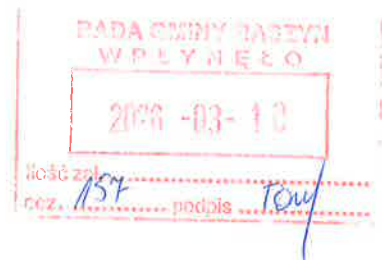


UCHWAŁA NR
Rady Gminy Raszyn
z dnia r.



w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz uchwały Nr XLIV/402/2017 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przedstawione są na części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

- zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 6) strefy zieleni izolacyjnej;
 - 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu oznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) tereny zdrenowane;
 - 2) granice obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4.

1. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania (za wyjątkiem linii zabudowy przylegających do granic obszaru objętego planem): balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m, a także parterowych portierni;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, hurtowy i ekspozycyjny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi

- administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji paliw.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
 - 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
 - 4) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-S**;
 - 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**,
 - 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Ustala się, że tereny: dróg publicznych klasy ekspresowej KD-S, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy ekspresowej KD-S jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§7.

1. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 2.
2. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.
4. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. Na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania akustycznego drogi ekspresowej ustala się zasadę ograniczania uciążliwości, poprzez stosowanie w budynkach zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§8.

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - 1) nakazuje się sytuowanie nowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy).
2. Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
 - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
3. Ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§9.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 59-66/19 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§10.

1. W oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.
2. W obrębie terenów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków wynikające z przepisów odrębnych.
3. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

Zasady uzbrojenia terenu

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne,
 - e) ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - dopuszczenie lokalizacji studni własnych służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych,
 - nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,
 - b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 110 mm – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu),
 - dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
 - dla wód opadowych i roztopowych z terenów U/P i U ustala się nakaz stosowania zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-odparowalnych z możliwością stopniowego odprowadzania do rowów melioracyjnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, docelowo zmniejszających jednorazowy spływ wody,
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg i miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz urządzeń kogeneracji,
 - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku, zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- e) w zakresie zasilania w gaz:
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I^o stopnia w Jankach lub Sękocinie Nowym,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz poprzez realizację indywidualnych zbiorników i stacji gazu LNG i CNG lokalizowanych na terenie inwestycji,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:

obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem projektowanej i istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,

- h) w zakresie gospodarki odpadami:
w ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 1

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN-U

§12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
 - c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN-U do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczej,
 - b) funkcja usługowa w formie budynków wolnostojących w tym z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub w formie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
 - d) w zakresie realizacji usług handlu:
 - usługi handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - usługi handlu w budynkach wolno stojących do 150 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,6,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
 - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na 12 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6,5m,
- g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza dachy o nachyleniu połaci do 15°,
- h) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- j) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
- k) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1000 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750m²,
 - dla zabudowy usługowej – 2000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 18 m,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 12m,
 - dla zabudowy usługowej – 20 m;
 - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°
 - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren zdrenowany odpowiednio według § 10 ust. 1,
 - b) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg KD-D, 2KD-L oraz ulicy Starzyńskiego poza obszarem planu,

- b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 20%.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej U

§13.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego ustalenia odpowiednio według § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
 - b) dopuszcza się usługi magazynowania o powierzchni zabudowy do 10000 m²,
 - c) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,8,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
 - maksymalną wysokość budynków usługowych 12 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
 - e) ustala się dachy o nachyleniu do 45°, dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,

- f) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
 - g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych
 - 2000 m² dla zabudowy usługowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - i) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
 - 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 10 miejsc do parkowania na sklep,
 - 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w obiektach magazynowych;
 - j) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki na 2000 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się lokowania szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) część terenów na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
 - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 3KD-L – ul. Starzyńskiego,
 - b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 10 m;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 20%.

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P
§14.

Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P** i **3U/P** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, zakłady produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, portiernie, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
 - c) ustala się nakaz zagospodarowania roślinnością krzewiastą i drzewiastą wskazanych na rysunku planu obszarów zieleni izolacyjnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego ustalenia odpowiednio według § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) dopuszcza się usługi magazynowania o powierzchni zabudowy do 10000 m²,
 - c) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,2,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m, w tym:
 - maksymalną wysokość budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych na 14 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży i portierni na 8 m,
 - e) ustala się dachy o nachyleniu do 25°, dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - f) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
 - g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 2000 m² dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - i) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:

- 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 10 miejsc do parkowania na sklep,
- 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych i magazynowych,
- j) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki na 2000 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 25 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
 - a) zakazuje się lokowania szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) zakazuje się realizacji zakładów produkcji przemysłu chemicznego,
 - c) część terenów na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
 - d) część terenów w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie według § 10 ust. 2,
 - e) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu 1U/P ustala się obsługę komunikacyjną z dróg: 1KD-L, 2KD-L i KD-D ,
 - b) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu 1U/P z dróg wewnętrznych skomunikowanych do ul. Starzyńskiego,
 - c) dla terenu 2U/P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2KD-L,
 - d) dla terenu 3U/P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej realizowanej w ramach budowy drogi ekspresowej KD-S (poza obszarem planu),
 - e) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 10 m;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 20%.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy ekspresowej KD-S

§15.

Dla terenów dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-S**, **2KD-S** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia ochrony przed hałasem, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-S do 141,4 m,
 - dla drogi 2KD-S do 233,2 m,
 - b) przekrój co najmniej 2x2 – dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego odpowiednio według § 9;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
 - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej KD-L

§16.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-L** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, drogi rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzona,

- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-L od 16 m do 19,4 m,
 - dla drogi 2KD-L od 17,5 m do 26,7 m,
 - dla drogi 3KD-L – 2 m (część drogi w obszarze planu),
 - b) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
 - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D

§17.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, drogi rowerowe, rowy odwadniające, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
 - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§18.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I uchwalonego uchwałą Nr LXI/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8713, zmienionego uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I” uchwalonego uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2007 r., Nr 241, poz. 6975 oraz uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I – rejon rzeki Raszynki, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2013 r., poz. 10595 oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar II uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/647/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2009 r. Nr 180, poz. 5112.

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§20.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Raszyn
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7

Projekt planu był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) 1 wyłożenie - w okresie od dnia 7 października 2019 r. do 8 listopada 2019 r.,
- 2) 2 wyłożenie - w okresie od dnia 6 sierpnia 2020 r. do 11 września 2020 r.,
- 3) 3 wyłożenie - w okresie od dnia 24 października 2022 r. do 30 listopada 2022 r.,
- 4) 4 wyłożenie - w okresie od dnia 20 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r.,
- 5) 5 wyłożenie - w okresie od dnia 24 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. czyli odpowiednio do dnia 22 listopada 2019 r., 25 września 2020 r., 14 grudnia 2022 r., 29 kwietnia 2025 r. oraz 7 stycznia 2026 r. wpłynęło łącznie 96 uwag. Wójt Gminy Raszyn nie uwzględnił 95 uwag częściowo lub w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	14.11.2019	Osoba fizyczna + 7 osób podpisanych	j.n.	Działki ew. nr 147, 149/4,	Teren zabudowy usługowej,		X			

	pod uwagę	149/3, 156, 150, 144/9, 152 Dawidy Bankowe	obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1U/P, 2U/P				
Treść uwagi: Zmniejszenie stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 20% na max. 10%. Uzasadnienie: Jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa nieruchomość Wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu działki. Wysokość opłaty nawiązuje do opłat ustalonych dla tego samego rodzaju terenu w innych planach miejscowych na terenie gminy Raszyn. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.							
2	18.11. 2019 Daniel Stępnia Jones Lang LaSalle Pl. Europejski 1 00-844 Warszawa	j.n.	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1U/P, 2U/P	1 X 2 X 3 X 4 X 5 X 6 X 7 X			
Treść uwagi: - Usunięcie §8 ust. 2 pkt 1 lub dodanie pkt 3 o treści: „ustalenia pkt 1 nie dotyczą budynków magazynowych i produkcyjnych realizowanych na terenach o przeznaczeniu U/P”. - Usunięcie zapisu §8 ust. 3 tj. „Ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów”. - Modyfikację zapisu §11 ust. 2 lit. e w sposób następujący: „e) w zakresie zasilania w gaz: - zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej w obszarze planu i poza obszarem planu, - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz poprzez realizację indywidualnych zbiorników i stacji rozprężającej gazu skroplonego LNG lokalizowanych na							

terenie inwestycji”.

4. Dodane w §11 ust. 2 lit. b zapisu o możliwości realizacji indywidualnych przyzakładowych oczyszczalni ścieków.
5. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 1U/P i 2 U/P na 35 m dla budynków magazynowych i produkcyjnych.
6. Ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych na poziomie 1 miejsce na 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów.
7. Uzupełnienie §14 pkt 4 lit. i o zapis: „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczy podziału w związku z wydzieleniem działek na potrzeby dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej oraz regulacji granic w celu poprawy zagospodarowania gruntów przyległych.

Uzasadnienie:

1. Nie dopuszcza się innej kolorystyki ze względu na kształtowanie ładunku przestrzennego oraz krajobrazu.
2. Kwestionowany przepis stanowi zasadę z zakresu ochrony i kształtowania krajobrazu.
3. Uwaga częściowo nieuwzględniona - w odniesieniu do tiret pierwszego pozostawia się dotychczasowe przepisy – plan musi zawierać m.in. określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, a także parametry sieci infrastruktury technicznej.
4. Nie dopuszcza się możliwości realizacji indywidualnych przyzakładowych oczyszczalni ścieków z uwagi na potencjalne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej m.in. wzdłuż ul. Starzyńskiego.
5. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m.
6. Pozostawia się wskaźnik miejsc parkingowych na obecnym poziomie. Taki sam wskaźnik został ustalony w innych planach miejscowych na terenie gminy Raszyn.
7. Uwaga częściowo nieuwzględniona - nie wprowadza się możliwości nie stosowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na potrzeby „regulacji granic w celu poprawy zagospodarowania gruntów przyległych”.

3	13.08.2020r.	Osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 152	KDD – teren drogi klasy dojazdowej	X		
---	--------------	----------------	------	--------------------------	---	---	--	--

Treść uwagi:

Uwaga dot. likwidacji projektowanej drogi KDD

Uzasadnienie:

W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową.

4	17.09. 2020r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 1	działka nr ew. 148/18	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
5	17.09. 2020r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 1	działka nr ew. 148/3, 148/6	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
6	21.09. 2020r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 1	działka nr ew. 157	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
7	21.09. 2020r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 1	działka nr ew. 148/18	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
8	21.09. 2020r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 1	działka nr ew. 148/3, 148/6	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
9	21.09. 2020r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 1	działka nr ew. 148/5	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
10	23.09. 2020r.	Mieszkańcy i właściciele Dawid Bankowych (10 osób podpisanych)	Jak poz. 1	Brak numerów ew. działek	Jak poz. 3		Jak poz. 3		
11	23.09. 2020r.	Stowarzyszenie Ekologiczny Ursynów ul. Na Uboczu 3 02-798 Warszawa	j.n.	ul. Starzyńskie go 93			1 X 2 X		

Treść uwagi: 1. Niezgodności projektu mpzp ze SUIKZP 2. Braku uzasadniania przebiegu projektowanej KDD z zarządcą.						
Uzasadnienie: 1. Projekt mpzp jest zgodny ze SUIKZP Gminy Raszyn. 2. Projekt został uzgodniony z GDDKiA						
12	24.09. 2020r.	Przedstawiciele Społeczni-Radni Rady Gminy Raszyn Mieszkańcy wsi Dawidy Bankowe	j.n.	Cały obszar	Teren zabudowy usługowej ozn. symbolem U Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1-3U/P	1 X 2 X 3 X 4 X 5 X 6 X
Treść uwagi: W odniesieniu do terenu U. 1. Dopuszczenia usług handlu 2. Dopuszczenia usług handlu o powierzchni 2000m2 3. Dopuszczenia usług handlu, instytucji kultury, sportu i rozrywki 4. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40% 5. Zmniejszenie wysokości do 12m 6. Wprowadzenia większej liczby dróg KD-L i KD-D						
Uzasadnienie:						

1. Uwaga bezprzedmiotowa – projekt mpzp dopuszcza usługi handlu 2. Uwaga bezprzedmiotowa projekt mpzp dopuszcza usługi handlu powierzchni sprzedaży do 2000m2 3. Uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ realizacja usług sportu i rekreacji jest możliwa na terenie i U/P, zgodnie z definicją usług zawartą w § 5 ust. 1 pkt Z uwagi na przeznaczenie terenu oraz sąsiedztwo drogi ekspresowej, zgodnie z § 13 pkt 6a oraz § 14 pkt 6a, wprowadza się zakaz lokalizacji wyłącznie budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. 4. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%. 5. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14m. 6. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową.						
13	25.09.2020r.	Rada Sołecka Zamienie	j.n.	Cały obszar planu	Teren zabudowy usługowej ozn. symbolem U Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1-3U/P	1 X 2 X
Treść uwagi: 1. Wniosek o przywrócenie pierwotnego projektu układu węzła Zamienie z dodatkowym rondem 2. Zaprojektowanie większej liczby dróg KD-L i KD-D Uzasadnienie: 1. W świetle przepisów z zakresu projektowania dróg publicznych nie ma możliwości zapewnienia bezpośredniego połączenia terenów U/P z drogą ekspresową. 2. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową						

14	25.09. 2020r.	Urząd Gminy Lesznówola	j.n.	Cały obszar planu	Teren zabudowy usługowej ozn. symbolem U Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1-3U/P	1 X 2 X 3 X 4 X 5 X 6 X 7 X 8 X		
Treść uwagi: 1. Wprowadzenia większej liczby dróg KD-L i KD-D 2. Przedłużenie drogi KD-D w kierunku północnym do północnej granicy planu 3. Poszerzenia drogi KD-D do 15m 4. Wprowadzenie 15m pasa zieleni między projektowaną drogą KD-D a zachodnią granicą planu 5. Wprowadzenie skosów widokowych przy skrzyżowaniu dróg KD-D i 2KD-L 6. Wskazania kolektorów wód zrzutowych z drogi S7 7. Zwiększenia szerokości dróg wewnętrznych do 10m oraz wprowadzenia zawrotek 8. Wykreślenie zapisu o możliwości sytuowania ścian w odległości 1,5m od granicy działki 9. Wprowadzenie zapisów dot. kształtowania nawierzchni ulic i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego Uzasadnienie: 1. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową 2. Nie uwzględniono 3. Nie uwzględniono 4. Jak pkt 1 5. Nie uwzględniono 6. W mppz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu powinny mieć minimalną szerokość szerokości 10 m								

7. Częściowo uwzględniono						
8. Nie uwzględniono.						
15	25.09.2020r.	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1-3U/P Droga dojazdowa KDD	1 X 2 X 3 X
Treść uwagi: 1. Brak zgody dot. dopuszczenia magazynów 2. Przywrócenie projektu z dodatkowym rondem 3. Przywrócenie pierwotnej propozycji drogi KDD Uzasadnienie: 1. Teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). Ponadto należy zaznaczyć, że w kwestii § 18 planu miejscowego uwaga jest bezzasadna, ponieważ dotyczy przepisów przejściowych. 2. W świetle przepisów z zakresu projektowania dróg publicznych nie ma możliwości zapewnienia bezpośredniego połączenia terenów U/P z drogą ekspresową. 3. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu						
16	25.09.2020r.	Osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 148/16	Droga dojazdowa KDD	X
Treść uwagi: Uwaga dot. likwidacji projektowanej drogi KDD Uzasadnienie:						

W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu							
17	28.09.2020r.	Stowarzyszenie Światowid Ekologiczne ul. Szpitalna 5 lok. 5 00-031 Warszawa	j.n.	Cały obszar planu		X	
Treść uwagi: Uwaga dot. niezgodności projektu mpzp z obowiązującym SUIKZP Uzasadnienie: Projekt mpzp jest zgodny ze SUIKZP Gminy Raszyn.							
18	03.11.2022r.	Osoba fizyczna	j.n.	działka nr ew. 152	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolem 1U/P	X	
Treść uwagi: Uwaga dot. zaprojektowania drogi na granicy Gminy Raszyn i m.st. Warszawy Uzasadnienie: W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu.							
19	14.12.2022 r.	Osoba fizyczna		Działki nr ew. 149/4, 149/3, 150	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych	1 X 2 X 3 X	

							składów i magazynów ozn. symbolem 1U/P					
Treść uwagi: 1. „o podział terenu (...) na nowe jednostki planistyczne o symbolach 1U/P i 2U”; 2. W jednostce 2U wykreślenie funkcji produkcyjnej z tych terenów i pozostawienie pozostałych tj. terenu zabudowy usługowej, składów i magazynów. 3. Poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony ulicy Starzyńskiego dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P i 2U. Uzasadnienie: 1. Uwaga nieuwzględniona 2. Należy zwrócić uwagę, że tereny ozn. symbolami U i U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości wężła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). 3. Uwaga beprzedemiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową.												
20	14.12. 2022 r.	Mieszkańcy i właściciele Dawid Bankowych (270 osób podpisanych)	j.n.	Cały obszar	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,	1 X 2 X 3 X						
					Teren zabudowy usługowej ozn. symbolem U							

Treść uwagi:

1. W par. 6 ust. 1 wprowadzenie zmian:

- w ppkt 1 zmienić zapis na: „tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem składów i magazynów – oznaczonych na rysunku symbolem U;
- w ppkt 2 zmienić zapis „tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych z wyłączeniem składów i magazynów – oznaczonych na rysunku symbolem U/P”

2. W par. 12 wprowadzić zmiany:

- a) w pkt 1) dopisać „handel, usługi sportu, rozrywki i kultury z wyłączeniem działalności w zakresie składów i magazynów”
- b) w pkt 4) ppkt a) zmienić zapisy na „usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1.500m²”
- c) w pkt 4) ppkt b) zmienić:

„- wprowadzić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%
- zmienić wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,8”;

- d) w pkt 4) ppkt h) uwzględnić następujące zmiany:

„- maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m² dla zabudowy usługowej
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1m² dla infrastruktury technicznej lub drogowej”

- e) w pkt 4) ppkt i) uwzględnić zmiany:

„- 10 miejsc do parkowania na każde 100m² / powierzchnię użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 10 miejsc do parkowania na sklep

- f) w pkt 4) ppkt j) uwzględnić zmiany:

„- 2 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowiska wynosi 6-15

- 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15”

- g) w pkt 5) uwzględnić zmiany :

- „maksymalna powierzchnia działki 2000m²”

- h) w pkt 7) uwzględnić zmiany:

„a) dla terenu U ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 3KD-L - ul. Starzyńskiego wyłącznie na odcinku od ul. Arakowej do ul. Czerwonych Maków poprzez drogę 2KD-L

b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 10m, z zastrzeżeniem lokowania zjazdów dla nich wyłącznie z dróg 1KD-L i 2KD-L”

3. W par. 13:

- a) w pkt 1) dopisać „handel, usługi sportu, rozrywki i kultury z wyłączeniem działalności w zakresie składów i magazynów”

j) w pkt 2) ppkt c) wprowadzić zapis „ustala się nakaz zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej poprzez usytuowanie nasypu ziemnego oraz zieleni

izolacyjnej do wys. min. 10m łącznie"

b) w pkt 4) ppkt a) zmienić zapisy na „usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1.500m²”

c) w pkt 4) ppkt b)

„- wprowadzić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 40%

- zmienić wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,8”

d) w pkt 4) ppkt c) „zmienić zapis o maksymalnej wysokości do 12 m, w tym, wpisać maksymalną wysokość budynków usługowych i produkcyjnych do 12 m (...) oraz wpisać maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży i portierni do 8m”

e) w pkt 4) ppkt d) „wykreślić zapis o możliwości budowy kondygnacji podzielných”

f) w pkt 4) ppkt h) uwzględnić zmiany:

„- maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m² dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych (...),

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1m² dla infrastruktury technicznej lub drogowej”

g) w pkt 4) ppkt i) uwzględnić zmiany:

„- 10 miejsc do parkowania na każde 100m² / powierzchnię użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 10 miejsc do parkowania na sklep

- 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych (...);

h) w pkt. 4) ppkt j) uwzględnić zmiany:

„- 2 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowiska wynosi 6-15

- 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowiska wynosi 16-40

- 6 stanowisk - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100

- 10 stanowisk - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100”

i) w pkt 5) - uwzględnić zmiany „- maksymalna powierzchnia działki 2000m²”

j) w pkt 7) uwzględnić zmiany:

„d) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 10m, z zastrzeżeniem zjazdów z tego typu dróg wyłącznie z dróg 1KD-L i 2KD-L.”

i) Wprowadzić zapis o braku możliwości lokowania zjazdów z terenu 1U/P poprzez pas zieleni izolacyjnej do dróg wewnętrznych skomunikowanych do ul. Starzyńskiego innych niż wymienione w pkt.7) ppkt a)”

Uzasadnienie:

1. Należy zwrócić uwagę, że tereny ozn. symbolami U i U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości wężła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy).

2.

a) Należy zwrócić uwagę, że teren ozn. symbolem U jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). Realizacja usług handlu, sportu, rozrywki i kultury jest możliwa na terenach MN-U, U jak i U/P, zgodnie z definicją usług zawartą w § 5 ust. 1 pkt 6. Z uwagi na przeznaczenie terenu oraz sąsiedztwo drogi ekspresowej, zgodnie z § 13 pkt 6a oraz § 14 pkt 6a, wprowadza się zakaz lokalizacji wyłącznie budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

b) Jw.

c) wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m. oraz wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

d) Mppz ustala minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

e) Nie uwzględniono

f) Nie uwzględniono

g) Uwaga bezprzedmiotowa. W mppz minimalna powierzchnia działki ustalona została na 2000 m²

h) W mppz ustalono obsługę komunikacyjną dla terenu U od drogi 3KD-L – ul. Starzyńskiego, druga część została uwzględniona.

3. Jak w pkt 3

21	14.12. 2022 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P Tereny zabudowy usługowej ozn. symbolem U Tereny dróg publicznych ozn.	X		
----	----------------	----------------	------	-------------	---	---	--	--

Treść uwagi: 1. Wykreślenie na terenie UP zapisów dopuszczających funkcję magazynowo -logistyczną 2. Alternatywnie dodanie zapisów, które jednoznacznie wyeliminują możliwość skomunikowania terenów UP bezpośrednio do ul. Starzyńskiego tj. do terenów mieszkalnych - przy czym na potencjalnym inwestorze ciążyć będzie obowiązek uzyskania z GDDKiA rozwiązania pozwalającego na bezpośrednie włączenie się ruchu pojazdów wysokotonazowych do ronda Zamienie Lub pozostawienie funkcji magazynowej wyłącznie jako usługa: magazynowania danych, magazynowania energii. Uzasadnienie: 1. Teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). 2. W świetle przepisów z zakresu projektowania dróg publicznych nie ma możliwości zapewnienia bezpośredniego połączenia terenów U/P z drogą ekspresową.									
27	28.04. 2025 r.	Mieszkańcy i właściciele Dawid Bankowych (89 osób podpisanych) w imieniu których pismo składa	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26		
28	29.04. 2025 r.	Mieszkańcy i właściciele Dawid Bankowych (25 osób podpisanych) w imieniu których pismo składa	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26		
29	29.04. 2025 r.	Mieszkańcy i właściciele Dawid Bankowych (25 osób podpisanych) w	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26	Jak poz. 26		

		imieniu których pismo składa								
30	29.04. 2025 r.	Mieszkańcy i właściciele Dawid Bankowych (89 osób podpisanych) w imieniu których pismo składa	j.n.	Brak nr ew. działek	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren zabudowy usługowej - U	1 X 2 X				
Treść uwagi:										
1. Wykreślenie na terenie U i UP zapisów dopuszczających funkcję magazynowo -logistyczną 2. Alternatywnie dodanie zapisów, które jednoznacznie wyeliminują możliwość skomunikowania terenów UP bezpośrednio do ul. Starzyńskiego tj. do terenów mieszkalnych - przy czym na potencjalnym inwestorze ciężkie będzie obowiązek uzyskania z GDDKiA rozwiązania pozwalającego na bezpośrednie włączenie się ruchu pojazdów wysokotonazowych do ronda Zamienie Lub pozostawienie funkcji magazynowej wyłącznie jako usługa: magazynowania danych, magazynowania energii.										
Uzasadnienie:										
1. Tereny ozn. symbolami U i U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). 2. W świetle przepisów z zakresu projektowania dróg publicznych nie ma możliwości zapewnienia bezpośredniego połączenia terenów U/P z drogą ekspresową.										
31	28.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Działka nr ew. 148/5	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych	1 X 2 X 3 X				

[illegible]

36	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 35	Cały obszar	Jak poz. 35	Jak poz. 35			
37	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 35	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 35	Jak poz. 35			
38	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 35	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 35	Jak poz. 35			
39	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 35	Cały obszar	Jak poz. 35	Jak poz. 35			
40	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P	1 X 2 X			

Treść uwagi:

Uwagi dot. terenów oznaczonych symbolem planu 1U/P:

1. Zmiany zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie do projektu zapisów:
 - maksymalnej wysokości zabudowy 16 m
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 1,5
 - minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%
2. Zmniejszenie pasa zieleni izolacyjnej do 10 m.

Uzasadnienie:

1. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m. oraz wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 oraz

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%.							
2. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową.							
41	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 40	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 40	Jak poz. 40	
42	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 40	Cały obszar	Jak poz. 40	Jak poz. 40	
43	30.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 40	Cały obszar	Jak poz. 40	Jak poz. 40	
44	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 40	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 40	Jak poz. 40	
45	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna		Działka nr ew. 152	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. 3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW	1 X 2 X 3 X 4 X 5 X 6 X	
Treść uwagi:							
1. Wykreślenie z rysunku planu i treści planu „strefy zieleni izolacyjnej” z powodu tego, że jest ona sprzeczna z treścią Studium oraz nie ma jej w opisie zawartym w treści uchwały.							
2. Zmiana wysokości maksymalnej dla terenów U/P z 12 m do 16 m.							
3. Wykreślenie z treści i rysunku planu dopuszczenia obiektów produkcyjnych.							

4. Zamianę drogi wewnętrznej KDW na drogę publiczną. 5. Wpisanie zasad dotyczących zagospodarowania wód opadowych i wpisanie nakazu przebudowy a nie likwidacji drenów. 6. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 80 %. Uzasadnienie: 1. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową. 2. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m. 3. Teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). 4. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu 5. Ustalenia dot. melioracji wodnych powinny być zgodne z przepisami odrębnymi wynikającymi z ustawy Prawo wodne 6. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%.						
46	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Działka nr ew. 149/3	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW	1 X 2 X 3 X 4 X	
Treść uwagi: 1. Wykreślenie z rysunku planu i treści planu „strefy zieleni izolacyjnej” z powodu tego, że jest ona sprzeczna z treścią Studium dla Gminy Raszyn oraz nie ma jej w opisie zawartym w treści uchwały. 2. Zmiana wysokości maksymalnej dla terenów U/P z 12 m do 16 m. 3. Wykreślenie z treści i rysunku planu dopuszczenia obiektów produkcyjnych. 4. Wpisanie zasad dotyczących zagospodarowania wód opadowych i wpisanie nakazu przebudowy a nie likwidacji drenów.						

Uzasadnienie:						
1. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową. 2. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m. 3. Teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). 4. Ustalenia dot. melioracji wodnych powinny być zgodne z przepisami odrębnymi wynikającymi z ustawy Prawo wodne.						
47	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Działka nr ew. 148/18	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW	1 X 2 X 3 X
Treść uwagi:						
1. Proponuje się zmianę terenu drogi wewnętrznej KDW na granicy Gminy Raszyn i m. st. Warszawy na teren drogi publicznej klasy lokalnej KD-L. 2. W rozdziale 2, §13, pkt. 4), pod pkt. d) zamienić na: d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym: - maksymalną wysokość budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych na 15 m, - maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży i portierni na 8 m.						
3. W rozdziale 2 §13, pkt 7 dopisać pkt f – dopuszczający możliwość komunikacji do ul. Starzyńskiego z terenu 1U/P poprzez pas zieleni działek które nie mają dostępu do 1KD-L, 2KD-L i KDW.						
Uzasadnienie:						
1. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną						

wzdłuż zachodniej granicy planu.						
2. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m. 3. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu.						
48	29.04. 2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 47	Działka nr ew. 148/18	Jak poz. 47	Jak poz. 47
49	29.04. 2025 r.	Mieszkańcy i właściciele działek położonych przy drodze S7 w Dawidach Bankowych (13 osób podpisanych) w imieniu których pismo składa		Działki nr ew. 149/3 150, 148/16, 148/18, 149/3, 145/7	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW	1 X 2 X 3 X
1. Odrzucenie uwag przeciwników planu miejscowego Uwagi dot. terenów oznaczonych symbolem planu 1U/P: 2. Zmiany zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie do projektu: - maksymalnej wysokości zabudowy 16 m - dopuszczenie usług magazynowania do 30 000 m² - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 2,0 - minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej 20% - dopuszczenie realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m². 3. Ograniczenie strefy zielonej z 15 do 10 m Uzasadnienie: 1. Część uwag została uwzględniona w wyniku wcześniejszych rozstrzygnięć.						

2. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 14 m. oraz wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30% oraz maksymalna powierzchnia magazynowych na 10.000m². 3. Uwaga bezprzedmiotowa. W wyniku uwzględnienia późniejszych uwag w ostatniej wersji planu zaprojektowano drogę dojazdową zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, która pełni funkcję buforową						
50	05.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,	1X 2X
Treść uwagi: Podtrzymanie argumentacji składanej w poprzednich wyłożeniach ww. projektu planu w zakresie określonego ryzyka i zagrożeń wynikających z dopuszczenia w projekcie planu funkcji zabudowy magazynowo -logistycznej. Wniosek o: 1. dodanie w § 11 zapisu wykluczającego obsługę komunikacyjną terenów U/P przez drogi lokalne o charakterze mieszkaniowym, szczególnie na ul. Starzyńskiego oraz ul. Baletowej, 2. ograniczenie w § 6 oraz § 18 dopuszczalnych funkcji do usług niegenerujących ruchu ciężkiego, uzależnienie funkcji U/P od wcześniejszego zapewnienia bezpośredniego połączenia z drogą ekspresową S7 Uzasadnienie: 1. Uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ zgodnie z § 14 pkt 7 dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: „a) dla terenu 1U/P ustala się obsługę komunikacyjną z dróg: 1KD-L, 2KD-L i KD-D , b) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu 1U/P z dróg wewnętrznych skomunikowanych do ul. Starzyńskiego, c) dla terenu 2U/P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2KD-L, d) dla terenu 3U/P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej realizowanej w ramach budowy drogi ekspresowej KD-S (poza obszarem planu)”. 2. W świetle przepisów z zakresu projektowania dróg publicznych nie ma możliwości zapewnienia bezpośredniego połączenia terenów U/P z drogą ekspresową.						

51	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50				
52	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
53	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
54	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
55	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
56	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
57	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
58	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
59	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50	Jak poz. 50			
60	07.01. 2026 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i	1 X 2 X 3 X						

62	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60						
63	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
64	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
65	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
66	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
67	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
68	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
69	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
70	08.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
71	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		
72	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60				Jak poz. 60		

73	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	Jak poz. 60	
74	07.01. 2026	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P	X		
Treść uwagi: Podtrzymanie argumentacji składanej w poprzednich wyłożeniach ww. projektu planu w zakresie określonego ryzyka i zagrożeń wynikających z dopuszczenia w projekcie planu funkcji zabudowy magazynowo -logistycznej. Wniosek o zmianę § 18 poprzez eliminację funkcji magazynowo -logistycznej na terenach U/P. Uzasadnienie: W kwestii § 18 planu miejscowego uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy przepisów przejściowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy).								
75	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	
76	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	
77	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	

78	05.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74		
79	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74		
80	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74	Jak poz. 74		
81	07.01. 2026	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P	1 X 2 X			

Treść uwagi:

Podtrzymanie argumentacji składanej w poprzednich wyłożeniach ww. projektu planu w zakresie określonego ryzyka i zagrożeń wynikających z dopuszczenia w projekcie planu funkcji zabudowy magazynowo -logistycznej.

1. Wniosek o dostosowanie zapisów § 6 oraz § 11 MPZP do zapisu Strategii Rozwoju Gminy Raszyn poprzez usunięcie lub istotne ograniczenie funkcji magazynowo -logistycznej.

2. Wniosek o zmianę § 18 poprzez eliminację funkcji magazynowo -logistycznej na terenach U/P.

Uzasadnienie:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, a nie Strategii rozwoju Gminy Raszyn. Do spraw dot. opracowania planów miejscowych (sprzed 23.09.2023 r.) stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym.

2. W kwestii § 18 planu miejscowego uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy przepisów przejściowych.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie.

Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy).							
82	07.01. 2026	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P	X	
Treść uwagi: Podtrzymanie argumentacji składanej w poprzednich wyłożeniach ww. projektu planu w zakresie określonego ryzyka i zagrożeń wynikających z dopuszczenia w projekcie planu funkcji zabudowy magazynowo -logistycznej. Wniosek o dostosowanie zapisów § 6 oraz § 11 MPZP do zapisu Strategii Rozwoju Gminy Raszyn poprzez usunięcie lub istotne ograniczenie funkcji magazynowo -logistyczne Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, a nie Strategii rozwoju Gminy Raszyn. Do spraw dot. opracowania planów miejscowych (sprzed 23.09.2023 r.) stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym. Ponadto należy zwrócić uwagę, że teren ozn. symbolem U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy).							
83	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82
84	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82

85	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82	Jak poz. 82
86	07.01. 2026	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren zabudowy usługowej ozn. symbolem U	X			Jak poz. 82
Treść uwagi: Podtrzymanie argumentacji składanej w poprzednich wyłożeniach ww. projektu planu w zakresie określonego ryzyka i zagrożeń wynikających z dopuszczenia w projekcie planu funkcji zabudowy magazynowo -logistycznej. Wniosek o zmianę § 6 oraz § 18 MPZP poprzez dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych, takich jak sport, rekreacja, magazynowanie energii lub danych. Uzasadnienie: W kwestii § 18 planu miejscowego uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy przepisów przejściowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że tereny ozn. symbolami U i U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy). Realizacja usług sportu i rekreacji jest możliwa na terenach MN-U, U jak i U/P, zgodnie z definicją usług zawartą w § 5 ust. 1 pkt 6. Z uwagi na przeznaczenie terenu oraz sąsiedztwo drogi ekspresowej, zgodnie z § 13 pkt 6a oraz § 14 pkt 6a, wprowadza się zakaz lokalizacji wyłącznie budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.									
87	05.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 86	Jak poz. 86	Jak poz. 86	Jak poz. 86	Jak poz. 86	Jak poz. 86	Jak poz. 86

88	05.01. 2026	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Jak poz. 86		X		
Treść uwagi: Podtrzymanie argumentacji składanej w poprzednich wyłożeniach ww. projektu planu w zakresie określonego ryzyka i zagrożeń wynikających z dopuszczenia w projekcie planu funkcji zabudowy magazynowo -logistycznej. Wniosek o wykreślenie w ustaleniach szczegółowych terenów U oraz U/P zapisów dopuszczających funkcje magazynowo - logistyczne. Uzasadnienie: Należy zwrócić uwagę, że tereny ozn. symbolami U i U/P jest to teren położony przy trasie szybkiego ruchu, w bardzo bliskiej odległości węzła Zamienie. Jest to miejsce adekwatne do tego typu funkcji. Plan zawiera ograniczenia odnośnie skali tych funkcji (m.in. ograniczenie powierzchni i gabarytów zabudowy).									
89	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 88	Jak poz. 88	Jak poz. 88		Jak poz. 88		
90	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 88	Jak poz. 88	Jak poz. 88		Jak poz. 88		
91	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 88	Jak poz. 88	Jak poz. 88		Jak poz. 88		
92	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 88	Jak poz. 88	Jak poz. 88		Jak poz. 88		
93	07.01. 2026	Osoba fizyczna	Jak poz. 88	Jak poz. 88	Jak poz. 88		Jak poz. 88		
94	07.01. 2026	Osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składow i magazynów ozn.		1 X 2 X		

[illegible]

1 pkt 6. Z uwagi na przeznaczenie terenu oraz sąsiedztwo drogi ekspresowej, zgodnie z § 13 pkt 6a oraz § 14 pkt 6a, wprowadza się zakaz lokalizacji wyłącznie budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczających dróg gminnych.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

- 1) utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i budowa przyłączy do obiektów celu publicznego
- 2) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia i zieleni znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
- 3) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych

w §2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała Rada Gminy w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2020-2030.

§ 5.

1. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7 sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIV/402/2017 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7.

Obszar wymienionego planu zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części wsi Dawidy Bankowe i obejmuje teren o powierzchni ok. 26,4 ha.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest w studium przede wszystkim jako teren usług produkcji, składów i magazynów (UP1), teren usług produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (UP2), teren zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym usług publicznych (M3) oraz tereny dróg publicznych. Obszar objęty planem jest w niewielkim stopniu zabudowany i zagospodarowany.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) potrzebami zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, do projektu planu nie było konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan nie narusza wymagań w ww. zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 12) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Raszyn.
- 13) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,
- 14) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – projekt planu wyklucza możliwość realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 16) z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – projekt planu nie stoi w sprzeczności z potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęcie projektu planu w minimalnym stopniu stwarza możliwość powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane są w odległości ok. 140 m od ulicy Starzyńskiego, w której kursuje komunikacja strefowa Warszawskiego Transportu Publicznego. Teren objęty planem zlokalizowany jest częściowo na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn” sporządzonej 2024 r. oraz uchwałą Nr XCV/765/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęło łącznie 96 uwag. Wójt Gminy Raszyn nie uwzględnił 95 uwag częściowo lub w całości.

KIEROWNIK DEPARTAMENTU
Planowania przestrzennego

Monika Łachniak

