

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI  
JAWOROWA W GMINIE RASZYN – REJON PO PÓŁNOCNEJ STRONIE UL WARSZAWSKIEJ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul Warszawskiej	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	11.03.21		<p>1. wyjaśnienie powodu rezygnacji z terenów sportowo – rekreacyjnych określonych w projekcie planu sporządzanym w 2010 r.</p> <p>2. bark zgody na dopuszczenie realizacji na terenie 2MN zabudowy szeregowej</p> <p>3. zwiększenie ilości miejsc parkingowych, zwłaszcza dla warsztatów mechanicznych</p>	Obszar planu	Obszar planu		<b>X</b>	
2	07.04.21		1. dopuszczenie realizacji zabudowy w formie szeregowej	50/9, 50/15, 51/1	1MN		<b>X</b>	Pkt 2. Wskazany w projekcie planu przebieg drogi jest wynikiem uwzględnienia uwag z 1 wyłożenia.

			2. przywrócenie połączenia drogi 2KDD z ulicą Perłową					Zmiana przebiegu drogi jest niemożliwa ze względu na stan ewidencji gruntów, tj. podziały nieruchomości istniejące i będące w procedurach administracyjnych.
3	07.04.21		j. w.	50/14,	1MN, 2KDD, 4KDD, 2MNU, 4MN		<b>X</b>	j. w. w pkt 2
4	07.04.21		j. w.	50/16, 50/17	1MN, 2KDD, 4KDD, 2MNU, 4MN		<b>X</b>	j. w. w pkt 2
5	07.04.21		Dopuszczenie realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej	19/3	1MN, 3MN, 3MNU		<b>X</b>	j. w. w pkt 2
6	09.04.21		j. w.	1	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU		<b>X</b>	j. w. w pkt 2
7	09.04.21		j. w.	19/4	1MN, 3MN, 3MNU		<b>X</b>	j. w. w pkt 2
8	08.04.21		Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy w formie szeregowej oraz dopuszczenie podziałów działek wg parametrów ustalonych w studium dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (1000 m <sup>2</sup> ), bliźniaczej (500 m <sup>2</sup> ) i	39, 40, 41, 42, 43, 44	1MN, 3MN, 3MNU	<b>X</b>	<b>X</b>	

			szeregowej (250m <sup>2</sup> )					
9	07.04.21		Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób zgodny z projektem planu z poprzednich wyłożeń	2KDD, 4KDD, 2MNU, 4MN	2KDD, 4KDD, 2MNU, 4MN		<b>X</b>	Wskazany w projekcie planu przebieg drogi jest wynikiem uwzględnienia uwag z 1 wyłożenia. Zmiana przebiegu drogi jest niemożliwa ze względu na stan ewidencji gruntów, tj. podziały nieruchomości istniejące i będące w procedurach administracyjnych.
10	08.04.21		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
11	08.04.21		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
12	08.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
13	08.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
14	13.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
15	09.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
16	09.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
17	09.04.21		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
18	09.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
19	09.04.21		Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób zgodny z projektem planu z poprzednich wyłożeń lub likwidacja drogi na działkach osoby składającej uwagę	58/3, 63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2KDD, 4KDD, 2MNU, 4MN	<b>X</b>	<b>X</b>	

20	09.04.21		j. w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MNU, 4MNU	<b>X</b>	<b>X</b>	
21	12.04.21		j. w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MN	<b>X</b>	<b>X</b>	
22	09.04.21		Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób zgodny z projektem planu z poprzednich wyłożeń lub zaprojektowanie drogi w kierunku ul. Warszawskiej	71,72, 98	2KDD, 4KDD, 2MNU, 4MN		<b>X</b>	
23	07.04.21		Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej do 1,2 (po uwzględnieniu wskaźników dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn)	19/3	1MN, 3MN, 3MNU		<b>X</b>	Wnoszone w uwadze zwiększenie intensywności zabudowy nie odpowiada przyjętemu przeznaczeniu i sposobowi zagospodarowania działek budowlanych. Tak wysoki wskaźnik intensywności zabudowy jest charakterystyczny dla osiedli zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w strefie śródmiejskiej miast. Typ zabudowy rozwijający się w tej części gminy odpowiada natomiast zabudowie podmiejskiej o średniej intensywności i znaczącym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek mieszkalnych.
24	08.04.21		j.w.	37/3	1MN, 3MN, 3MNU		<b>X</b>	
25	08.04.21		j.w.	37/3	1MN, 3MN, 3MNU		<b>X</b>	
26	08.04.21		j.w.	38/2	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU		<b>X</b>	

27	08.04.21		j.w.	38/2	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU		<b>X</b>	
28	09.04.21		j.w.	38/1	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU		<b>X</b>	
29	09.04.21		j.w.	46/2	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU		<b>X</b>	
30	09.04.21.		j. w.	1	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU		<b>X</b>	
31	09.04.21		j.w.	19/4	1MN, 3MN, 3MNU		<b>X</b>	
32	13.04.21		j.w.	79	4MN		<b>X</b>	
33	09.04.21		Brak zgody na przedstawione w projekcie planu propozycje zagospodarowania działki, brak zgody na jakiegokolwiek działania na działce	841 (działka uległa podziałowi)	4MN, 1ZP, 2WS		<b>X</b>	Wnioskowana zmiana nie ma umocowania w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy sporządza się w granicach wskazanych przez Radę Gminy w uchwale intencyjnej. Brak możliwości odniesienia się do wnoszonych uwag do planu – brak wskazania ustaleń powodujących sprzeciw osób składających uwagę.
34	09.04.21		Dopuszczenie na działce usług o powierzchni 500 m <sup>2</sup>	58/3, 58/5	1MNU,		<b>X</b>	W projekcie planu nie wprowadza się ograniczeń w zakresie powierzchni użytkowej budynków usługowych. Ograniczenia dotyczą jedynie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych. W tym przypadku ograniczenie tej powierzchni wynika bezpośrednio z położenia przedmiotowych działek w strefie o przewadze funkcji mieszkaniowych. Zwiększenie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych skutkowałoby

								znaczącymi uciążliwościami dla mieszkańców wsi Jaworowa i generowałyby konflikty wewnętrzne .
35	09.04.21			69/1, 70, 71	2MNU		<b>X</b>	
36	12.04.21			69/1, 70, 71	2MNU		<b>X</b>	
37	09.04.21		Dopuszczenie na działce usług o powierzchni 500 m <sup>2</sup> na terenie MNU i 800 m <sup>2</sup> na terenie U	58/5 (w uwadze błędnie określono nr działki na 58/3)	1U		<b>X</b>	W projekcie planu nie wprowadza się ograniczeń w zakresie powierzchni użytkowej budynków usługowych. Ograniczenia dotyczą jedynie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych. W tym przypadku ograniczenie tej powierzchni wynika bezpośrednio z położenia przedmiotowych działek w strefie o przewadze funkcji mieszkaniowych. Zwiększenie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych skutkowałoby znaczącymi uciążliwościami dla mieszkańców wsi Jaworowa i generowałyby konflikty wewnętrzne .
38	08.04.21		Dopuszczenie podziałów działek na terenach MNU zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, tj. dopuszczenie podziałów działek wg parametrów ustalonych w studium dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (1000 m <sup>2</sup> ), bliźniaczej (500 m <sup>2</sup> ) i szeregowej (250m <sup>2</sup> ) do wyboru przez osobę składającą uwagę w trakcie inwestycji	Tereny MNU	Tereny MNU		<b>X</b>	Wskazane w uwadze działki w obowiązującym studium zostały ustalone dla dopuszczonych w nim form zagospodarowania terenów o różnych zasadach zagospodarowania. Przyjęcie jednej z nich powoduje w konsekwencji konieczność wyboru i przypisania do terenu określonego w studium wskaźnika, w tym przypadku odpowiedniego dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Zgodnie z wykładnią nadzorcą Urzędu Wojewódzkiego ustalenie warunkowych wskaźników dla różnych form zagospodarowania przyjętych dla wyodrębnionego w planie terenu stanowiłoby istotnie naruszenie przepisów

								prawa, ze względu na brak ścisłych zasad zagospodarowania, mogących prowadzić do istotnych różnic zagospodarowania sąsiadujących ze sobą działek ujętych w jednym terenie. Nie ma zatem możliwości dopuszczenia równych wielkości działek budowlanych w zależności od przyjętej do realizacji formy zagospodarowania.
39	08.04.21		j.w.	j.w.	j.w.		<b>X</b>	
40	08.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
41	08.04.21.		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
42	09.04.21		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
43	09.04.21		j. w.	Tereny MNU	Tereny MNU		<b>X</b>	
44	09.04.21		j. w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
45	09.04.21		j.w.	j. w.	j. w.		<b>X</b>	
46	09.04.21		j.w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MNU, 4MNU		<b>X</b>	
47	12.04.21		j.w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MNU, 4MNU		<b>X</b>	
48	13.04.21		j.w.	Tereny MNU	Tereny MNU		<b>X</b>	
49	09.04.21		Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej do 1,2, szeregowej do 1,8 i usługowej do 2,1 (po				<b>X</b>	Wnoszone w uwadze zwiększenie intensywności zabudowy nie odpowiada przyjętemu przeznaczeniu i sposobowi zagospodarowania działek budowlanych. Tak wysoki wskaźnik intensywności zabudowy jest charakterystyczny dla

			uwzględnieniu wskaźników dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn)					osiedli zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w strefie śródmiejskiej miast. Typ zabudowy rozwijający się w tej części gminy odpowiada natomiast zabudowie podmiejskiej o średniej intensywności i znaczącym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek mieszkalnych.
50	09.04.21		j.w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MN, 2MNU, 4MNU		<b>X</b>	
51	12.04.21		j.w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MN, 2MNU, 4MNU		<b>X</b>	
52	09.04.21		Zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy szeregowej na przedmiotowych działkach do 30% pow. działki budowlanej	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MN		<b>X</b>	Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 30% stanowiłoby naruszenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, w którym parametr wnoszony w uwadze ustalony jest jedynie dla zabudowy szeregowej. W przedmiotowym terenie dopuszczona do realizacji jest natomiast również zabudowa wolnostojąca i szeregowa, stąd przy zachowaniu zgodności ze studium obowiązuje konieczność wskazania tego parametru na poziomie 50%. Zgodnie z wykładnią nadzorczą Urzędu Wojewódzkiego ustalenie warunkowych wskaźników dla różnych form zagospodarowania przyjętych dla wyodrębnionego w planie terenu stanowiłoby istotnie naruszenie przepisów prawa, ze względu na brak ścisłych zasad zagospodarowania, mogących prowadzić do istotnych różnic



								zagospodarowania sąsiadujących ze sobą działek ujętych w jednym terenie.
53	09.04.21		j.w.	56, 57, 58/3, 63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MN		<b>X</b>	
54	12.04.21		j.w.	63/5, 68/1, 69/1, 70, 71	2MN, 2MNU, 4MNU		<b>X</b>	
55	07.04.21		Zmiana przeznaczenia działki w całości na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, z dopuszczeniem realizacji zabudowy w formie szeregowej, w sposób umożliwiający zastosowanie na niej wskaźników określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla zabudowy mieszkaniowej	19/3	1MN, 3MN, 3MNU	<b>X</b>		
56	09.04.21		j.w.	19/4	1MN, 3MN, 3MNU	<b>X</b>		
57	09.04.21		j.w.	1	1MN, 3MN, 1MNU, 3MNU	<b>X</b>		
58	12.04.21	2	Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej do 1,2 i szeregowej do 1,8 (po uwzględnieniu wskaźników dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni	50/15	1MN		<b>X</b>	Wnoszone w uwadze zwiększenie intensywności zabudowy nie odpowiada przyjętemu przeznaczeniu i sposobowi zagospodarowania działek budowlanych. Tak wysoki wskaźnik intensywności zabudowy jest charakterystyczny dla osiedli zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w strefie śródmiejskiej miast. Typ zabudowy

			zabudowy wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn)					rozwijający się w tej części gminy odpowiada natomiast zabudowie podmiejskiej o średniej intensywności i znaczącym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek mieszkalnych.
60	09.04.21		<p>1. dopuszczenie realizacji na działkach zabudowy w formie szeregowej oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej do 1,2, szeregowej do 1,8 i usługowej do 2,1 (po uwzględnieniu wskaźników dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn)</p> <p>2. dopuszczenie podziału działki 54/2 zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, tj. dopuszczenie podziałów działek wg parametrów ustalonych w studium dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (1000 m<sup>2</sup>), bliźniaczej (500 m<sup>2</sup>) i szeregowej (250m<sup>2</sup>) do wyboru</p>	50/14, 50/17, 54/2	1MN, 1MNU		<b>X</b>	<p>1. Wnoszone w uwadze zwiększenie intensywności zabudowy nie odpowiada przyjętemu przeznaczeniu i sposobowi zagospodarowania działek budowlanych. Tak wysoki wskaźnik intensywności zabudowy jest charakterystyczny dla osiedli zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w strefie śródmiejskiej miast. Typ zabudowy rozwijający się w tej części gminy odpowiada natomiast zabudowie podmiejskiej o średniej intensywności i znaczącym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek mieszkalnych.</p> <p>2. Wskazane w uwadze działki w obowiązującym studium zostały ustalone dla dopuszczonych w nim form zagospodarowania terenów o różnych zasadach zagospodarowania. Przyjęcie jednej z nich powoduje w konsekwencji konieczność wyboru i przypisania do terenu określonego w studium wskaźnika, w tym przypadku odpowiedniego dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Zgodnie z wykładnią nadzorcą Urzędu Wojewódzkiego ustalenie warunkowych wskaźników dla różnych form zagospodarowania przyjętych dla wyodrębnionego w planie terenu stanowiłoby istotnie naruszenie przepisów prawa, ze względu na brak ścisłych zasad</p>

			przez osobę składającą uwagę w trakcie inwestycji					zagospodarowania, mogących prowadzić do istotnych różnic zagospodarowania sąsiadujących ze sobą działek ujętych w jednym terenie. Nie ma zatem możliwości dopuszczenia równych wielkości działek budowlanych w zależności od przyjętej do realizacji formy zagospodarowania.
61	08.04.21		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU	48/4	1MN		<b>X</b>	Działka położona w obszarach zabudowy mieszkaniowej o ograniczonej dostępności komunikacyjnej. Dopuszczenie realizacji intensywnych usług stanowiłoby źródło znaczących uciążliwości dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych.
62	08.04.21 12.04.21		Przeznaczenie działek na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz ze zmianą symbolu terenu 1U na 1PUM (w uchwale i na rysunku planu) oraz w prowadzenie do uchwały korekt w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dodania w słowniczku określenia adaptacji budynku, modernizacji budynku, zabudowy istniejącej, produkcji nieuciążliwej,</li> <li>• zmniejszeniu stawki renty planistycznej do 5%</li> <li>• wprowadzenie ustaleń szczegółowych dla</li> </ul>	58/4, 58/6, 63/3, 63/6	1U		<b>X</b>	Przedmiotowe działki znajdują się w studium w strefie funkcjonalno przestrzennej U2, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy produkcyjnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagi w tym zakresie nie mogą być zatem uwzględnione – ze względu na naruszenie ustaleń studium, łącznie ze zmianami wprowadzanymi do zasad zagospodarowania terenów wskazanych w tekście projektu uchwały. Pozostałe ustalenia wnoszone w uwadze stanowią określenia zdefiniowane w innych przepisach prawa lub są zwyczajowo zdefiniowane. Wprowadzanie zmian w projekcie uchwały nie ma zatem umocowania formalnego.

			<p>terenu umożliwiającą realizację zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• uszczegółowienie ustaleń w zakresie urządzeń i infrastruktury technicznej oznaczonych w jako przeznaczenie uzupełniające, w tym trafostacji, urządzeń teleinformatycznych i budowli gazowych</li><li>• uwzględnienie w przeznaczeniu dopuszczalnym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li><li>• zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 25 m dla zabudowy istniejącej, 16 m dla budynków usługowych i mieszkalnych do 12 m</li><li>• ograniczenie nachylenia połaci dachowych dla</li></ul>					
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

			<p>dachów spadzistych do przedziału 30 – 45°</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• wprowadzenie ustaleń w zakresie adaptacji, modernizacji i odbudowy istniejącej zabudowy</li><li>• wprowadzenie odstępstwa w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla istniejącej zabudowy – utrzymanie stanu istniejącego</li></ul>					
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--