

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

ul. Platynowa

GMINA RASZYN

działki ew. o nr 118/4, 118/6, 118/7, 118/8, 118/9, 118/10, 118/11, 118/12, 118/16, 118/17, 118/18, 118/19, 118/20, 143/1 (cz.), 144/8, 144/9, 144/10, 144/11, 144/12, 144/13 (cz.), 144/14, 144/15, 144/16, 144/17 (cz.), 144/18, 144/19 z obrębu 0020 Wypędy położonych we wsi Wypędy oraz działki ew. o nr. 130/3 (cz.), 131/5, 132/14, 133/8, 133/10 (cz.), 133/14 z obrębu 0006 Janki położonych we wsi Janki w Gminie Raszyn

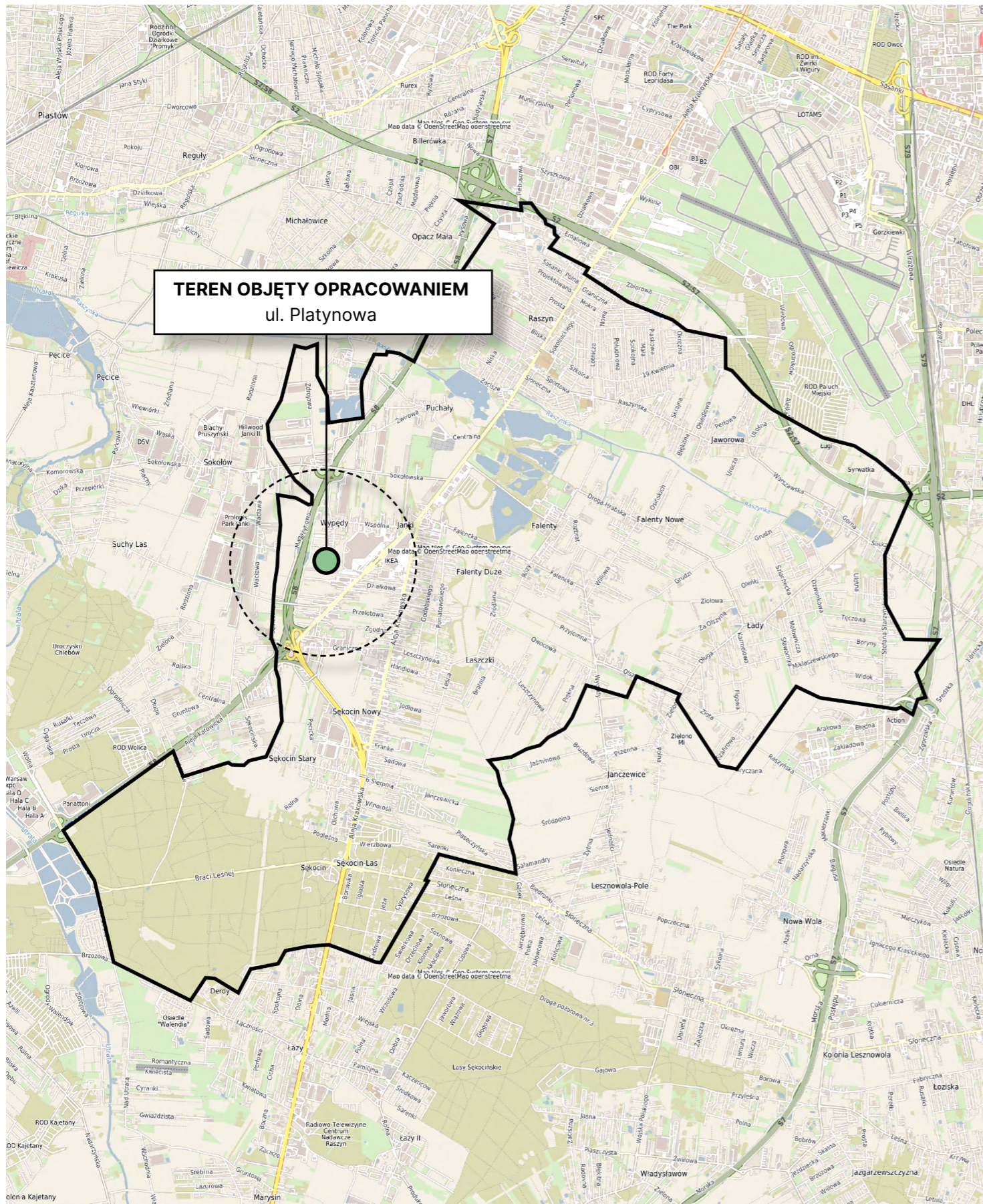
INWESTOR:
LF16 sp. z o.o.

17 czerwca 2026 r.



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

1. Lokalizacja



lokalizacja terenu objętego opracowaniem na tle gminy Raszków

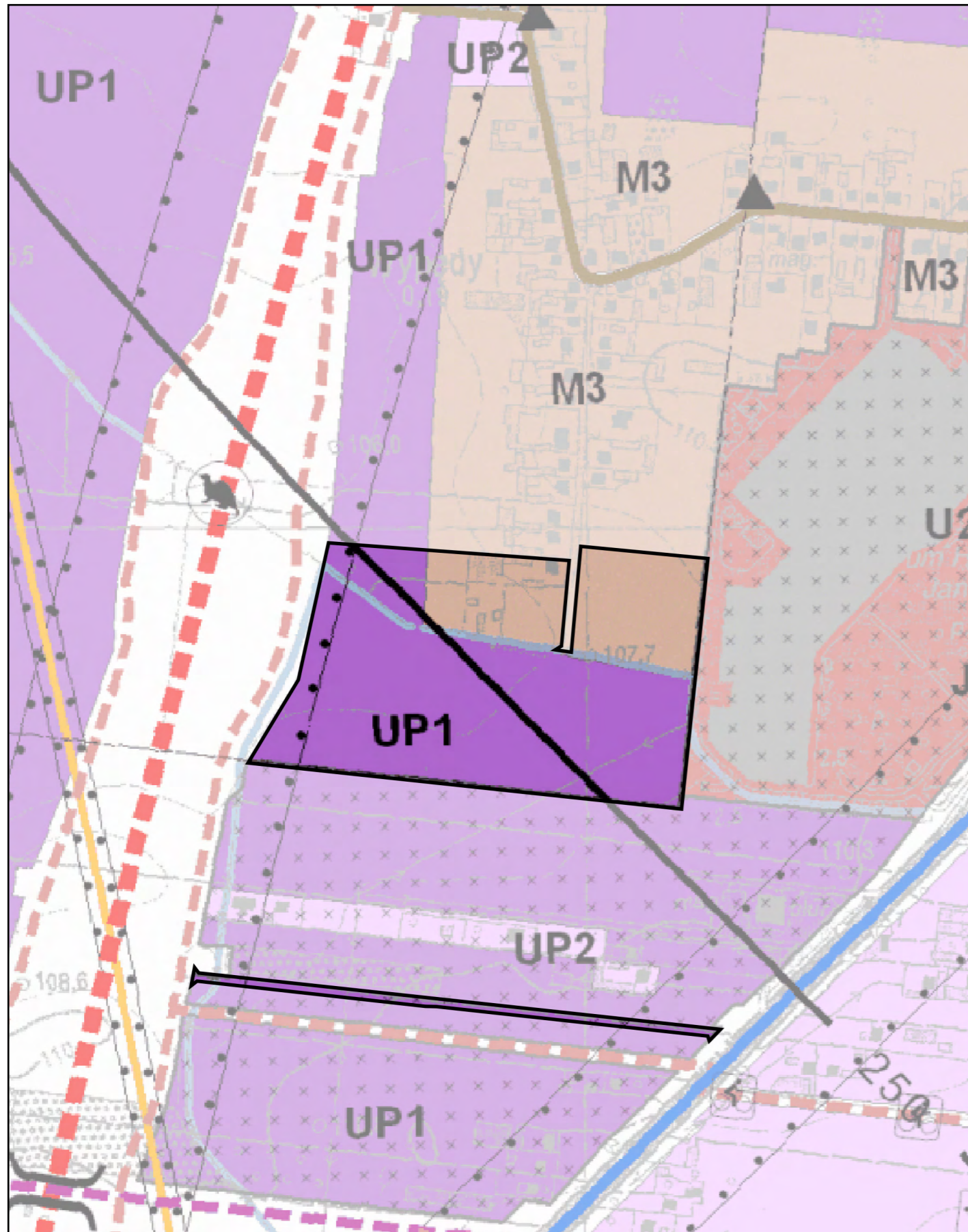


lokalizacja terenu objętego opracowaniem na tle ortofotomapy

SKALA 1:4000

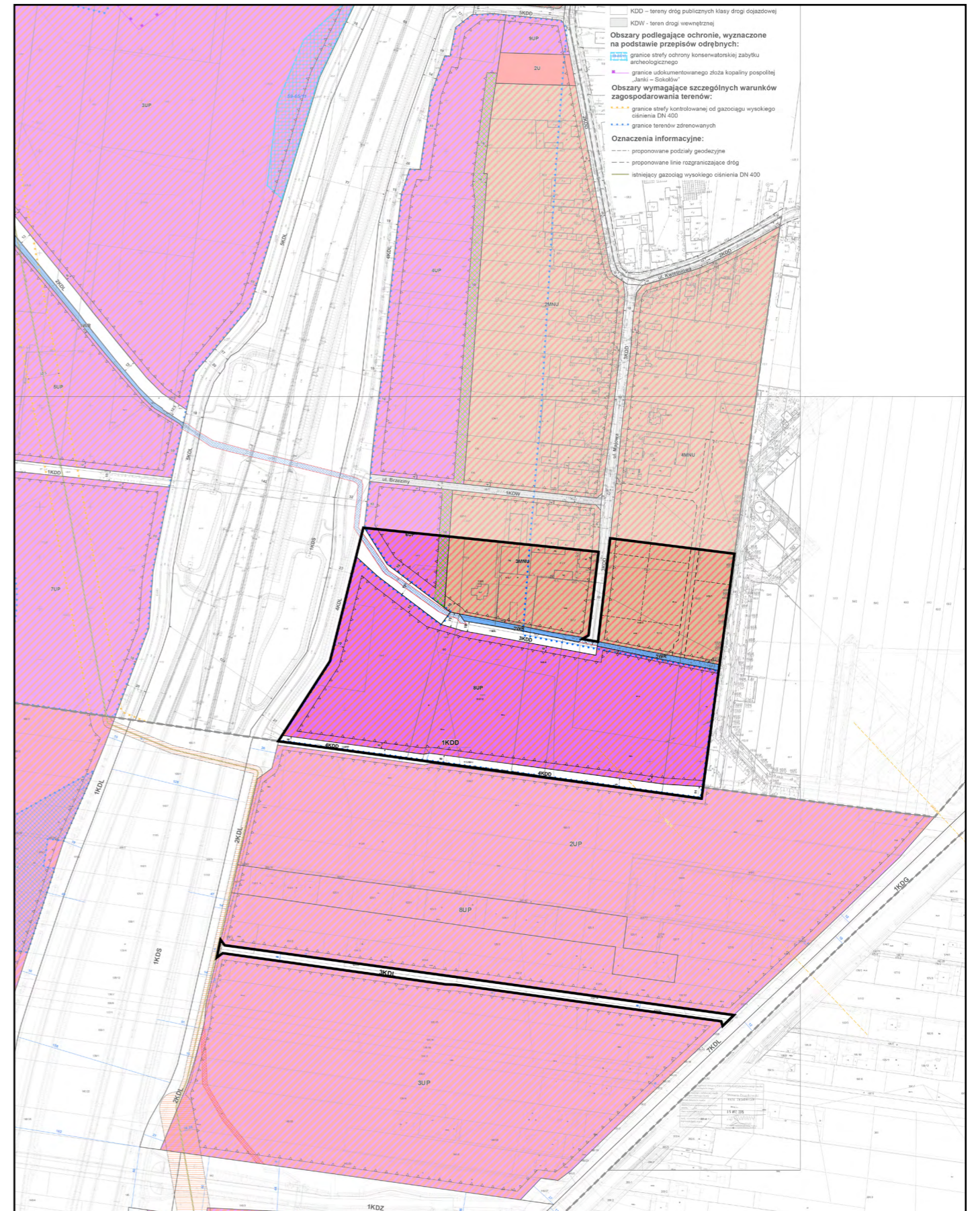
PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

1. Lokalizacja



lokalizacja terenu objętego opracowaniem na tle Studium gminy Raszyn

SKALA 1:5000



lokalizacja terenu objętego opracowaniem na tle obowiązujących MPZP

SKALA 1:5000

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

2. Główne założenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

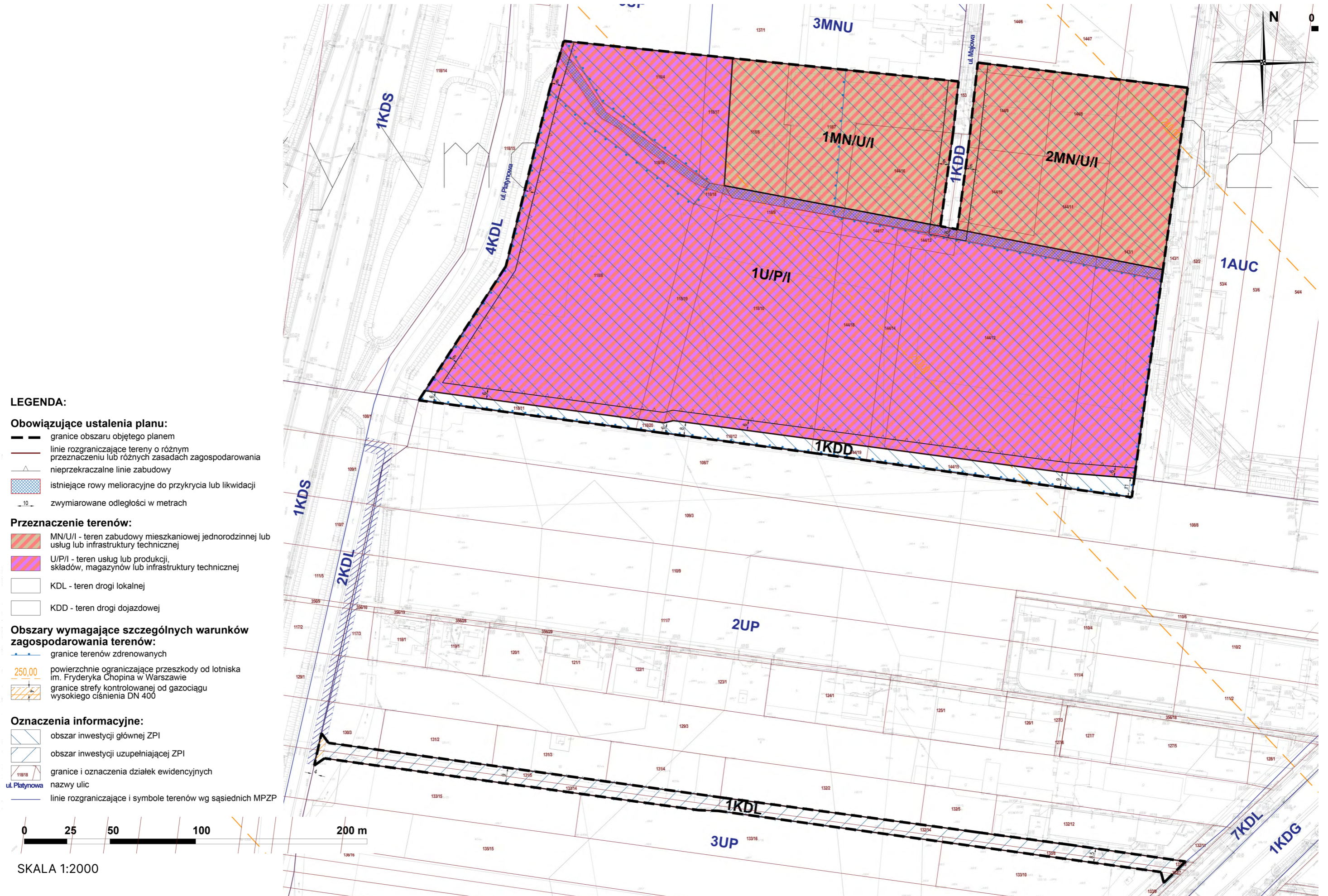
Główne założenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego:

- doprecyzowanie zapisów MPZP bez wpływu na parametry;
- uporządkowanie układu komunikacyjnego – oddzielenie obsługi komunikacyjnej terenów MNU oraz PU;
- nałożenie obowiązku na inwestora realizującego inwestycję na terenie PU do realizacji układu drogowego łączącego ul. Platynową i ul. Mszczonowską;
- zwiększenie atrakcyjności pozostałych terenów inwestycyjnych dzięki rozbudowie układu drogowego.



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

3. Rysunek Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

4. Rysunek Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego z oznaczeniem zmian w stosunku do obowiązującego MPZP

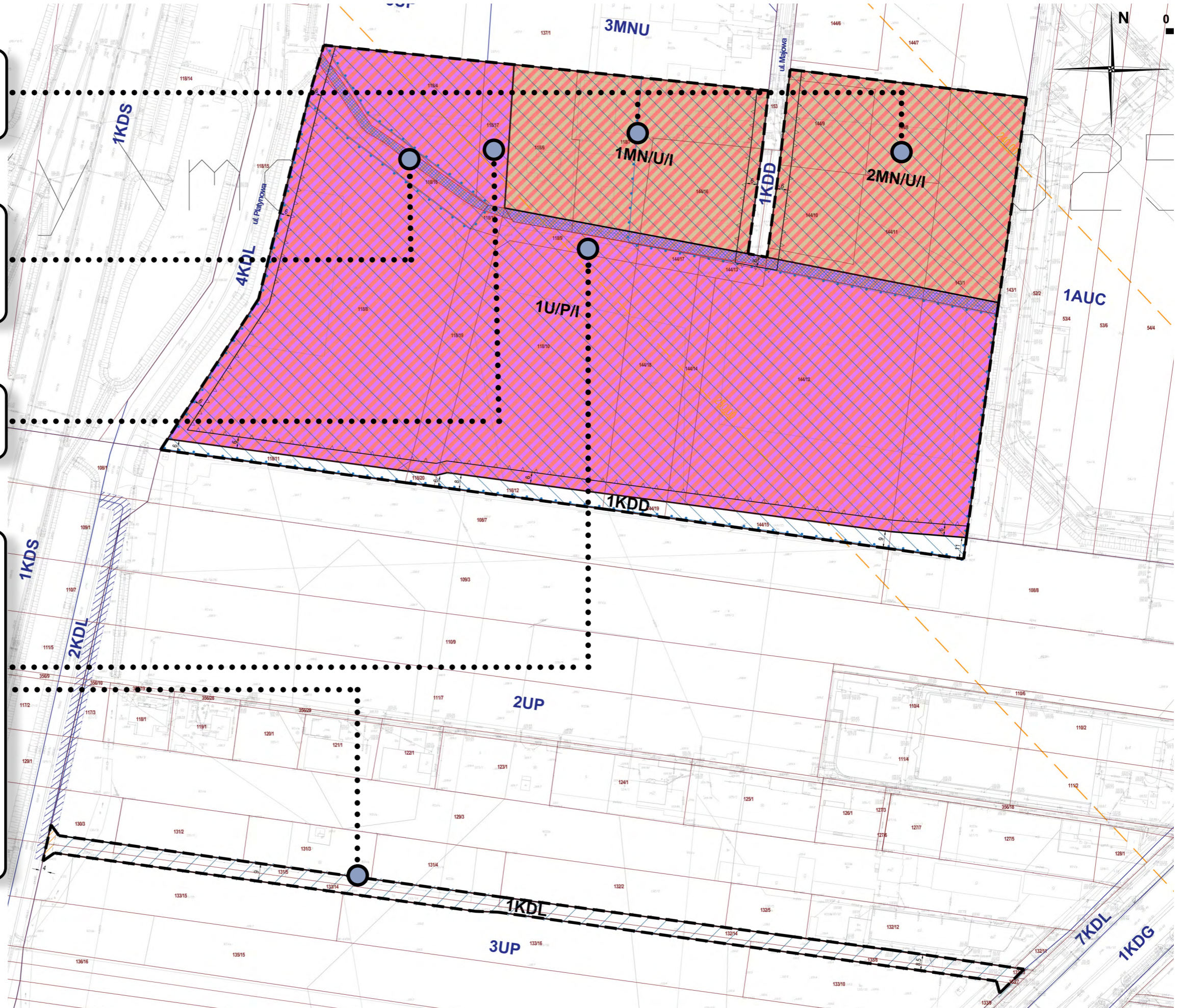
doszczegółowienie funkcji terenów MNU:
poszerzenie o funkcję infrastruktury technicznej

włączenie rowu melioracyjnego do terenów U/P/I- z oznaczeniem jego przebiegu do przekrycia, likwidacji lub przebudowy

włączenie działki 118/17 do terenów U/P/I zgodnie ze Studium

zmiana zasad obsługi komunikacyjnej:

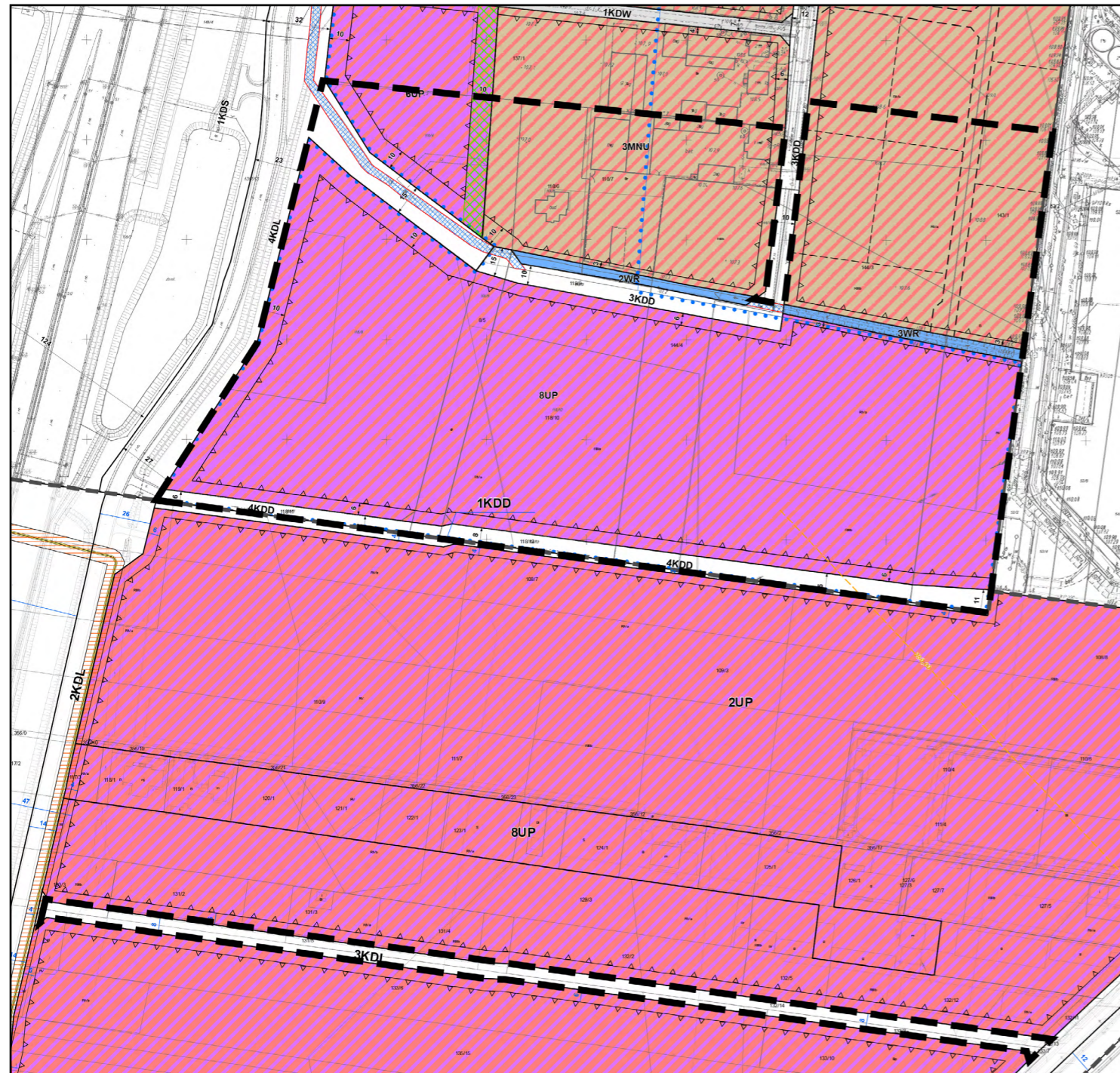
- rozdzielenie obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów usług i produkcji;
- domknięcie układu drogowego poprzez nowe powiązanie z ul. Mszczonowską;
- likwidacja fragmentu drogi 3 KDD i fragmentu drogi 4 KDL;
- wskazanie obsługi komunikacyjnej dla terenów usług i produkcji z drogi 1 KDL- skierowanie ruchu w kierunku ulicy Mszczonowskiej;



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

5. Porównanie graficzne obowiązującego MPZP i projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

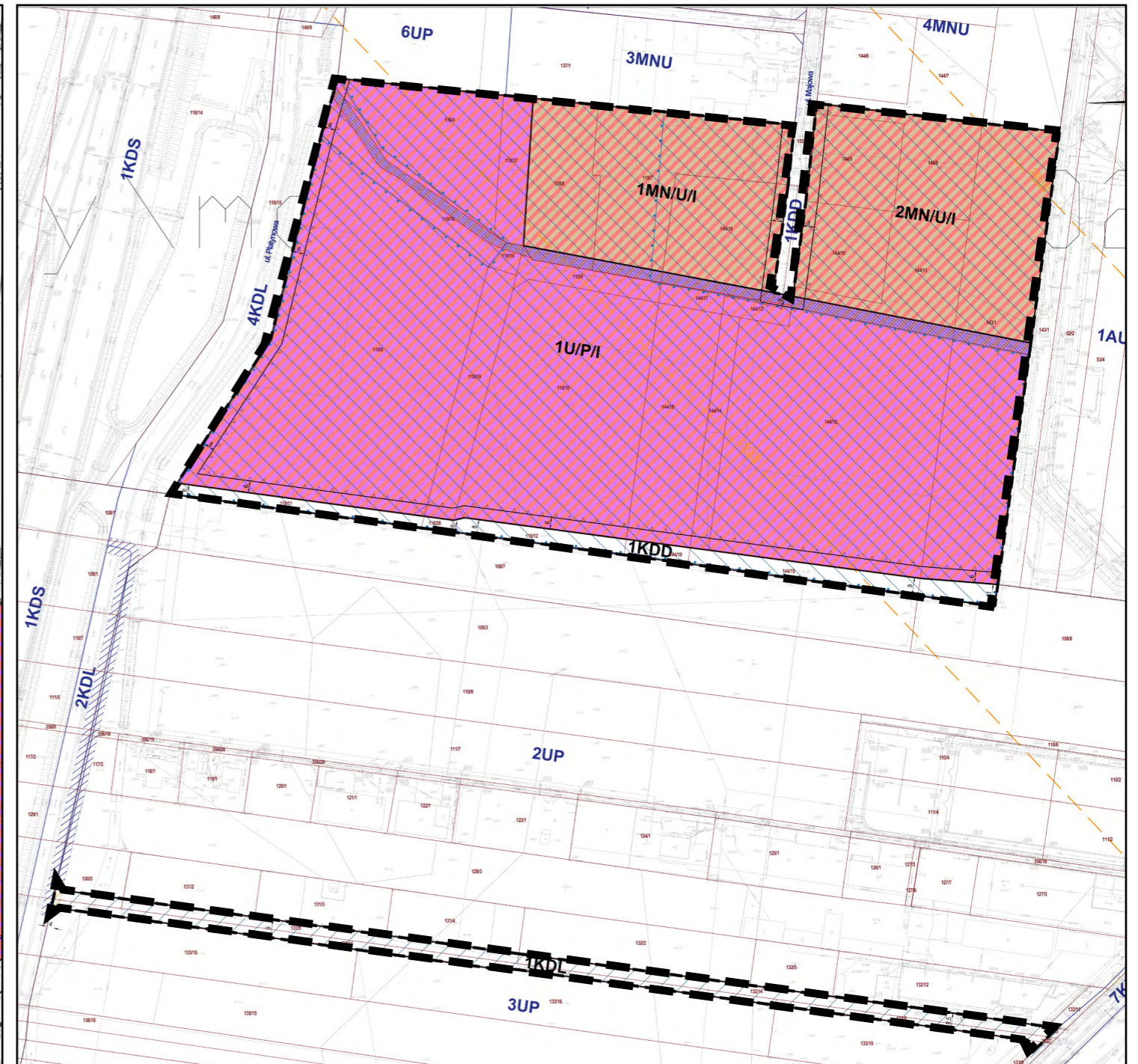
FRAGMENT MPZP WSI WYPĘDY – OBSZAR I
ORAZ FRAGMENT MPZP WSI JANKI – REJON PO ZACHODNIEJ STRONIE UL. MSZCZONOWSKIEJ



--- zakres objęty opracowaniem

źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO



--- zakres objęty opracowaniem

źródło: opracowanie inwestora

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

6. Porównanie wskaźników

parametry ulegające zmianie

OBOWIĄZUJĄCE MPZP WSI WYPĘDY W GMINIE RASZYN – OBSZAR I

MNU	
FUNKCJA	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
MAKS. POWIERZCHNIA ZABUDOWY	-
MAX. NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,9
MIN. PBC	40%
MAKS. WYS. ZABUDOWY	
• mieszkalnej	12 m
• gospodarczej	6 m
MAKS. LICZBA KONDYGNACJI	-

UP	
FUNKCJA	tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych oraz składów i magazynów
MAKS. POWIERZCHNIA ZABUDOWY	-
MAX. NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,5
MIN. PBC	20%
MAKS. WYS. ZABUDOWY	20 m
• z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garaży	6 m
MAKS. LICZBA KONDYGNACJI	-

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

MN/U/I	
FUNKCJA	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub infrastruktury technicznej
MAKS. POWIERZCHNIA ZABUDOWY	40%
MAX. NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,9
MIN. PBC	40%
MAKS. WYS. ZABUDOWY	
• mieszkalnej	12 m
• gospodarczej	6 m
MAKS. LICZBA KONDYGNACJI	3

U/P/I	
FUNKCJA	teren usług, produkcji, składy magazyny, serwerownie, centra przetwarzania danych, infrastruktury technicznej
MAKS. POWIERZCHNIA ZABUDOWY	80%
MAX. NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,5
MIN. PBC	20%
MAKS. WYS. ZABUDOWY	
• budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny, serwerownie, centra przetwarzania danych	20 m
• budynki gospodarcze i garaże	6 m
• pozostałe budowle	12 m
MAKS. LICZBA KONDYGNACJI	3

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

7. Planowana inwestycja

WSTĘPNA KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU | SKALA 1:2000



Koncepcję sporządzili:



mgr. inż arch. Tomasz Urbański



mgr. inż arch. Mateusz Zwolak



mgr. inż arch. Wiktoria Piasta

LF16 sp. z o.o.



Ewelina Wojciechowska



Emilia Radomska

