomości.

8.4. Komunikacja zbiorowa

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy. Obsługa gminy nadal będzie korzystać z systemu linii autobusowych, a docelowo wspomagana będzie linią tramwajową.

8.4.1. Komunikacja tramwajowa

Projektowana linia tramwajowa wzdłuż Alei Krakowskiej powinna przebiegać od pętli w Warszawie na Okęciu do pętli zlokalizowanej przy Centrum Handlowym w Jankach. Realizacja linii powinna być prowadzona po oddaniu do użytku Trasy Salomea - Wolica, gdy możliwe będzie obniżenie klasy Alei Krakowskiej do drogi głównej lub zbiorczej.

Rozwój obszarowy i demograficzny gminy Raszyn wymagać będzie realizacji nowego sprawnego środka komunikacji publicznej, jakim jest niewątpliwie tramwaj. Zakłada się, że rola tramwaju w dojazdach do Warszawy będzie wzrastać. Na rysunku Studium wyznacza się korytarz dla umożliwienia realizacji tramwaju.

8.4.2. Komunikacja autobusowa

Podtrzymuje się zachowanie połączeń autobusowych z Warszawą oraz sąsiadującymi gminami. W większości obszaru gminy trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500-1000 m.

W pierwszej kolejności należy zapewnić obsługę komunikacyjną obszarów z istniejącym już zagospodarowaniem, a następnie obszarów planowanego zainwestowania - po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego. Rozwiązania i parametry techniczne dróg w planach miejscowych oraz projektach budowlanych powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

8.5. Polityka parkingowa

Polityka parkingowa i jej zasady wynikają z założonego, dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Co oznacza dobre udostępnienie dla ruchu samochodowego obszaru całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Na terenie inwestycji, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, powinny być realizowane miejsca parkingowe. W razie konieczności miejsca parkingowe mogą być bilansowane wraz z miejscami parkingowymi dostępnymi w ulicach lub ogólnodostępnych parkingach w rejonie inwestycji.

Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników, w zależności od planowanego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem rotacji. Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny do 60 m² i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny powyżej 60m²,
- dla obiektów administracji - 15 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
- dla hurtowni - 5 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla targowisk - 35 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni targowej lub 1,5 miejsca parkingowego na stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- dla oświaty - 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla publicznych przychodni zdrowia - 10 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
- dla hoteli, moteli - minimum 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek,
- dla klubów i domów kultury - 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca parkingowe na pierwsze stanowisko naprawcze i 2 miejsca parkingowe na każde następne stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 miejsc parkingowych na 1000 m² pow. użytkowej,

- dla kościołów - 15 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla cmentarzy - 10 miejsc parkingowych na 1 ha,
- dla ogrodów działkowych - 2 miejsca parkingowe na 5 działek.

Ponadto dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających dróg – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych. Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Dla transportu ciężkiego niezbędne jest wyznaczenie parkingów w rejonie węzłów komunikacyjnych. Parkingi takie powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

Przewiduje się budowę ogólnodostępnych parkingów w rejonie przystanków tramwaju oraz węzłów komunikacyjnych.

8.6. Ruch rowerowy

Celem wyznaczenia ciągów rowerowych jest zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz przystankami tramwaju.

W Studium przyjęto zasady kształtowania sieci dróg rowerowych wykorzystując koncepcję ścieżek rowerowych opracowaną dla Powiatu Pruszkowskiego, Grodzkiego i Warszawskiego Zachodniego:

- wyposażenie wybranych dróg wojewódzkich oraz powiatowych i gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo - rowerowe wydzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu (uspokojonym), wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach tramwaju.

Oprócz ścieżek rowerowych, których przebiegi określono na rysunku nr II.5, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Ustalenie dotyczące rozwoju systemów i urządzeń infrastruktury technicznej:

9.1. Gospodarka wodno - ściekowa

Rozbudowa sieci wodno - kanalizacyjnej realizowana jest sukcesywnie dla wszystkich obszarów urbanizowanych. W dalszym etapie przewiduje się objęcie nowych terenów w miarę wzrostu zaludnienia.

9.1.1. System zaopatrzenia w wodę /Rys. II.6a/

9.1.1.1. Standardy obsługi

Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy miejscowości objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne,
- we miejscowościach o charakterze rolniczym, do czasu zachowania rolniczego użytkowania terenów, woda będzie używana, poza potrzebami bytowo-gospodarczymi mieszkańców, także do utrzymania gospodarstw, drobnego inwentarza, upraw przydomowych oraz utrzymania maszyn i pojazdów rolniczych.

Nie przewiduje się wykorzystania wody wodociągowej do podlewania dużych obszarów upraw. Dopuszcza się ujęcia lokalne dla usług i produkcji, do celów przeciwpożarowych oraz podlewania upraw wielkoobszarowych.

9.1.1.2. Bilans zapotrzebowania wody

- na cele bytowo - gospodarcze 150 l/M,d

-	na cele użyteczności publicznej	15 l/M,d
-	przemysł drobny, usługi	15 l/M,d
-	utrzymanie zieleni, ulic	10 l/M,d
-	woda ppoż. oraz straty na sieci	10 l/M,d
	Razem	200 l/M,d

9.1.1.3. Źródła wody

Zasoby ujęć wody z wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych występujących na terenie gminy (są własnością Gminy Raszyn), spięte w system z innymi ujęciami poza gminnymi są wystarczające na pokrycie istniejących oraz prognozowanych potrzeb mieszkańców. Istnieją możliwości zaspokojenia potrzeb nowych inwestycji po rozbudowie ujęć istniejących lub po wybudowaniu nowych. Przyjmuje się, że w zależności od potrzeb, na terenie istniejących ujęć wody mogą być wykonane dodatkowe studnie, jak również mogą nastąpić przebudowy stacji uzdatniania wody.

Z istniejących na terenie gminy Raszyn ujęć wody, jako źródła w projektowanym systemie zaopatrzenia w wodę obszaru gminy mogą być brane pod uwagę: istniejąca sieć wodociągowa, ujęcia wody w: Raszynie, Ładach, Puchałach, Słominie.

Dla ujęć wodociągu komunalnego wyznaczone są strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej. Istniejące studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8 - 10m wokół studni.

Zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w gminie.

Kierunkowy rozwój demograficzny oraz gospodarczy gminy nie będzie wymagał poszukiwania źródeł zewnętrznych dla zaopatrzenia w wodę. Przesądzenie obsługi wszystkich potencjalnych odbiorców wymaga sprawdzenia w „Koncepcji zaopatrzenia w wodę oraz oceny zasobów wód podziemnych”. W koncepcji tej należy przede wszystkim zbilansować wydajność źródeł lokalnych i ocenić możliwości ich wykorzystania dla zaopatrzenia w wodę gminy.

9.1.2. Odprowadzenie ścieków /Rys. II.6b /

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do oczyszczalni istniejących na terenie gminy, w tym oczyszczalni lokalnych poszczególnych firm lub instytucji. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie w systemie rozdzielczej kanalizacji grawitacyjnej z elementami

kanalizacji ciśnieniowej (na rysunku Studium wskazano istniejące i o przesądzonych lokalizacjach przepompownie ścieków). Na terenach wiejskich o rozproszonej zabudowie stosowane będą indywidualne rozwiązania oparte na szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

W Studium wskazana została lokalizacja istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków, wraz z wyznaczoną rezerwą terenu pod rozbudowę obiektu, jeżeli zajdzie taka potrzeba. W Studium wskazuje się orientacyjne lokalizacje projektowanych przepompowni, które uszczegółowione powinny zostać w kompleksowej koncepcji kanalizacji ściekowej. Wymagana działka dla przeciętnej przepompowni wynosi 0,10-0,15 ha ze strefą ochrony sanitarnej o maksymalnym promieniu 15 m, przy zastosowaniu pomp bezskratkowych. Wskazuje się w Studium przepompownie ścieków istniejące i o przesądzonych lokalizacjach (w Słominie, Sękocinie Starym, Laszczkach, Falentach, Jankach, Wypędach, Puchałach, Nowych Grocholicach, Dawidach Bankowych oraz Podolszynie Nowym).

Kolektory kanalizacji sanitarnej przewiduje się również w ww. miejscowościach. Projektowane kanały i przewody tłoczne powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg. Pożądane jest aby kanały znajdowały się pod jezdniami, przewody tłoczne zaś poza jezdniami.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Raszynka.

9.1.3. Odprowadzenie wód opadowych

Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, obejmującą intensywnie zagospodarowane tereny gminy Raszyn. Sieć kanalizacji obejmie też tereny rozwojowe aktywności gospodarczej, a przede wszystkim komunikacji ponadlokalnej. Odbiornikiem pozostanie rzeka Raszynka i rowy melioracyjne.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z retencjonowaniem w zbiornikach na terenach działek inwestycyjnych oraz na terenach zieleni z odprowadzeniem do kanałów deszczowych:
 - do kolektorów burzowych kanalizacji deszczowej,
 - do studni chłonnych – z powierzchni utwardzonych ulic,
 - do niezbędnej do realizacji sieci lokalnej kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem będzie rzeka Raszynka i rowy melioracyjne;

- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone. Podczyszczanie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach;
- 3) dopuszcza się odwodnienie ciągów pieszo-jezdnych i dróg przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przykrawężnikowe, rowy retencyjno - infiltracyjne, studnie chłonne i drenaż;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji lub na jezdnie ulic oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na terenach ZN oraz wykorzystanie w celach retencyjnych istniejących zbiorników wodnych, pod warunkiem, iż nie będzie stanowiło to zagrożenia dla przedmiotu ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZN oraz w terenach dróg,
- 7) ustala się realizację zbiorników retencyjnych na terenach usług i aktywności gospodarczej o pojemności minimum 10 m^3 na każde 1000 m^2 powierzchni utwardzeń.

9.2. Systemy energetyczne /Rys. II.6c/

9.2.1. Energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim odbiorcom na tradycyjne cele przygotowywania posiłków, podgrzewania wody użytkowej, użytkowanie sprzętu AGD czy oświetlenia. Do ogrzewania pomieszczeń - energia elektryczna używana będzie w niewielkim zakresie. Przewiduje się wzrost wykorzystania energii elektrycznej do celów klimatyzacji.

Zaopatrzenie gminy odbywać się będzie ze źródeł istniejących - stacji elektroenergetycznej 110/15kV zlokalizowanej w Sękocinie Nowym oraz stacji poza obszarem gminy. Realizacja założonego programu zagospodarowania spowoduje rozbudowę i budowę sieci średniego napięcia i niskiego napięcia, jak również budowę odpowiedniej liczby stacji transformatorowych 15/0,4kV.

Na cele budowy linii napowietrznych, kablowych oraz stacji elektroenergetycznych będą musiały być rezerwowane odpowiednie tereny. Rozwój systemu energetycznego wywołuje ograniczenia dla zabudowy (ograniczenie swobodnego rozwoju urbanistycznego).

Dopuszcza się budowę napowietrznej linii o większym napięciu albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejących linii 220kV i 110kV, pod warunkiem, że ustalone pasy technologiczne, odpowiednio po 34 m i 19 m w każdą stronę od osi linii, nie ulegną zmianie.

9.2.2. Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych oraz urządzeń mechanizacji rolnictwa. Teren gminy jest zgazyfikowany. Nie mniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków i uzyskiwania ciepłej wody, a również klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń.

9.2.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne.

Istniejące linie napowietrzne wysokich napięć powodują szereg ograniczeń we wznoszeniu i lokalizacji obiektów, a w szczególności przeznaczonych na pobyt ludzi. Ograniczenia, o których mowa występują dla: linii 110kV i dla linii 220kV. Szerokości wymaganych pasów technologicznych zapisano w Rozdziale 6.7.5.

Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu znajdującego się w tych strefach (pasach technologicznych) wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w zakresie szczegółowych rozwiązań technicznych linii i postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefa dla stacji elektroenergetycznej 110/15kV w Sękocinie Nowym ograniczona jest do granic terenu stacji.

Dla przewidywanych stacji transformatorowych 15/0,4kV niezbędna będzie rezerwacja działek z możliwością dojazdu samochodem ciężarowym. Wymagana jest także strefa wolna od zabudowy wokół stacji o promieniu 3 m dla budynków z

materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych. W liniach rozgraniczających dróg konieczne jest zarezerwowanie pasów terenu dla linii kablowych 15kV i stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV. Dla linii napowietrznych 15kV należy zarezerwować pas terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii w każdą stronę) wolny od zabudowy.

9.2.4. Uwarunkowania obsługi

Realizacja programu zawartego w Studium wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia. Będzie to sukcesywna rozbudowa sieci linii napowietrznych i kablowych zasilających słupowe i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4kV.

Realizacja powyższych urządzeń warunkuje zapewnienie należytej pewności zasilania i przepustowości sieci.

Zapotrzebowanie mocy dla gminy dla wariantu 23 tys. mieszkańców wyniesie ponad 116 000 MWh dla zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

Zapotrzebowanie mocy dla gminy dla wariantu 25 tys. mieszkańców wyniesie ponad 169 000 MWh dla zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

9.3. Zasilanie w gaz /Rys. II.6c/

Na terenie gminy Raszyn nie przewiduje się budowy sieci ciepłej. W związku z tym przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

9.3.1. Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

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

Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych co. + cw. – opalanych gazem.

Bilans zapotrzebowania gazu

- na przygotowanie posiłków 0,03nm³/M,h
 - na przygotowanie ciepłej wody 0,077nm³/M,h
 - na ogrzewani kubatury 0,375nm³/M,h
 - przemysł drobny, usługi narzut 15% potrzeb mieszkańców
-

Razem $0,55\text{nm}^3/\text{M,h}$

Na podstawie w/w wskaźnika $q = 0,55\text{nm}^3/\text{M,h}$ obliczono zapotrzebowanie gazu ziemnego dla całej gminy – dla dwóch wariantów ilościowych:

- rozwój do 23 000 MK - $12\,742\text{ nm}^3/\text{h}$ (liczba MK x Q_{max} + narzut)
- rozwój do 25 000 MK - $13\,857\text{ nm}^3/\text{h}$ (liczba MK x Q_{max} + narzut)

23 000 mieszkańców wariant umiarkowanego rozwoju i 25 000 mieszkańców wariant dynamicznego rozwoju z częściowym wykorzystaniem wszystkich oznaczonych w Studium terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz przez operatora sieci, m.in.:

- przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejących stacji gazowych w Jankach i Sękocinie Nowym,
- wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy ochronne: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0,5 m,
- szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji, w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych należy rezerwować trasy dla sieci gazociągów,
- gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnią na koszt inwestora przedsięwzięcia,
- podczas prowadzenia prac budowlanych – montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody itp.

9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze w szczególności: gaz ziemny, energię elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych (odnawialnych) w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

9.5. Usuwanie odpadów stałych

Usuwanie odpadów stałych:

- ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach Planu Gospodarki Odpadami Gminy Raszyn, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska, wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki,
- ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

9.6. Telekomunikacja

Aktualne potrzeby i tendencje rozwoju pozwalają przewidywać, że nastąpi całkowite nasycenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne. CA Raszyn wraz z centralami satelitowymi pokryje występujące na terenie gminy potrzeby telefoniczne i zapewni założoną jakość obsługi. Konieczna będzie rozbudowa sieci kablowej i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach. Urządzenia telekomunikacyjne nie wymagają zabezpieczeń pod strefy ochronne.

Telekomunikacja nie jest warunkiem rozwoju gminy, ale jest poziomem i standardem warunkującym lokalizację obiektów usługowych i działalności gospodarczej. Wymagana jest jednak budowa masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych dla poprawy odbioru telefonii komórkowej.

Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM /RYS. II.7/

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi o znaczeniu lokalnym, są:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, utrzymanie oraz budowa dróg publicznych: zbiorczych (powiatowe), lokalnych i dojazdowych (gminne),
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- budowa i utrzymanie urządzeń służących ochronie środowiska, w tym zbiorników służących ochronie przed powodzią,
- utrzymanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, w tym pomników przyrody: pojedynczych drzew i alei drzew oraz pomnika przyrody „Źródlika”,
- utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- utrzymanie sieci publicznych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, w tym urząd gminy - ratusz, obiekty sportowo - rekreacyjne,
- budowa i utrzymanie obiektów edukacji publicznej: szkoły podstawowe, gimnazja,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,

- opieka nad obiektami kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- utrzymanie obiektów niezbędnych na cele obronności państwa: Komisariat Policji w Raszynie,
- inwestycje z zakresu łączności publicznej,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predestynowane do lokalizacji celów publicznych są tereny położone na gruntach będących we władaniu gminy oraz tereny Skarbu Państwa, które gmina może nieodpłatnie pozyskać na cele realizacji infrastruktury oraz inne cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W Studium zostały określone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które będą realizowane na terenie Gminy Raszyn. Ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu dla realizacji celów publicznych są oznaczone na rysunku Studium.

Na **rysunku II.7** oznaczono nowe tereny dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Są, to:

- 1) tereny pod budowę nowych dróg o znaczeniu lokalnym i ważniejszych drógjazdowych,
- 2) tereny pod budowę sieci wodociągowej,
- 3) tereny pod budowę sieci kanalizacyjnej,
- 4) tereny pod przepompownie ścieków,
- 5) teren pod usługi oświaty – szkoły w Raszynie, Dawidach Bankowych,
- 6) tereny dla realizacji obiektów kultury, obiektów sportowych i realizacji towarzyszących zespołów zieleni parkowej czy parków wiejskich jako obszary inwestycji służących zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej.

11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Celami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym, są:

- 1) Utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, tj.:
 - rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” z otuliną,
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej.
- 2) Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków. Ochrona zabytków: obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne.
- 3) Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
 - dróg krajowych: Aleja Krakowska, ul. Mszczonowska, Trasa Salomea – Wolica, Południowa Obwodnica Warszawy, Trasa NS,
 - dróg publicznych wojewódzkich i powiatowych.
- 4) Budowa i utrzymanie projektowanego tramwaju,
- 5) Układy przesyłowe energetyki: linie 220kV i 110 kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15kV „Sękocin Nowy”,
- 6) Gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno - pomiarowymi I^o w Sękocinie Nowym i Jankach.
- 7) Gospodarka wodna – w tym budowa i konserwacja zbiorników retencyjnych.

Potencjalne zadania ponadlokalne o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym bezpośrednio dotyczące gminy Raszyn, należące do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Raszyn, to:

1. W zakresie komunikacji drogowej:
 - drogi krajowe nr 7 i 8 - Al. Krakowska i ul. Mszczonowska - drogi do modernizacji i zmiany klasy po realizacji Trasy Salomea - Wolica,
 - budowa ekspresowych dróg krajowych wraz z elementami układu komunikacji: Trasa Salomea – Wolica, Trasa NS,

- budowa drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego - fragment Trasy Salomea - Wolica od węzła „Janki Małe” do istniejącej drogi krajowej nr 7,
- droga wojewódzka nr 721 - do modernizacji lub fragmentarycznie do zmiany przebiegu,
- budowa dróg powiatowych,

2. W zakresie komunikacji zbiorowej:

- budowa tramwaju.

Potencjalne zadania ponadlokalne dla realizacji celów publicznych na obszarze gminy Raszyn dotyczą głównie elementów komunikacji. Wyznaczenie oraz realizacja ww. celów ponadlokalnych służyć ma powiązaniom funkcjonalno – przestrzennym z sąsiednimi obszarami, a także pośrednio wpływać na jakość powiązań gminy Raszyn.

Nie ma konieczności rezerwowania innych niż wyznaczone na rysunku II.7 terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

12. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/

W Studium /rys. II.8/ wyznaczono łącznie 12 obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one następujące obszary:

- obszary przestrzeni publicznych położonych na terenie całej gminy Raszyn:
 - 1) układ przestrzeni publicznych łączący najistotniejsze społecznie obszary na terenie Raszyna, Rybia i Nowych Grocholic (rynek w

Raszyń, zespół przestrzenny związany z Bitwą pod Raszyńem, dawny rynek przy Austerii, tereny zieleni, sportu i rekreacji w Raszyńem, Rybiu i Nowych Grocholicach wraz z ciągiem Alei Krakowskiej i innymi ważniejszymi ciągami komunikacyjnymi),

- 2) plac z kapliczką w obrębie Falenty (w pobliżu Puchał): fragment działki ew. nr 24,
- 3) projektowany rynek w Ładach: fragment działki ew. nr 135/7,
- 4) plac w Sękocinie Starym: fragmenty działek ew. nr 279/1, 280/1, 281, 282/1;

Wymienione wyżej tereny wyznacza się jako obszary przestrzeni publicznej – place z zielenią urządzoną, miejscami do rekreacji i ewentualnie małą architekturą. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych (spacerowo - handlowy i spacerowo - parkowy), placów i skwerów, wyznaczenie przestrzeni placów pierzejami zwartej zabudowy, stosowanie zamknięć widokowych w formie dominant wysokościowych. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych (prowizorycznych) obiektów usługowo – handlowych. Wszelkie działania inwestycyjne mogą być realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej.

- obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: osiem obszarów na terenie obrębów Puchały, Janki, Wypędy.

13. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /RYS. II.8/

Obszary przeznaczone w Studium dla rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego usługowo – mieszkaniowego oraz obszary działalności gospodarczej i przeznaczone

w Studium dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnych usług jako potencjalne tereny rozwoju są terenami, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego **/rys. II.8/**.

W obszarach tych uwzględnione są tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ustala się sporządzenie „Harmonogramu opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Harmonogram taki winien być przedłożony do uchwalenia Radzie Gminy.

14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ /RYS. II.9/

14.1. Rolnictwo

Grunty rolne klas I-III podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczania ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (klasy I, II, III). Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw środowiska. Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W Studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego /rys. II.8/, oraz obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne /rys. II i II.9/.

Gmina Raszyn traci charakter gminy wiejskiej. Zmniejsza się powierzchnia użytków zielonych, jak i gruntów ornych. Jest to spowodowane położeniem atrakcyjnym do zamieszkania, lokowania ośrodków drobnego przemysłu, rzemiosła i usług. Cena gruntów budowlanych oraz łatwość ich zbycia są przyczyną sukcesywnego dokonywania przekształceń terenów rolnych na cele budowlane pomimo, że w terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zainwestowanie występują znaczne rezerwy terenów niezainwestowanych.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- w użytkowaniu rolniczym pozostaną tereny trwałych użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną Raszynki i jej dopływów: tereny w Wypędach, Nowych Grocholicach, Jaworowej, Rybiu, Falentach, Falentach Nowych,
- w użytkowaniu rolniczym pozostaną tereny w Rezerwacie Przyrody Stawy Raszynskie i w części otuliny Rezerwatu,
- zachowuje się zabudowę zagrodową oraz tereny rolnicze do czasu ich przeznaczenia pod zainwestowanie,
- z uwagi na ochronę środowiska i przyrody zakazuje się lokalizowania uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółkową technologią oraz obiektów szklarniowo - foliowych ogrzewanych węglem,
- do czasu zmiany funkcji na terenach zmeliorowanych zachowuje się drenaż rolniczy dla funkcji odwodnienia terenów rolnych oraz w maksymalnym stopniu rowy melioracyjne. Inwestowanie na terenach zmeliorowanych wymaga przebudowy lub likwidacji drenażu.

14.2. Leśnictwo

Na terenie gminy występują leśne przestrzenie produkcyjne – Las Sękociński. Grunty leśne w kompleksach stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych terenów i

najbliższych obszarów ustala się zachowanie ich jako terenów otwartych. Nadzór nad gospodarką leśną prowadzi Nadleśnictwo Chojnów.

15. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.).

Dla rzeki Raszynki nie została przeprowadzona wstępna ocena ryzyka powodziowego, nie zostały również sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Dla Raszynki obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi nie zostały formalnie wyznaczone w żadnym opracowaniu.

16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

W Studium wskazuje się zabytkowy zespół budynków Austerii w Raszynie wraz z pozostałościami założeń urbanistycznych dawnego rynku jako obszar wymagający rehabilitacji /rys. II.2/. Na terenie tym należy podjąć działania zmierzające do przeciwdziałania postępującej degradacji oraz przywrócenia zabytkowym obiektom oraz zachowanym pozostałościom układu urbanistycznego rynku utraconych wartości. Kompleksowe działania rewitalizacyjne podejmowane powinny być po sporządzeniu programu rehabilitacji lub rewitalizacji.

Obszary pozyskiwania złóż pospolitych w obrębie Wypędy wskazuje się jako obszary wymagające rekultywacji po zakończeniu eksploatacji /rys. II.3/.

17. OBSZARY PROBLEMOWE

W Studium wskazuje się cztery obszary problemowe, do przesądzeń na etapie sporządzania planów miejscowych.

17.1. Obszar 1

Dla terenów zieleni naturalnej o wzmożonej presji inwestycyjnej położonych w obrębie Sękocin Stary przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju:

Scenariusz I - zakładający rozwój zabudowy

Zakłada się kształtowanie obszaru jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze. Rozwojowi zabudowy towarzyszyć będzie realizacja niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, usług o charakterze lokalnym oraz układów zieleni urządzonej. Zakłada się rozwijanie układu drogowego w oparciu o projektowaną drogę główną lub zbiorczą (obszar problemowy) uzupełnioną układem dróg lokalnych oraz układem drogowym w planowanych zespołach zabudowy.

Rodzaje zabudowy, wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych - zgodnie z ustaleniami dla terenów wielofunkcyjnych M,ZN (rozdział 4.1.2.6.).

Scenariusz II - zakładający wykluczenie zabudowy

Zakłada się zachowanie obszaru bez zabudowy jako terenów zieleni naturalnej. Dopuszcza się wyposażenie w terenowe urządzenia sportu i rekreacji - ścieżki rowerowe, trawiaste boiska. Ustala się realizację w miarę potrzeb niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych - zgodnie z ustaleniami dla terenów zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, terenów zieleni cennej pod względem przyrodniczym, w tym terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN (rozdział 4.2.2.4.).

17.2. Obszar 2

Dla terenu zieleni naturalnej o wzmożonej presji inwestycyjnej położonego w obrębie Falenty przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju:

Scenariusz I - zakładający rozwój zabudowy

Zakłada się kształtowanie obszaru jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze. Rozwojowi zabudowy towarzyszyć będzie realizacja niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej. Zakłada się rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejący otaczający układ dróg lokalnych wspomagany układem drogowym w planowanym zespole zabudowy. Nakazuje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w sąsiedztwie otuliny rezerwatu przyrody Stawy Raszyńskie i pomnika przyrody „Źródlika”.

Rodzaje zabudowy, wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych - zgodnie z ustaleniami dla terenów wielofunkcyjnych M,ZN (rozdział 4.1.2.6.).

Scenariusz II - zakładający wykluczenie zabudowy

Zakłada się zachowanie terenów bez zabudowy jako terenu zieleni łąkowej i zieleni naturalnej stanowiącej historycznie naturalną część otuliny Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie” integralnie związanego z pomnikiem przyrody „Źródlika” położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Układ hydrograficzny rowów i ukształtowanie terenu potwierdzają integralność z terenami zielonymi otuliny cieków. Szczególne uwarunkowania zachowania bez zabudowy wynikają z istniejących powiązań hydrograficznych oraz ukształtowania terenu (naturalne obniżenia towarzyszące rowom). Nakazuje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych - zgodnie z ustaleniami dla terenów zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, terenów zieleni cennej

pod względem przyrodniczym, w tym terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN (rozdział 4.2.2.4.).

17.3. Obszar 3

Dla terenu zieleni naturalnej o przesądzonym przeznaczeniu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie obrębu Dawidy Bankowe przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju tych terenów:

Scenariusz I - zakładający rozwój zabudowy

Zakłada się kształtowanie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi lub publicznymi w formie usług wbudowanych lub wolnostojących. Rozwojowi zabudowy towarzyszyć będzie realizacja niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, usług o charakterze lokalnym oraz układów zieleni urządzonej. Zakłada się rozwijanie układu drogowego w oparciu o projektowaną drogę dojazdową uzupełnioną układem drogowym w planowanym zespole zabudowy.

Rodzaje zabudowy, wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych - zgodnie z ustaleniami dla terenów wielofunkcyjnych M,ZN (rozdział 4.1.2.6.).

Scenariusz II - zakładający wykluczenie zabudowy

Zakłada się zachowanie terenu bez zabudowy i kształtowanie jako terenu zieleni naturalnej ze zbiornikami wodnymi. Dopuszcza się wyposażenie w terenowe urządzenia sportu i rekreacji - ścieżki rowerowe, trawiaste boiska. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, ograniczenia w zainwestowaniu oraz wytyczne do planów miejscowych - zgodnie z ustaleniami dla terenów zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, terenów zieleni cennej pod względem przyrodniczym, w tym terenów zieleni objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN (rozdział 4.2.2.4.).

17.4. Obszar 4

Dla umożliwienia poprowadzenia w obszarze Gminy Lesznowola drogi wojewódzkiej nr 721 w nowym korytarzu, z ominięciem terenów zabudowanych w gminie Lesznowola oraz połączenia drogi krajowej nr 7 z drogą krajową nr 79, projektuje się nowy jej przebieg. Dla usprawnienia przepływu ruchu w sieci drogowej, a w szczególności wykonanie północnego obejścia Magdalenki, ruch tranzytowy kieruje się poprzez teren gminy Raszyn.

W ramach realizacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się doprowadzenie nowej drogi tylko do drogi nr 7 Al. Krakowskiej, co nie zapewnia racjonalnego połączenia gminy Lesznowola z gminą Nadarzyn (obecny korytarz drogi 721 w gminie Raszyn przebiega poprzez kompleks lasów). Dla prawidłowej obsługi ruchu drogowego, w tym powiązań gminy Lesznowola z gminą Nadarzyn przez południowy obszar gminy Raszyn, konieczne jest ustalenie takiego zakresu budowy nowego korytarza drogi 721, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości dla zabudowy w gminie Raszyn oraz zachować jej ciągłość (doprowadzenie do węzła Paszków i planowanej „Paszkowianki”).

Dla realizacji tego przyjmuje się dwa możliwe scenariusze rozwoju:

Scenariusz I – zakładający budowę nowego korytarza drogi wojewódzkiej w klasie drogi zbiorczej z odcinkowym wariantowaniem przebiegu

Zakłada się przeprowadzenie nowego korytarza drogi nr 721, jako drogi zbiorczej, od Janczewic w gminie Lesznowola przez Sękocin Nowy do skrzyżowania z drogą nr 7, a następnie przez drogę S-7 powrót do węzła w Sękocinie lesie tak jak ustalono w projekcie budowy drogi S-7 i S-8 wraz z ich połączeniem z drogą nr 7 w Sękocinie Starym.

Scenariusz II – zakładający budowę nowego korytarza drogi wojewódzkiej w klasie drogi głównej

Ze względu na rolę drogi nr 721, która po wybudowaniu mostu na Wiśle oraz nowych odcinków między innymi w gminach Nadarzyn, Michałowice, Brwinów, Błonie w Pruszkowie, Ożarowie Mazowieckim i Starcy Babicach (jako Paszkowianki), stanowić będzie nową zachodnią trasę obwodową wokół Warszawy (Małą Obwodnicę Warszawy), służącą powiązaniom między gminami aglomeracji

warszawskiej, z pominięciem układu drogowego w Warszawie oraz połączeniem wylotów dróg krajowych i wojewódzkich z Warszawy; wyznacza się przebieg drogi nr 721, jako drogi głównej, po nowym śladzie od Janczewic przez teren Sękocina Nowego do skrzyżowania (węzła) z drogą S-7 i dalej przez teren Sękocina Starego do węzła Paszków, z wykorzystaniem planowanego korytarza do granicy gminy Raszyn i Nadarzyn (rejon drogi powiatowej nr 3125W), a następnie do skrzyżowania z istniejącą drogą nr 721 w kierunku węzła Paszków. Odcinek od granicy gmin do drogi 721 w wariantowym przebiegu: wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, lub wzdłuż istniejącej drogi leśnej.

Jeżeli droga nr 721 ma pełnić zakładane funkcje jej przebieg w gminie Raszyn musi mieć zachowaną ciągłość. Rozstrzygnięcia w tym zakresie wymagają przeprowadzenia specjalistycznych analiz; dla potrzeb powiązań planowanego przebiegu drogi wojewódzkiej z istniejącą drogą i drogami istniejącymi i planowanymi. Realizacja drogi według wariantu wymaga między innymi zmiany obowiązujących planów miejscowych dla wsi Słomin, Sękocin Nowy i Sękocin Stary, w których ustalono klasę drogi zbiorczej i klasy lokalnej dla nowych jej przebiegów.

18. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie gminy występuje jeden teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określony przez właściwego ministra, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 110, poz. 1086 z późn. zm.) - w obrębie Falenty. Wokół terenu w Falentach obowiązuje strefa ochronna szerokości 150 m. W strefie obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu: zakaz zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność.

19. TERENY INNE

Na obszarze gminy nie występują:

- 1) złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów,
- 2) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Wyznacza się tereny pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² /rys. II/.

W sąsiedztwie gminy Raszyn, przy jej północnej granicy znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Wokół portu lotniczego obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy oraz wysokości obiektów i urządzeń budowlanych, zgodne z dokumentacją rejestracyjną lotniska Chopina. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza lokalizowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy określonej przez powierzchnie ograniczające. Działania inwestycyjne podejmowane na terenie gminy muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

Na terenie gminy znajdują się udokumentowane złoża kopalin, zarejestrowane obszary górnicze oraz tereny górnicze. Udokumentowane złoża kopalin, obszary górnicze oraz tereny górnicze oznaczono na rysunku II Studium.

Działania inwestycyjne podejmowane na obszarach i terenach górniczych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi. Wykorzystanie złoża i kopaliny musi być optymalne, z uwzględnieniem ochrony środowiska. Konieczne jest stosowanie technologii zapewniających ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko. Zgodnie z przepisami odrębnymi, po zakończeniu eksploatacji kruszywa, konieczne jest przeprowadzenie rekultywacji terenu.

Na terenie gminy nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Dopuszcza się eksploatację udokumentowanych złóż kopalin występujących w granicach terenów UP1 i UP2 po spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Zasady eksploatacji złóż określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zasady zagospodarowania obszarów w granicach występowania udokumentowanych złóż kopalin określono w punktach 4.1.2.10 i 4.1.2.11.

20. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

20.1. Objasnienia przyjetych rozwiązani

Aktualizacja Studium wynikała z konieczności uściślenia polityki przestrzennej gminy i dostosowania jej do realnych potrzeb i możliwości rozwoju. Uznano konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z procesem tworzenia polityki przestrzennej gminy, uwzględniając nowe możliwości rozwoju przestrzennego gminy oraz interes społeczności lokalnej. Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały Nr XLII/698/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

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

Na podstawie Studium z 1999 r. sporządzono i jest sporządzanych kilkadziesiąt planów miejscowych obejmujących ponad 90% powierzchni Gminy. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 1999, tj. rok zatwierdzenia Studium i jest oczywistym, że wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwarunkowania uległy znacznej dezaktualizacji. Analiza wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, a także do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że obowiązujące

dokumenty nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami studium, nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych i spełnienia oczekiwań mieszkańców. Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane było w nieaktualnym już systemie prawnym. Należało przystosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. **Dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium.**

Przy opracowaniu dokumentu Studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury, ochrony kompleksów gleb oraz zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców w związku z ograniczeniami wynikającymi m.in. z lokalizacji na obszarze gminy dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Co oznacza, że poszerzone tereny budowlane wyznaczone zostały przy zachowaniu wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, a przede wszystkim walorów krajobrazowych. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie objęte strefami urbanizacji intensywnej i ograniczonego rozwoju, wyznaczono jako poszerzenie i uporządkowanie istniejących terenów budowlanych. Tereny z zabudową istniejącą oraz w jej bliskim sąsiedztwie ujęte zostały w obszar „kontynuacji zabudowy” natomiast tereny nowe, a niezabudowane – jako „potencjalne tereny rozwoju”. Takie zróżnicowanie pozwoliło na określenie odpowiednich parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy sporządzaniu

Studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z opracowań planistycznych, uwzględniając zasady oraz ustalenia określone w:

- „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”,
- „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego”,
- „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”,
- „Strategii rozwoju Gminy Raszyn do 2020 roku”.

20.2. Synteza ustaleń projektu Studium

Jako podstawowy kierunek i cel dla rozwoju gminy Raszyn przyjęto:

zrównoważony rozwój uwzględniający potrzeby obecnego i przyszłych pokoleń jako strategiczną zasadę działania (planistyczną i realizacyjną) w sferze społecznej, gospodarczej i ekologicznej, która zakłada osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- w sferze infrastruktury technicznej - **stała poprawa warunków życia mieszkańców,**
- w sferze gospodarczej - **rozwój gospodarki lokalnej,**
- w sferze ekologicznej - **ochrona i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego.**

Określona w Studium struktura funkcjonalno - przestrzenna gminy ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłyne ona również na uatrakcyjnienie obszaru gminy i zwiększenie oferty dla mieszkańców oraz turystów. W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju gminy przyjęto ogólny podział gminy na 3 strefy funkcjonalno - przestrzenne: „strefę intensywnej urbanizacji”, „strefę ograniczonej urbanizacji” oraz „strefę niezurbanizowaną” /rys. II.1/.

Dla strefy intensywnej urbanizacji i strefy ograniczonej urbanizacji określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju, przyjmując jako dominującą funkcję mieszkaniową jednorodziną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców oraz ograniczoną funkcję mieszkaniową wielorodzinną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców. Pozostałe przeznaczenie strefy urbanizacji stanowią tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej. W strefie ograniczonej urbanizacji przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim ochronę dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Zostały wskazane różne formy ochrony terenów zainwestowanych – w tym ochrony wartości kulturowych, ochrony zasobów

przyrodniczych i krajobrazowych. Zostały również zidentyfikowane i określone zabezpieczenia w obszarach z istniejącymi zagrożeniami.

W strefie niezurbanizowanej ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych. Obszary te są bogactwem gminy, dlatego też ich ochrona jest jednym z priorytetów.

Zwiększenie atrakcyjności turystycznej gminy nastąpi poprzez zwiększenie oferty usługowej w zakresie bazy turystycznej. Rozwojowi turystyki i rekreacji sprzyja dostępność komunikacyjna gminy, moda i zapotrzebowanie na turystykę m.in. weekendową. Dotyczy to nie tylko turystów, ale i osiedlających się nowych mieszkańców, dla których obszar gminy pełni funkcję „sypialni”.

Utrzymanie terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powinno być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego, w szczególności przy realizacji budownictwa skoncentrowanego. Jednym z celów poprawy jakości życia mieszkańców jest ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych w celu ożywienia centrów w poszczególnych miejscowościach, w tym „centrów wspomagających”. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem usług, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług przyszłościowych, takich jak parki technologiczne, centra logistyczne czy nowe bazy hotelowe (na terenach nieprzydatnych do rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz rolnictwa), głównie wzdłuż istniejących i projektowanych dróg krajowych, przyczynić się ma do ożywienia gospodarczego gminy i stworzenia nowych miejsc pracy. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą gminy, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług generujących miejsca pracy zapewnić ma sprawne funkcjonowanie gminy, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Położenie gminy Raszyn w sąsiedztwie Warszawy i Południowo - Zachodnim Paśmie oraz powiązania komunikacyjne, takie jak drogi krajowe nr 7 i nr 8, Południowa Obwodnica Warszawy a docelowo również Trasa Salomea – Wolica oraz Trasa NS, jak również w przyszłości linia tramwajowa w ciągu Alei Krakowskiej, sprzyjają rozwojowi gminy, w tym przede wszystkim sektora usługowego. Istniejące i planowane drogi najwyższych klas stanowią z drugiej strony ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów dla celów mieszkaniowych, co zostało uwzględnione w strukturze funkcjonalno - przestrzennej i zapisach Studium w przeznaczeniu

obszarów. Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej gminy.

Konstrukcja Studium pozwala na zapewnienie pewnej elastyczności jego realizacji, z czego wynika, iż w razie pojawienia się nowych możliwości organizacyjnych i ekonomicznych, można je wykorzystać w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.