DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 maja 2025 r.

Poz. 4863

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 14.05.2025 13:19:12

UCHWAŁA NR XIX/146/2025
RADY GMINY RASZYN

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz 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.), 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. 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXV/218/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

1) od północy - północne granice działek nr ew.: 34/2 i 38/1;

2) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 38/1;

3) od południa - południowa i zachodnia granica działki nr ew. 38/1, a następnie południowa granica działki nr ew. 34/2;

4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 34/2.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie

odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej. stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;

3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;

2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;

3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;

4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr

materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) numer i symbol literowy przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;

6) granica strefy konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Określa się na rysunku planu dla każdego terenu:

1) oznaczenie składające się z:

a) numeru określającego kolejny teren,

b) symbolu literowego przeznaczenia terenu;

2) ustala się następujące symbole literowe przeznaczenia terenów:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) ITW – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych,

d) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego,

e) KDW – teren drogi wewnętrznej,

f) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dla terenów:

1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN i MN/U przeznaczenie określa się w odniesieniu do działki budowlanej;

2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KPR, KDW, KDZ i ITW przeznaczenie określa się w odniesieniu do terenu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

1) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;

2) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 7. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji w odcieniach spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego oraz kolorystki dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego i czerwonego;

2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: drewna, cegły, kamienia i szkła.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (poza granicami planu).

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;

4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 14 ust. 3;

5) obszar planu znajduje się w granicach terenów zdrenowanym;

6) dopuszcza się zabudowę lub przebudowę urządzeń melioracji wodnej w postaci rurociągów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1) wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;

2) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla Województwa Mazowieckiego nie został sporządzony.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 59–66/5.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług - 20,0m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12,0m,

3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:

a) dla usług – 2000m^2,

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m^2,

c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:

- 750m^2 z dwoma lokalami mieszkalnymi,

- 500m^2 z jednym lokalem mieszkalnym,

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i gromadzenia odpadów.

3. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. W zakresie układu drogowego:

1) ustala się, że teren KDZ stanowi fragment drogi publicznych klasy zbiorczej - ul. Grudzi (w części poza obszarem planu);

2) ustala się, że teren dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW stanowi uzupełnienie układu drogowego na obszarze planu;

3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych będących uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:

a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu:

- nie mniejszą niż 6m o długości drogi do 100m,

- nie mniejszą niż 8m o długości drogi powyżej 100m i mniejszej niż 500m,

- nie mniejszą niż 10m o długości drogi powyżej 500m,

b) ustala się zakończenie drogi wewnętrznej o długości powyżej 100m „zawrotką” o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

2. W zakresie parkowania ustala się:

1) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i garażowych ustala się wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

b) dla obiektów administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 miejsc do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca do parkowania na sklep, punkt usługowy),

d) dla pozostałych usług co najmniej 30 miejsce do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej;

3) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

§ 14. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 90, kanalizacyjnej - DN 90, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 25, elektroenergetycznej - 0,4 kV.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;

2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;

3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu;

5) zakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

2) urządzeń kogeneracyjnych;

3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego

lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 500kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:

1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną,

2) pomp ciepła;

3) urządzeń kogeneracyjnych;

4) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:

1) sieci kablowych;

2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

1) dla terenów: MN i MN/U - 15%;

2) dla terenów: KPR, KDW, KDZ i ITW – 1%.

Rozdział 12.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się realizację zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej,

b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;

2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych parkingi,

b) budynków gospodarczych lub garaży,

c) wbudowanych usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej;

4) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:

a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,

b) kolorystyki elewacji,

c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;

5) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25 º do 45 º, dachy krzywiznowe oparte na łuku;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5m, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0m,

5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;

6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m^2,

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:

- 750m^2 z dwoma lokalami mieszkalnymi,

- 500m^2 z jednym lokalem mieszkalnym,

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Długiej, ul. Szlacheckiej (drogi publiczne poza obszarem planu) oraz od drogi klasy zbiorczej KDZ - ul. Grudzi (część drogi poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;

2) dla terenu 3MN dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Szlacheckiej (droga poza obszarem planu);

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;

4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 3;

5) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 ust. 2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie i realizację zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej,

b) budynków usługowych,

c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;

2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni ogólnodostępnej, parkingi,

b) budynków gospodarczych lub garaży;

c) wbudowanych usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej;

4) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:

a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,

b) kolorystyki elewacji,

c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;

5) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25 ^{o} do 45 ^{o}, dachy krzywiznowe oparte na łuku;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

a) dla budynków o dachach spadzistych – 12,0m,

b) dla budynków o dachach płaskich – 10,5m,

4) dla budynków gospodarczych lub garażowych - maksymalnie 6,0 m,

5) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;

6) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;

7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;

8) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla wbudowanych usług handlu do 150 m^2;

9) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu w odrębnych budynkach do 400m^2;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla usług – 2000m^2

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m^2

c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:

- 750m^2 z dwoma lokalami mieszkalnymi,

- 500m^2 z jednym lokalem mieszkalnym

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Długiej (drogi publicznej poza obszarem planu) oraz od drogi klasy zbiorczej KZ – ul. Grudzi (część drogi poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną 2KDW;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;

4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 3;

5) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 ust. 2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcia wód podziemnych ITW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zachowanie istniejącego ujęcia wód podziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą

3. Ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%;

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące,

w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu 1KPR i 2KPR:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

1) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 6,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej

3. Ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 40%;

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenu 1KDW i 2KDW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

1) ustala się zagospodarowanie terenu, jako ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ:

1) ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) ustala się, że teren KDZ stanowi fragment drogi publicznej,

b) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dla terenu KDZ od 0,0m do 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 22. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I zatwierdzonym Uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 266, poz. 8713 z dnia 6 grudnia 2005 r.), zmienioną Uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6975 z dnia 25 listopada 2007 r.), zmienioną Uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10595 z dnia 23 października 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.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn
Jarosław Aranowski

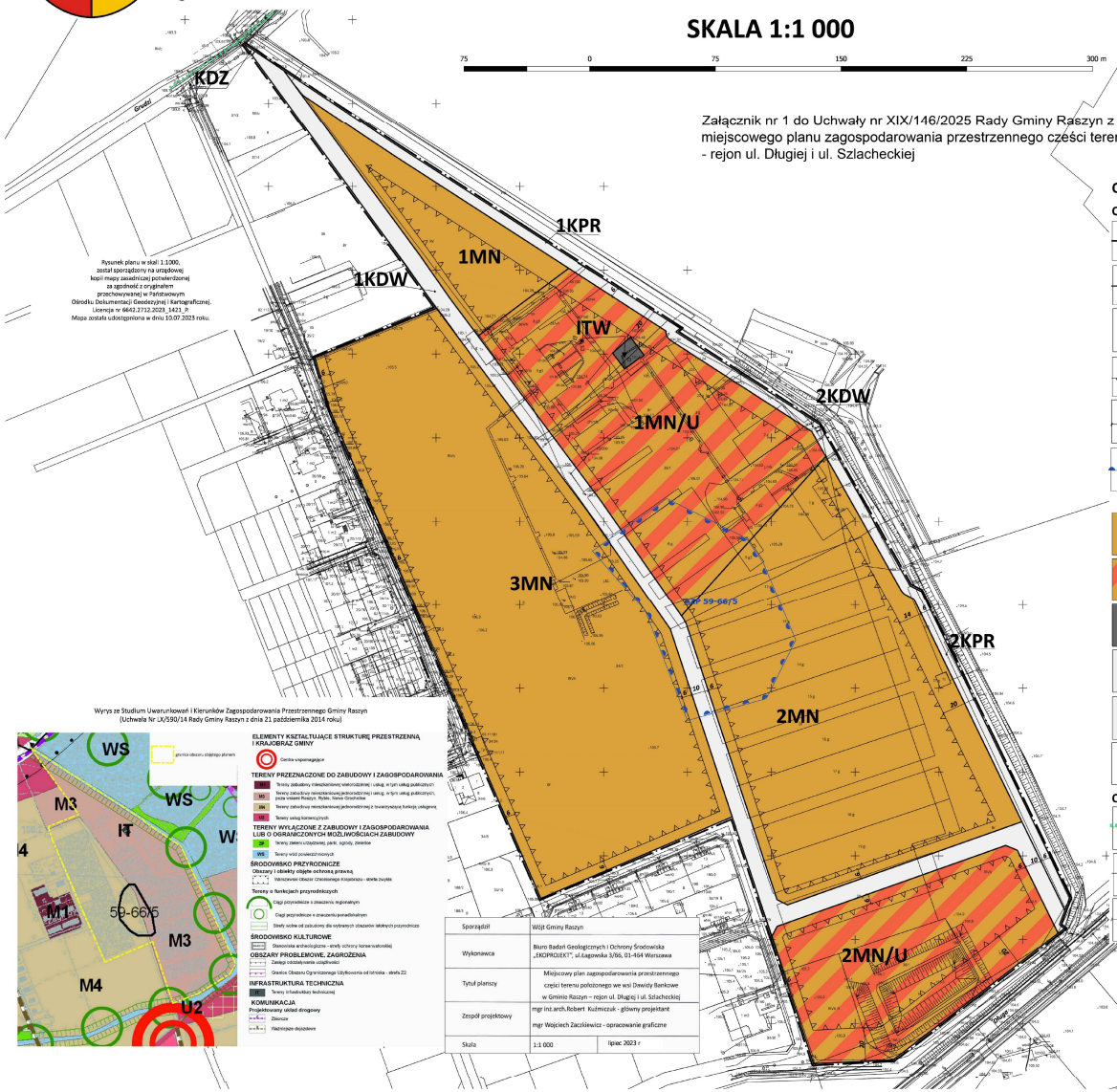
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO WE WSI DAWIDY BANKOWE W GMINIE RASZYN – REJON UL. DŁUGIEJ I UL. SZLACHECKIEJ

N

SKALA 1:1 000

75 0 75 150 225 300 m

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XIX/146/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn - rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej



OZNACZENIA

Obowiązujące ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowan
- 1MN — numer i symbol literowy przeznaczenia terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 20 — zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

Przeznaczenie terenów

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- ITW — teren infrastruktury technicznej - ujęcie wód podziemnych
- KPR — teren ciągu pieszo-rowerowego
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- KDZ — teren drogi pubkicznej klasy zbiorczej

Oznaczenia informacyjne

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego mpzp
- 10 — wymiarowanie w metrach poza granicą obszaru objętego mpzp

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/146/2025
Rady Gminy Raszyn
z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej

Na podstawie art.20 ust.1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Raszyn rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 sierpnia do 22 września 2023 r. W dniu 4 września 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do 6 października 2023 r.
3. W ustawowym terminie wpłynęło 10 uwag, które częściowo nie zostały uwzględnione.

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nierucho--mości, 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.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga Nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1.	28.09.2023r.	**Osoba fizyczna**	Uwaga dot.: **1**.w § 8 ust. 1 dodać ppkt 7) o treści „Na obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy lub likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych (za wyjątkiem konieczności wykonania przejazdu)”. **2.** (…) **3**. (…) **4**. w § 16: - (…), - (…), - w ust. 3 pkt 10) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c) - w ust. 4 wprowadzić brzmienie ppkt: **1)** dla terenu 1MN i 2 MN ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ul. Długiej, ul. Szlacheckiej, Rycerskiej oraz od drogi zbiorczej KDZ – ul. Grudzi (…) poprzez drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW. **2**) dla terenu 3MN wyznacza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW do ul. Długiej (…) oraz do ul. Grudzi (…) z możliwością uzupełnienia obsługi komunikacyjnej	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej ZN teren zieleni naturalnej ITW teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych, KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej	**X** **X** **X** **X**	**X** **X** **X** **X**	**X** **X** **X** **X**	**X** **X** **X** **X**

			terenu poprzez ul. Szlachecką (…). Dopuszcza się lokowanie zjazdów na ul. Szlachecką wyłącznie z wydzielonych docelowo dróg wewnętrznych, wyznaczonych zgodnie z § 13, ust. 1 pkt 3). Zakazuje się lokowania indywidualnych zjazdów z posesji na ul. Szlachecką (…).						
			5. w § 17:						
			- (…) ,			**X**		**X**	
			- (…) ,			**X**		**X**	
			- w ust. 3 pkt 10) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c)				**X**		**X**
			- w ust. 4 wprowadzić brzmienie nw. ppkt: **1**) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Długiej (…), ul. Rycerskiej (…) oraz drogę klasy zbiorczej KZ – ul. Grudzi (…) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW i 2KDW				**X**		**X**
			6. wniosek o ustalenie obsługi komunikacyjnej z ul. Grudzi;				**X**		**X**
			7.wniosek o uzupełnienie zapisów dot. wytycznych i zasad sytuowania i lokowania zjazdów z ul. Długiej;				**X**		**X**
			8. (…)			**X**		**X**	
			9. wniosek o wprowadzenie zapisów dot. usług				**X**		**X**

			towarzyszących jak „wbudowane usługi towarzyszące (…) w szczególności usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty nauki edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych (…)” **10**. Brak na rysunku planu oznaczonej drogi 2KDW **11**. Brak na rysunku planu zjazdu na ul. Grudzi oraz ul. Długą **12.** (…)			**X** **X** **X**		**X** **X**	
	1.Ustalenia dot. melioracji wodnych nie powinny naruszać przepisów odrębnych wynikających z ustawy Prawo wodne **4.** W par. 16 ust. 3 brak jest pkt 10. Tereny 1MN i 2MN nie graniczą bezpośrednio z ul. Grudzi i ul. Długą Uwaga bezprzedmiotowa, mpzp ustala obsługę terenu 3MN poprzez drogi 1KDW i 2KDW Mpzp nie może ustalać warunków lokalizacji zjazdów z dróg na działki budowlane, ponieważ te ustalane są na podstawie przepisów odrębnych **6/7.** Plan ustala obsługę komunikacyjną od strony ul. Grudzi, a lokalizację zjazdu można zrealizować na podstawie odrębnych przepisów **9**. Na terenach ozn. symb. 1MNU i 2MN/U dopuszcza się usługi zgodnie z definicją w § 3 pkt 4 mpzp **10**. Uwaga bezprzedmiotowa **11.** Na rysunku mpzp nie oznacza się zjazdów z dróg publicznych, można je zrealizować na podstawie odrębnych.									
2.	02.10.2023r.	**Osoba fizyczna**	Uwagi jak w poz. 2	Cały obszar planu	Jak w poz. 2	**Jak w poz. 2**	**Jak w poz. 2**	**Jak w poz. 2**	**Jak w poz. 2**

3.	27.09.2023r.	**Osoba fizyczna**	**Uwaga dot.:** **1**.w § 8 ust. 1 dodać ppkt 7) o treści „Na obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy lub likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych (za wyjątkiem konieczności wykonania przejazdu)”. **2.** (…) **3.** (…) **4.** w § 16: - (…), - (…), - w ust. 3 pkt 10) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c) - w ust. 4 wprowadzić brzmienie ppkt: „**1)** dla terenu 1MN i 2 MN ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ul. Długiej, ~~ul. Szlacheckiej~~, (…) oraz od drogi zbiorczej KDZ – ul. Grudzi (…) poprzez drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW. **2)** dla terenu 3MN wyznacza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW do ul. Długiej (…) oraz do ul. Grudzi (…) z możliwością uzupełnienia obsługi komunikacyjnej	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej	**X** **X** **X**	**X** **X** **X** **X** **X** **X** **X**	**X** **X** **X**	**X** **X** **X**

			terenu poprzez ul. Szlachecką (…). Dopuszcza się lokowanie zjazdów na ul. Szlachecką wyłącznie z wydzielonych docelowo dróg wewnętrznych, wyznaczonych zgodnie z § 13, ust. 1 pkt 3). Zakazuje się lokowania indywidualnych zjazdów z posesji na ul. Szlachecką (…).						
			3) usunąć w całości 3) ~~dopuszcza się obsługę komunikacyjną z innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;~~				**X**		**X**
			4) nakazuje się sytuowanie dostępu do działek budowlanych wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami 13 ust. 1 pkt 3)”;				**X**		**X**
			5. w § 17:						
			- (…),			**X**		**X**	
			- (…),			**X**		**X**	
			- w ust. 3 pkt 10) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c)				**X**		**X**
			- w ust. 4 wprowadzić brzmienie nw. ppkt:						
			3) usunąć w całości 3) ~~dopuszcza się obsługę komunikacyjną z innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu~~;				**X**		**X**

			4) nakazuje się sytuowanie dostępu do działek budowlanych wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami 13 ust. 1 pkt 3);				**X**		**X**
			6. wniosek o ustalenie obsługi komunikacyjnej z ul. Grudzi;				**X**		**X**
			7.wniosek o uzupełnienie zapisów dot. wytycznych i zasad sytuowania i lokowania zjazdów z ul. Długiej;				**X**		**X**
			8. (…),			**X**		**X**	
			9. wniosek o wprowadzenie zapisów dot. usług towarzyszących jak „wbudowane usługi towarzyszące (…) w szczególności usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych (…)”				**X**		**X**
			10. Uwagi dot. braku na rysunku planu oznaczonej drogi 2KDW				**X**		**X**

			11. Uwagi dot. braku na rysunku planu zjazdu na ul. Grudzi oraz ul. Długą **12**. (…)			**X**	**X**	**X**	**X**
	1. Ustalenia dot. melioracji wodnych nie powinny naruszać przepisów odrębnych wynikających z ustawy Prawo wodne **4**. W par. 16 ust. 3 brak jest pkt 10. Tereny 1MN i 2MN nie graniczą bezpośrednio z ul. Grudzi i ul. Długą Uwaga bezprzedmiotowa, mpzp ustala obsługę terenu 3MN poprzez drogi 1KDW i 2KDW Mpzp nie może ustalać warunków lokalizacji zjazdów z dróg na działki budowlane, ponieważ te ustalane są na podstawie przepisów odrębnych Uwagi w zakresie pkt 1, 2 i 4 wzajemnie się wykluczają. **6**. Plan ustala obsługę komunikacyjną od strony ul. Grudzi, a lokalizację zjazdu można zrealizować na podstawie odrębnych przepisów **9**. Na terenach ozn. symb. 1MNU i 2MN/U dopuszcza się usługi zgodnie z definicją w § 3 pkt 4 mpzp **10**. Uwaga bezprzedmiotowa **11**. Na rysunku mpzp nie oznacza się zjazdów z dróg publicznych, można je zrealizować na podstawie odrębnych								
4.	09.10.2023r.	**Osoby fizyczne**	Uwagi jak w poz. 3	Cały obszar planu	Jak w poz. 3	**Jak w poz. 3**	**Jak w poz. 3**	**Jak w poz. 3**	**Jak w poz. 3**
5.	06.10.2023r.	**Osoby fizyczne**	**Uwaga dot.:** **1**.w § 8 ust. 1 dodać ppkt 7) o treści „Na obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy lub likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych (za wyjątkiem konieczności wykonania przejazdu)”. **2.** w § 8 ust. 1 – dodać ppkt 8) o treści: „zakazuje się lokalizacji: **a)** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej**”**	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej		**X** **X**		**X** **X**

			b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,				X		X
			3. (…)			X		X	
			4. (…)			X		X	
			5. w § 16:						
			- (…),			X		X	
			- (…),			X		X	
			- w ust. 3 pkt 2 – ustala się maksymalną intensywność zabudowy – ~~usunąć 0,6;~~ wpisać 0,1” –				X		X
			- w ust. 3 pkt 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – ~~usunąć 50%;~~ wpisać 80%;				X		X
			- w ust. 3 pkt 10) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c)				X		X
			- w ust. 4 wprowadzić brzmienie ppkt: „**1)** dla terenu 1MN i 2 MN ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ul. Długiej, ~~ul. Szlacheckiej~~, (…) oraz od drogi zbiorczej KDZ – ul. Grudzi (…) poprzez drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW.				X		X
			2) dla terenu 3MN wyznacza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW do ul. Długiej (…) oraz do ul. Grudzi (…) z				X		X

			możliwością uzupełnienia obsługi komunikacyjnej terenu poprzez ul. Szlachecką (…). Dopuszcza się lokowanie zjazdów na ul. Szlachecką wyłącznie z wydzielonych docelowo dróg wewnętrznych, wyznaczonych zgodnie z § 13, ust. 1 pkt 3). Zakazuje się lokowania indywidualnych zjazdów z posesji na ul. Szlachecką (…).						
			3) usunąć w całości 3) ~~dopuszcza się obsługę komunikacyjną z innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;~~				**X**		**X**
			4) nakazuje się sytuowanie dostępu do działek budowlanych wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami 13 ust. 1 pkt 3)”;				**X**		**X**
			6. w § 17:						
			- (…),			**X**		**X**	
			- (…),			**X**		**X**	
			- w ust. 3 pkt 10) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c)				**X**		**X**
			- w ust. 4 wprowadzić brzmienie nw. ppkt:						
			3) usunąć w całości 3) ~~dopuszcza się obsługę komunikacyjną z innych~~				**X**		**X**

			~~dróg wewnętrznych poza obszarem planu~~;						
			4) nakazuje się sytuowanie dostępu do działek budowlanych wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami 13 ust. 1 pkt 3);				X		X
			7. wniosek o ustalenie obsługi komunikacyjnej z ul. Grudzi;				X		X
			8. wniosek o uzupełnienie zapisów dot. wytycznych i zasad sytuowania i lokowania zjazdów z ul. Długiej;				X		X
			9. (…),			X		X	
			10. wniosek o wprowadzenie zapisów dot. usług towarzyszących jak „wbudowane usługi towarzyszące (…) w szczególności usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych (…)”				X		X
			11. Uwagi dot. braku na				X		X

			rysunku planu oznaczonej drogi 2KDW **12.** Uwagi dot. braku na rysunku planu zjazdu na ul. Grudzi oraz ul. Długą **13.** (…)			**X**	**X** **X**		**X**
	1. Ustalenia dot. melioracji wodnych nie powinny naruszać przepisów odrębnych wynikających z ustawy Prawo wodne **5**. Tak niewielkie współczynniki wykluczyłby realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W par. 16 ust. 3 brak jest pkt 10. Tereny 1MNi 2MN nie graniczą bezpośrednio z ul. Grudzi i ul. Długą Uwaga bezprzedmiotowa, mpzp ustala obsługę terenu 3MN poprzez drogi 1KDW i 2KDW Mpzp nie może ustalać warunków lokalizacji zjazdów z dróg na działki budowlane, ponieważ te ustalane są na podstawie przepisów odrębnych Uwagi w zakresie pkt 1, 2 i 4 wzajemnie się wykluczają. **7/8**. Plan ustala obsługę komunikacyjną od strony ul. Grudzi, a lokalizację zjazdu można zrealizować na podstawie odrębnych przepisów **10**. Na terenach ozn. symb. 1MNU i 2MN/U dopuszcza się usługi zgodnie z definicją w § 3 pkt 4 mpzp **11**. Uwaga bezprzedmiotowa **12**. Na rysunku mpzp nie oznacza się zjazdów z dróg publicznych, można je zrealizować na podstawie odrębnych									
6.	06.10.2023r.	**Osoby fizyczne**	Uwagi jak w poz. 5	Cały obszar planu	Jak w poz. 5	**Jak w poz. 5**	**Jak w poz. 5**	**Jak w poz. 5**	**Jak w poz. 5**
7.	05.10.2023r.	**Osoby fizyczne**	**Uwaga dot.:** **1**.w § 8 ust. 1 dodać ppkt 7) o treści „Na obszarze objętym planem zakazuje się zabudowy lub likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych (za wyjątkiem konieczności wykonania przejazdu)”. **2.** (…), **3.** (…) **4**. w § 16: - (…), - (…) ,	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej	 **X** **X** **X** **X**	**X**	 **X** **X** **X** **X**	**X**

			- w ust. 3 pkt 7) – usunąć całość zapisów zawartych w ppkt c) - w ust. 4 wprowadzić brzmienie ppkt: **1)** dla terenu 1MN i 2 MN ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ul. Długiej, ~~ul. Szlacheckiej~~, (…) oraz od drogi zbiorczej KDZ – ul. Grudzi (…) poprzez drogi wewnętrzne 1KDw i 2KDW. **2)** dla terenu 3MN wyznacza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW do ul. Długiej (…) oraz do ul. Grudzi (…) z możliwością uzupełnienia obsługi komunikacyjnej terenu poprzez ul. Szlachecką (…). Dopuszcza się lokowanie zjazdów na ul. Szlachecką wyłącznie z wydzielonych docelowo dróg wewnętrznych, wyznaczonych zgodnie z § 13, ust. 1 pkt 3). Zakazuje się lokowania indywidualnych zjazdów z posesji na ul. Szlachecką (…). **3)** usunąć w całości 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z innych dróg wewnętrznych poza				**X** **X** **X** **X**		**X** **X** **X** **X**

			obszarem planu;						
			4) nakazuje się sytuowanie dostępu do działek budowlanych wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami 13 ust. 1 pkt 3);				**X**		**X**
			5. w § 17:						
			- (...),			**X**		**X**	
			- (...),			**X**		**X**	
			- (...),			**X**		**X**	
			- w ust. 4 wprowadzić brzmienie nw. ppkt:						
			3) usunąć w całości 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;				**X**		**X**
			4) nakazuje się sytuowanie dostępu do działek budowlanych wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami 13 ust. 1 pkt 3);				**X**		**X**
			6. wniosek o ustalenie obsługi komunikacyjnej z ul. Grudzi;				**X**		**X**
			7.wnisoek o uzupełnienie zapisów dot. wytycznych i zasad sytuowania i lokowania zjazdów z ul. Długiej;				**X**		**X**
			8. (...),			**X**		**X**	
			9. wniosek o wprowadzenie zapisów dot. usług towarzyszących jak „wbudowane usługi				**X**		**X**

			towarzyszące (…) w szczególności usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty nauki edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych (…)”						
			10. Brak na rysunku planu oznaczonej drogi 2KDW				**X**		**X**
			11. Brak na rysunku planu zjazdu na ul. Grudzi oraz ul. Długą				**X**		**X**
			12. (…)			**X**		**X**	
	1. Ustalenia dot. melioracji wodnych nie powinny naruszać przepisów odrębnych wynikających z ustawy Prawo wodne **4.** Tereny 1MN i 2MN nie graniczą bezpośrednio z ul. Grudzi i ul. Długą Uwaga bezprzedmiotowa, mpzp ustala obsługę terenu 3MN poprzez drogi 1KDW i 2KDW Mpzp nie może ustalać warunków lokalizacji zjazdów z dróg na działki budowlane, ponieważ te ustalane są na podstawie przepisów odrębnych Uwagi w zakresie pkt 1, 2 i 4 wzajemnie się wykluczają. **6/7**. Plan ustala obsługę komunikacyjną od strony ul. Grudzi, a lokalizację zjazdu można zrealizować na podstawie odrębnych przepisów **9.** Na terenach ozn. symb. 1MNU i 2MN/U dopuszcza się usługi zgodnie z definicją w § 3 pkt 4 mpzp **10.** Uwaga bezprzedmiotowa **11.** Na rysunku mpzp nie oznacza się zjazdów z dróg publicznych, można je zrealizować na podstawie odrębnych									

8.	06.10.2023r.	**Osoba fizyczna**	**Uwaga dot.** „o zastosowanie następujących zapisów: **1**.Zapis o 1 budynku na 1 działce (…) **2**. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1 (…) **3**. Zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 80% (…) **4**. Zwiększenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości , w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów MN i MN/U – 30% (…)	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej		**X** **X** **X** **X**		**X** **X** **X** **X**
	1. Uwaga bezprzedmiotowa **2/3**. Tak niewielkie współczynniki wykluczyłby realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej								
9.	06.10.2023r.	**Osoba fizyczna**	**Uwaga dot.:** **1**. (…), **2.** w § 11, w pkt 3) – ~~wykreślić~~ ppkt c) nadać brzmienie „dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750m^2” **3**. (…), **4.** w § 16: - (…), - (…), - w ust. 3 pkt 7) ppkt b) – nadać nowe brzmienie „dla	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej	**X** **X** **X**	**X** **X**	**X** **X** **X**	**X**

			budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750m^2 – (…), **5.** w § 17: - (…), - (…), - w ust. 3 pkt 10) ppkt c) – nadać nowe brzmienie „dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750m^2 - (…)			**X** **X** **X** **X**	**X**	**X** **X** **X** **X**	**X**
10	06.10.2023r.	**Osoba fizyczna**	**Uwaga dot.** Wniosek o 1. (…) **2.** doprecyzowanie zapisu dopuszczającego dodatkowo realizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji gospodarczej lub garażowej **3.** zwiększenie i zróżnicowanie wysokości zabudowy 12m dla dachów spadzistych i 10,5 m dla dachów płaskich **4**. zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy na 0,7 **5.** zwiększenie maksymalnej powierzchni sprzedaży do 600m^2 **6**. przyjęcie minimalnej	Cały obszar planu	MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego, KDW teren drogi wewnętrznej KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej	**X** **X** **X** **X**	**X** **X** **X**	**X** **X** **X** **X**

			powierzchni działki w par. 11 pkt 3) i par. 16 ust. 3 pkt 7 **a**) dla budynku mieszkalnego wolno stojącego 750m2 **b)** dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: - 750m2 z dwoma lokalami mieszkalnymi -400 z jednym lokalem mieszkalnym **c)** dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - 400m2 z dwoma lokalami mieszkalnymi - 250 z jednym lokalem mieszkalnym **7**. zmianę symbolu oraz nazwy terenu KPR– terenu ciągu pieszo-rowerowego na KDX – ścieżka rowerowa o szerokości 3m oraz zmniejszenie linii zabudowy do 6m od granicy z terenem 1KRP i 2KPR				**X** **X** **X** **X**		**X** **X** **X** **X**
	2. Uwaga bezprzedmiotowa . Mpzp dopuszcza realizację wolnostojącego budynku garażowego i gospodarczego. **3/4**. Uzasadnione jest zwiększenie wysokości zabudowy i intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej na terenie MNU **5**. Uwaga niezgodna ze SUiKZP **6**. Uwaga w pkt a i cz. w pkt b niezgodna ze SUiKZP								

1. Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22 lutego do 22 marca 2024 r. W dniu 12 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do 5 kwietnia 2024 r.
3. W ustawowym terminie wpłynęły 3 uwagi, które zostały nieuwzględnione.

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nierucho-mości, 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.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12.03.2024r. uzupełniona 05.04.2024r.	**Osoby fizyczne**	**1**.Uwaga dot. dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej. **2**.Uwaga dot. zmniejszenia linii zabudowy od strony rzeki Raszynki z 20m na 13m. **3**. Uwaga dot. zmiany projektowanego ciągu pieszo-rowerowego na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m **4.** Uwaga dot. usunięcia terenu infrastruktury technicznej ozn. ITW	Działki nr ew. 38/1, 34/2	1-3MN 1-2MN/U KPR		**X** **X** **X** **X**		**X** **X** **X** **X**
	1. Brak możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej jest wynikiem uwzględnienia uwag złożonych do poprzednio wyłożonego projektu mpzp do publicznego wglądu. Brak tego rodzaju zabudowy w mpzp nie naruszy obowiązującego SUiKZP. **2.** Linia zabudowy od strony rzeki Raszynki nawiązuje do linii zabudowy na terenach objętych mpzp położonych wzdłuż rzeki Raszynki. Obowiązujące SUiKZP nie przewiduje linii zabudowy od rzeki Raszynki.								

	3. Zaprojektowanie ciągu pieszo-rowerowego jest wynikiem uwzględnienia propozycji podjętej na jednej z Komisji Planowania Przestrzennego i Inwentaryzacji. **4**. Zgodnie z rysunkiem SUiKZP na działce nr ew. 38/1 znajduje się teren infrastruktury technicznej ozn. IT.								
12	18.03.2024r.	**Osoba fizyczna**	Uwaga dot. zmiany przebiegu projektowanej drogi 1KDW w rejonie ul. Rycerskiej	Działki nr ew. 38/1, 34/2	2MN, 1-KDW		**X**		**X**
	Projektowana droga wewnętrzna 1KDW stanowi m.in. obsługę komunikacyjną dla terenów ozn. 2MNU oraz pas buforowy pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a zabudową mieszkaniową z usługami o strony ul. Długiej.								
13	21.03.2024r.	**Osoby fizyczne**	Jak poz. 11	Działki nr ew. 38/1, 34/2	2MN, 1-KDW		**Jak poz. 11**		**Jak poz. 11**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/146/2025
Rady Gminy Raszyn
z dnia 27 marca 2025 r.

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar objęty opracowaniem położony jest we wschodniej części gminy Raszyn, w miejscowości Dawidy Bankowe. Obejmuje dwie działki o numerach ewidencyjnych 34/2 i 38/1 o łącznej powierzchni około 12 ha. Jest to teren zabudowany budynkami o funkcji rolniczej, szklarniami, nieużytkowanymi budynkami przetwórstwa warzywnego oraz budynkami magazynowymi, technicznymi, zlokalizowane są tu również pomieszczenia biurowe. Tereny biologicznie czynne zagospodarowane są zielenią urządzoną, przy stosunkowo dużym udziale drzew i krzewów.

Tereny niezabudowane obejmują głównie nieużytki, najczęściej porośnięte niską zielenią spontaniczną, często występuje w ramach nieużytków zieleń wysoka, są to najczęściej drzewa i wysokie dzikie krzewy.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a także uzupełnienie układu drogowego. Realizowane to jest przede wszystkim poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobu zagospodarowania oraz określenie parametrów zabudowy i możliwości inwestycyjnych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Regulacje planu ułatwia ich realizację, czego konsekwencją będzie wzrostu atrakcyjności tej części gminy.

W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na obszarze planu przewidziana jest budowa fragmentu drogi.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne lub inne przedsiębiorstwa (podmioty gospodarcze), realizujące wyżej wymienione zadania.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu Gminy jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Dane finansowe zostały podane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Podane tam koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu Gminy w wyniku realizacji ustaleń planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w uchwałach budżetowych Rady Gminy Raszyn. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/146/2025

Rady Gminy Raszyn

z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę