

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY RASZYN

w sprawie uwag zgłoszonych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7

Na podstawie art. 17 pkt 12 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 r. poz. 1688) stwierdzam, że do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7” wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 20 marca do 15 kwietnia 2025 r., w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 29 kwietnia 2025 r. zostały zgłoszone poniższe uwagi.

Lp	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	28.04.2025 r.	Osoby fizyczne	Uwaga dot.: 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	Brak nr ew. działek	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,		Uwaga częściowo nie-uwzględniona w pkt 1 i 2	Brak możliwości włączenia drogi serwisowej bezpośrednio do ronda Zamienie Pozostawia się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków magazynowych do 10.000m2

			potencjalnym inwestorze ciężyc będzie obowiązek uzyskania z GDDKiA rozwiązania pozwalającego na bezpośrednie włączenie się ruchu pojazdów wysokotonażowych do ronda Zamienie lub pozostawienie funkcji magazynowej wyłącznie jako usługa: magazynowania danych, magazynowania energii.					
2	28.04.2025 r.	Osoby fizyczne	Jak poz. 1	Brak nr ew. działek	Jak poz. 1		Jak poz. 1	Jak poz. 1
3	29.04.2025 r.	Osoby fizyczne	Jak poz. 1	Brak nr ew. działek	Jak poz. 1		Jak poz. 1	Jak poz. 1
4	29.04.2025 r.	Osoby fizyczne	Jak poz. 1	Brak nr ew. działek	Jak poz. 1		Jak poz. 1	Jak poz. 1
5	29.04.2025 r.	Osoby fizyczne	Uwaga dot.: 1. Wykreślenie na terenie U i UP zapisów dopuszczających funkcję magazynowo - logistyczną 2. Alternatywnie dodanie zapisów, które jednoznacznie	Brak nr ew. działek	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,		Uwaga częściowo nie-uwzględniona w pkt 1 i 2	Brak możliwości włączenia drogi serwisowej bezpośrednio do ronda Zamienie Pozostawia się ograniczenie powierzchni

			wyeliminują możliwość skomunikowania terenów UP bezpośrednio do ul. Starzyńskiego tj. do terenów mieszkalnych - przy czym na potencjalnym inwestorze ciężać będzie obowiązek uzyskania z GDDKiA rozwiązania pozwalającego na bezpośrednie włączenie się ruchu pojazdów wysokotonażowych do ronda Zamienie lub pozostawienie funkcji magazynowej wyłącznie jako usługa: magazynowania danych, magazynowania energii.		Teren zabudowy usługowej - U			zabudowy budynków magazynowych do 10.000m2
6	28.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Uwagi do treści planu: 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 7 dopisać pkt f –	Działka nr ew. 148/5	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1, 2 i 3	Proponuje się zaprojektowanie drogi dojazdowej po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki nr ew. 147/1 do drogi serwisowej ozn. symbolem 2KDL (w miejscu

			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. 3. 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.					projektowanego pasa zieleni) Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy
7	28.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 6	Działka nr ew. 148/16	Jak poz. 6		Jak poz. 6	Jak poz. 6
8	30.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Uwagi do treści planu: 1. Proponuje się zmianę terenu drogi wewnętrznej KDW na granicy Gminy Raszyn i m. st. Warszawy na teren drogi publicznej	Działka nr ew. 181 i 148/18	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1 i 2	Proponuje się zaprojektowanie drogi dojazdowej po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki

			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.		ozn. symbolami 1-3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW			nr ew. 147/1 do drogi serwisowej ozn. symbolem 2KDL (w miejscu projektowanego pasa zieleni) Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy
9	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 8	Brak nr ew. działki	Jak poz. 8		Jak poz. 8	Jak poz. 8
10	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	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	Cały obszar	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1	Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy oraz wskaźnik intensywności – 1,2 dla planowanej zabudowy

			wskaźnika intensywności zabudowy 1,5					
11	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 10	Cały obszar	Jak poz. 10		Jak poz. 10	Jak poz. 10
12	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 10	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 10		Jak poz. 10	Jak poz. 10
13	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 10	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 10		Jak poz. 10	Jak poz. 10
14	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 10	Cały obszar	Jak poz. 10		Jak poz. 10	Jak poz. 10
15	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	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	Cały obszar	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P,		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1 i 2	Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy oraz wskaźnik intensywności – 1,2 dla planowanej zabudowy oraz pozostawienie min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% dla planowanej zabudowy Proponuje się zaprojektowanie drogi dojazdowej

			10 m					po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki nr ew. 147/1 do drogi serwisowej ozn. symbolem 2KDL (w miejscu projektowanego pasa zieleni)
16	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 15	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 15		Jak poz. 15	Jak poz. 15
17	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 15	Cały obszar	Jak poz. 15		Jak poz. 15	Jak poz. 15
18	30.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 15	Cały obszar	Jak poz. 15		Jak poz. 15	Jak poz. 15
19	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 15	Działka nr ew. 145/7	Jak poz. 15		Jak poz. 15	Jak poz. 15
20	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Uwagi dot.: 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.	Działka nr ew. 152	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6	Proponuje się zaprojektowanie drogi dojazdowej po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki nr ew. 147/1 do drogi serwisowej ozn. symbolem 2KDL (w miejscu projektowanego pasa zieleni) Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy oraz wskaźnik intensywności –

			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 %.					1,2 dla planowanej zabudowy oraz pozostawienie min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% dla planowanej zabudowy. Ustalenia dot. melioracji wodnych nie powinny naruszać przepisów odrębnych wynikających z ustawy Prawo wodne
21	29.04.2025 r.	Osoby fizyczne	Uwagi dot.: 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	Działka nr ew. 149/3	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1, 2, 3, 4 i 5	Proponuje się zaprojektowanie drogi dojazdowej po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki nr ew. 147/1 do drogi serwisowej ozn. symbolem 2KDL (w miejscu projektowanego pasa zieleni) Proponuje się

			do 16 m. 3. Wykreślenie z treści i rysunku planu dopuszczenia obiektów produkcyjnych. 4. Ustalenie w treści planu i rysunku planu skomunikowania terenu z drogami publicznymi poprzez wprowadzenie drogi publicznej zamiast wewnętrznej KDW. 5. Wpisanie zasad dotyczących zagospodarowania wód opadowych i wpisanie nakazu przebudowy a nie likwidacji drenów.					max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy oraz wskaźnik intensywności – 1,2 dla planowanej zabudowy oraz pozostawienie min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% dla planowanej zabudowy. Ustalenia dot. melioracji wodnych nie powinny naruszać przepisów odrębnych wynikających z ustawy Prawo wodne
22	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Uwagi do treści planu: 1. Proponuje się zmianę terenu drogi wewnętrznej KDW na granicy Gminy Raszyn i m. st. Warszawy na teren drogi publicznej klasy lokalnej KD-L.	Działka nr ew. 148/18	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów ozn. symbolami 1-		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1, 2 i 3	Proponuje się zaprojektowanie drogi dojazdowej po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki nr ew. 147/1 do drogi serwisowej

			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.		3U/P, Teren drogi wewnętrznej - KDW			ozn. symbolem 2KDL (w miejscu projektowanego pasa zieleni) Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy oraz wskaźnik intensywności – 1,2 dla planowanej zabudowy oraz pozostawienie min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% dla planowanej zabudowy.
23	29.04.2025 r.	Osoba fizyczna	Jak poz. 22	Działka nr ew. 148/18	Jak poz. 22		Jak poz. 22	Jak poz. 22

24	29.04.2025 r.	Osoby fizyczne	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.	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		Uwaga nie-uwzględniona w pkt 1, 2, 3, 4 i 5	Proponuje się max. wysokość – 14 m dla planowanej zabudowy oraz wskaźnik intensywności – 1,2 dla planowanej zabudowy oraz pozostawienie min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% dla planowanej zabudowy. Pozostawia się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków magazynowych do 10.000m² Proponuje się
----	---------------	----------------	--	---	--	--	--	--

			3. Likwidacji drogi wewnętrznej na granicy gminy administracyjnej Raszyn/Warszawa określonej symbolem KDW 4. Ograniczenie strefy zielonej z 15 do 10 m 5. Zapewnienie i zaprojektowanie dojazdu do działek o nr 149/4 i 149/3 całkowicie odciętych od dróg publicznych w wyniku nowych ustaleń planu, dla których z jednej strony wprowadza się zakaz obsługi ul. Starzyńskiego a z drugiej wskazuje się zapis, że z terenu 1U/P, gdzie znajdują się przedmiotowe działki, ustala się obsługę komunikacyjną jedynie z dróg 1KD-L, 2KD-L i KDW, które nie graniczą bezpośrednio z przedmiotowymi działkami.					zaprojektowanie drogi dojazdowej po zachodniej granicy mpzp na odcinku od działki nr ew. 147/1 do drogi serwisowej ozn. symbolem 2KDL (w miejscu projektowanego pasa zieleni)
--	--	--	---	--	--	--	--	--

Z up. Wójta Gminy Raszyn
Pierwszy Zastępca Wójta Gminy Raszyn
Aneta Wrotna