

DZ. EW. NR 129/17  
OBR. 0009 ŁADY,  
ŁADY, UL. KARMELOWA  
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



## Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	2
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	2
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	3
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ _____	4
4.1.	Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Raszyn _____	4
4.2.	Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Lesznowola _____	5
4.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	6
4.4.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	17
4.5.	Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	17
4.6.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	17
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	18
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	18
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	20



- sąsiedztwo Play Kwadrat Squash przy ul. Długiej 71,
- sąsiedztwo Kościoła św. Mateusza Ewangelisty w Dawidach Bankowych przy ul. Miklaszewskiego 98,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, w tym teren przedmiotowej inwestycji, znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości w rejonie lotniska Warszawa-Okęcie z maksymalną dopuszczalną wysokością 150 m n.p.m.

### 3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

---

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka była objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej, przyjętego uchwałą nr LXI/534/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. Obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji obejmuje fragment gminy Raszyn (powiat pruszkowski) oraz fragment gminy Lesznów (powiat piaseczyński).

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej działki posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, uchwalonym przez Radę Gminy Raszyn Uchwałą nr XL/590/14 z dnia 21 października 2014 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów, uchwalonym przez Radę Gminy Lesznów Uchwałą nr 963/LXXIII/2024 z dnia 22 lutego 2024 r.,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Posłużono się również: mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, miejscowymi planami odbudowy, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

## 4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

---

### 4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Raszyn

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, uchwalone przez Radę Gminy Raszyn Uchwałą nr XL/590/14 z dnia 21 października 2014 r.

### Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn:

- ustala się realizację centrum lokalnego przy skrzyżowaniu ul. Karmelowej z ul. Bakaliową,
- ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i budowę sieci kanalizacji deszczowej oraz gospodarki odpadami,
- ustala się budowę i modernizację dróg gminnych wraz z chodnikami, utwardzonymi pobocznymi, oświetleniem ulicznym, ścieżkami rowerowymi, a także urządzeniami służącymi poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego (przejścia dla pieszych, sygnalizacja świetlna, urządzenia do uspokajania ruchu, strefy osiedlowe),
- ustala się budowę w obszarze gminy systemu transportowego komunikacji zbiorowej,
- ustala się utworzenie powiązań terenów zieleni poprzez system ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym,
- ustala się realizację kanalizacji deszczowej oraz osadników ścieków deszczowych,
- ustala się budowę nowego odcinka drogi dojazdowej stanowiącego przedłużenie ul. Karmelowej w kierunku południowym,
- ustala się budowę nowego odcinka drogi lokalnej łączącego ul. Miklaszewskiego z ul. Krokusową,
- ustala się realizację nowego odcinka drogi lokalnej – ul. Krokusowej,
- ustala się realizację odcinka drogi dojazdowej, łączącego ul. Jutrzenki z ul. Klasyczną,
- ustala się budowę nowego odcinka drogi dojazdowej stanowiącego przedłużenie ul. Kryształowej w kierunku południowym,
- ustala się budowę nowego odcinka drogi dojazdowej stanowiącego przedłużenie ul. Tulipanowy Zakątek w kierunku zachodnim,
- ustala się budowę nowego odcinka drogi dojazdowej stanowiącego przedłużenie ul. Ziołowej w kierunku zachodnim,
- budowa kolektorów kanalizacji sanitarnej w miejscowości Podolszyn Nowy wzdłuż ul. Żłotej,
- budowa ogólnodostępnych parkingów w rejonie przystanków oraz węzłów komunikacyjnych,
- ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia – sukcesywna rozbudowa sieci linii napowietrznych i kablowych zasilających słupowe i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

## 4.2. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Lesznowola

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, uchwalone przez Radę Gminy Lesznowola Uchwałą nr 963/LXXIII/2024 z dnia 22 lutego 2024 r.

### Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola

- ustala się przejście na gospodarkę niskoemisyjną poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- ustala się zachowanie i ochronę środowiska naturalnego,
- ustala się dostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej do zmieniających się potrzeb społecznych, gospodarczych i warunków osadniczych,
- ustala się zapewnienie atrakcyjnych, odpowiadających na zapotrzebowanie Mieszkańców miejsc rozwoju społecznego i integracji wielokulturowego społeczeństwa oraz organizacji wspólnej przestrzeni publicznej (infrastruktura, baza lokalowa i rozwój),
- ustala się budowę i modernizację ogólnodostępnej infrastruktury sportowo - rekreacyjnej oraz stworzenie zróżnicowanej, całorocznej oferty rekreacyjnej i spędzania czasu dla różnych grup wiekowych Mieszkańców,
- ustala się rozbudowę i modernizację bazy kulturalnej oraz rozwój oferty i dostępności działań instytucji kultury,
- ustala się rozwój i modernizację zbiorowych systemów ciepłowniczych,
- ustala się rozwój i modernizację transportu zbiorowego,
- ustala się rozbudowę energooszczędnych systemów oświetlenia budynków i dróg publicznych,
- ustala się rozbudowę infrastruktury oczyszczania ścieków, w tym realizację programów sanitacji w zabudowie rozproszonej,
- ustala się ochronę terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwiskami oraz rekultywację terenów poeksploatacyjnych,
- ustala się rekultywację i dekontaminację terenów poprzemysłowych,
- ustala się budowę infrastruktury do selektywnego zbierania odpadów, obiektów służących odzyskowi odpadów selektywnie zbieranych,
- zakazuje się lokalizacji obiektów, w których prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów, na których przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
- ustala się budowę nowych połączeń dróg gminnych z układem dróg o znaczeniu regionalnym,
- ustala się utrzymanie, modernizację i przebudowę istniejącej sieci dróg z dostosowaniem parametrów istniejącej sieci dróg gminnych do obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych,
- ustala się budowę urządzeń obsługi ruchu – parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróżnych,
- ustala się budowę dróg rowerowych w pasach drogowych lub wydzielenie pasów dla rowerów w jezdni w granicach terenów zurbanizowanych i na obszarach przewidzianych do urbanizacji, o ile warunki terenowe na to pozwalają,

- ustala się budowę poboczy w pasach drogowych lub wydzielenie pasów dla rowerów w jezdni dróg o większym natężeniu ruchu,
- ustala się utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
- ustala się utrzymanie, rozbudowę placówek sportowych poprzez budowę infrastruktury sportowej: hal sportowych, boisk, trybun i pomieszczeń socjalnych oraz doposażenie istniejących placówek i rozszerzenie ich oferty,
- ustala się inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja,
- ustala się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- ustala się wymianę zdekapitalizowanych elementów sieci wodociągowej, które mogą stanowić zagrożenie dla stanu czystości dostarczanej wody,
- ustala się budowę ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody w dostosowaniu do wzrastających potrzeb,
- ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
- ustala się budowę grupowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach zabudowy rozproszonej lub terenach znacznie oddalonych od obszarów objętych systemem kanalizacji zbiorczej,
- ustala się sukcesywną likwidację nieuszczelnionych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- ustala się utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV z możliwością ich przebudowy, w tym na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
- ustala się utrzymanie istniejących linii 0,4 kV i 15 kV z możliwością ich przebudowy, w tym na linie wielotorowe,
- ustala się rozbudowę sieci w sposób umożliwiający zasilanie nowych odbiorców, szczególnie na terenach wskazanych do urbanizacji,
- ustala się rozbudowę sieci w sposób umożliwiający włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych,
- ustala się utrzymanie istniejącego oświetlenia ulicznego oraz jego sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania,
- ustala się ukształtowanie powiązań komunikacyjnych ze zrealizowaną drogą S7 Warszawa – obwodnica Grójca.

### 4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanej działki ewidencyjnej, na której planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia 16 planów miejscowych:

1. Uchwała Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I, zmieniona uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., ponownie zmieniona uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r.
2. Uchwała Nr XXXVI/647/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar II.
3. Uchwała Nr VIII/70/2019 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Miklaszewskiego i Starzyńskiego.

4. Uchwała Nr XLIV/376/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III – część I.
5. Uchwała Nr XCVI/770/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III – część II.
6. Uchwała Nr L/467/2018 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej.
7. Uchwała Nr LX/522/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 14 lipca 2022 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziółowej i ul. Za Olszyną.
8. Uchwała Nr LVII/905/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, zmieniona uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., ponownie zmieniona uchwałą Nr XLI/452/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r.
9. Uchwała Nr LII/523/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Oleńki.
10. Uchwała Nr L/466/2018 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej.
11. Uchwała Nr XXV/305/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 września 2012 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady i Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn.
12. Uchwała Nr LXI/534/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej.
13. Uchwała Nr LIII/464/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Bakaliowej.
14. Uchwała Nr LXI/533/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Bakaliowej – Obszar II.
15. Uchwała Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Janczewice, Podolszyn oraz terenu P.A.N. Jastrzębiec, P.A.N. Kosów w gminie Lesznowola.
16. Uchwała Nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn, zmieniona uchwałą Nr 61/VI/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 września 2024 r.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I:**

- ustala się realizację drogi zbiorczej 1 KZ, usytuowanej w północnej części planu,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 29 KD, zlokalizowanej w rejonie ul. Pogodnej,
- ustala się realizację nowego odcinka drogi dojazdowej – ul. Krokusowej, biegnącej od ul. Pogodnej na wschód do ul. Miklaszewskiego,
- ustala się realizację dróg dojazdowych 22 KD oraz 23 KD, zlokalizowanych w centralnej części planu,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 5 KD, biegnącej od ul. Długiej w kierunku zachodnim,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 8 KD, biegnącej od ul. Droga Hrabska w kierunku wschodnim,
- ustala się budowę nowego odcinka drogi dojazdowej stanowiącego przedłużenie ul. Ziołowej w kierunku zachodnim,
- ustala się w zakresie komunikacji rowerowej prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KZ i wzdłuż Raszynki,
- dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg,
- ustala się przed przystąpieniem do inwestowania przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek zapewniającego dostęp do tych urządzeń i ich konserwacji,
- ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu rowów melioracji szczegółowej Rw jako rowów otwartych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się zasypywania i samowolnych ich przeróbek,
- ustala się zachowanie pozostałych rowów melioracyjnych dopuszczając zmianę ich przebiegu przesunięcie do granic działek,
- ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu,
- ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów UP, terenów usług, terenów MW, MN/U, U/MN oraz terenów komunikacji,
- ustala się nakaz ochrony istniejących zadrzewień,
- ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, Raszynce i stawom, urządzeniom infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych w terenach U, U/MN, UP, a także w ośrodku RPO, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny,
- zakazuje się podpiwniczania budynków w obszarze dolin z zagłębieniami bezodpływowymi,
- dopuszcza się realizację nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiany, przebudowy, przełożenia w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych,

- ustala się docelowe skanalizowanie terenu objętego planem,
- zakazuje się stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- ustala się rozbudowę układu sieci średniego i niskiego napięcia,
- ustala się konieczność budowy stacji transformatorowych SN/nn,
- ustala się rozbudowę sieci telefonicznej oraz budowę sieci gazowej.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar II:**

- ustala się realizację drogi dojazdowej 5aKD, biegnącej od ul. Olszynowej na północ,
- ustala się realizację fragmentu drogi dojazdowej 5KD, zlokalizowanej na zachód od ul. Długiej,
- ustala się realizację fragmentu drogi zbiorczej 1 KZ, usytuowanej w północnej części planu,
- ustala się realizację odcinków dróg dojazdowych 23 KD oraz 24 KD,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 21 KD, biegnącej w rejonie ul. Miklaszewskiego,
- ustala się realizację nowego odcinka ul. Migdałowej, do połączenia z ul. Karmelową,
- ustala się, przed przystąpieniem do inwestowania, przebudowę lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek w sposób zapewniającego dostęp do tych urządzeń w celu ich konserwacji,
- ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu rowów melioracji szczegółowej Rw jako rowów otwartych, zachowanie ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się zasypywania i samowolnych ich przeróbek,
- ustala się zachowanie pozostałych rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu i przesunięcia do granic działek,
- ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz lokowanie ich w liniach rozgraniczających dróg w przypadku pojawienia się takich możliwości,
- ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MNn, MN/U i U/MN oraz terenów komunikacji,
- ustala się utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- ustala się nakaz ochrony istniejących zadrzewień,
- ustala się szczególną ochronę drzew wskazanych na rysunku planu jako "drzew do zachowania",
- ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, nasadzeń szpalerowych wzdłuż dróg publicznych,
- ustala się zachowanie stawów i oczek wodnych oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem,
- zakazuje się lokalizacji takich obiektów usługowych i drobnej wytwórczości, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny,
- ustala się stosowanie płytkiego podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t, oraz prowadzenia uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych,

- ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania w obszarze planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne,
- dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- ustala się docelowe wybudowanie wodociągu komunalnego oraz wybudowanie sieci kanalizacji sanitarnej,
- zakazuje się stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (przepompowni) bez zmiany niniejszego planu,
- ustala się rozbudowę układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny,
- ustala się konieczność budowy stacji transformatorowych SN/nn,
- ustala się rozbudowę sieci telefonicznej oraz budowę sieci gazowej.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Miklaszewskiego i Starzyńskiego:**

- ustala się realizację drogi dojazdowej 1KD-D, zlokalizowanej na południe od ul. Miklaszewskiego, prostopadle do tej ulicy,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 2KD-D, biegnącej prostopadle do projektowanej drogi 1KD-D i stanowiącej część projektowanej drogi 21 KD oznaczonej na rysunku innego planu,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania odpadów niebezpiecznych,
- ustala się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych możliwość zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III – część I:**

- ustala się realizację drogi dojazdowej KD-D, stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Cynamonowej w kierunku południowo-wschodnim,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,

- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego oraz ustala się likwidację rowu wskazanego na rysunku planu,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni).

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III – część II:**

- ustala się realizację drogi dojazdowej 1 KD-D, stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Karmelowej w kierunku południowym,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 2 KD-D, biegnącej prostopadle do projektowanej drogi 1KD-D i stanowiącej przedłużenie projektowanej drogi 21 KD oznaczonej na rysunku innego planu,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się docelowe wybudowanie sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),
- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej:**

- ustala się realizację drogi dojazdowej KD-D, biegnącej w centralnej części planu,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się docelowe wybudowanie sieci wodociągowej.

### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną:**

- ustala się realizację nowego odcinka drogi dojazdowej 1 KD-D – ul. Ziołowej, biegnącej wzdłuż północnej granicy planu,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. 59-66/2 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się docelowe wybudowanie sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),
- dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w obszarze planu,
- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej.

### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty:**

- ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KZ i wzdłuż Raszynki,
- dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg,
- ustala się przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek zapewniającego dostęp do tych urządzeń i ich konserwacji,
- ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MN/U, U/MN oraz terenów komunikacji,
- ustala się nakaz ochrony zadrzewień istniejących,
- ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, Raszyncy i zbiornikowi wodnemu, urządzeniom infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- ustala się stosowanie płytkiego podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p. p. t, oraz prowadzenia uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych,
- ustala się docelowe skanalizowanie terenu objętego planem,

- zakazuje się stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- ustala się rozbudowę układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez właściwy zakład energetyczny,
- ustala się konieczność budowy stacji transformatorowych SN/nn,
- ustala się rozbudowę sieci telefonicznej oraz budowę sieci gazowej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Oleńki:**

- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- zakazuje się realizacji obiektów handlu hurtowego i materiałów budowlanych, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 mkw., składowisk opału i złomu,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej:**

- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady i Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn:**

- ustala się ochronę istniejącego drzewostanu - dotyczy pojedynczych drzew do zachowania oznaczonych na rysunku planu,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- zakazuje się lokalizacji studni i źródeł służących do czerpania wody do picia,
- ustala się docelową budowę sieci kanalizacji,
- dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych 15kV poprzez zmianę przebiegu lub skablowanie, przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej,

- dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej:**

- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- zakazuje się realizacji składowisk opału i złomu,
- ustala się docelową budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w obszarze planu,
- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej oraz sieci telekomunikacji.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Bakaliowej:**

- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- zakazuje się realizacji składowisk opału i złomu,
- ustala się docelową budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w obszarze planu,
- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej oraz sieci telekomunikacji.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Bakaliowej – Obszar II:**

- ustala się realizację dróg dojazdowych 1 KD-D oraz 2 KD-D, biegnących wzdłuż istniejącej ul. Bakaliowej,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,

- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- ustala się w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.
- ustala się docelową budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w obszarze planu,
- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej oraz sieci telekomunikacji.

#### **Inwestycje wynikające ze zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Janczewice, Podolszyn oraz terenu P.A.N. Jastrzębiec, P.A.N. Kosów w gminie Lesznowola:**

- dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe, po opracowaniu programu rozwoju układu dróg rowerowych w gminie Lesznowola,
- zakazuje się, za wyjątkiem obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem UPST, wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień,
- ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową,
- ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
- ustala się skanalizowanie całego terenu objętego planem, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania,
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- ustala się wyprowadzenie zasilaczy SN 15 kV z istniejącego RPZ Sękocin oraz planowanych RPZ w Kajetanach i Kamionce (gm. Piaseczno) dla zasilenia przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
- ustala się zmodernizowanie istniejących słupowych stacji transformatorowych i realizacji nowych stacji 15/0,4kV,
- ustala się, że linie średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych kablem podziemnym.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn:**

- ustala się realizację drogi dojazdowej 4 KDD, biegnącej wzdłuż północno-wschodniej granicy planu,
- dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające,
- ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych,

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej,
- zakazuje się lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MU, UM, U z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii,
- zakazuje się zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urzędzeń przed zarastaniem korzeniami,
- zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- dopuszcza się przebudowę lub likwidację urzędzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy,
- dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi,
- zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 mkw. oraz stacji paliw,
- zakazuje się na terenach o symbolu UM zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
- ustala się uzbrojenie terenów w urzędzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia,
- ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urzędzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych,
- dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- ustala się nakaz dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut.

## 4.4. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od lipca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej działki wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja środowiskowa z dnia 7 kwietnia 2016 r. znak: RSR.6220.12.2015.WD, dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie oczyszczalni ścieków w miejscowości Zamienie i Podolszyn.
- Decyzja nr 157/2016 z dnia 6 maja 2016 r., znak: OŚGK.6220.3.2016.JK(13) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odgałęzieniami do granicy działki na działkach o numerach ew. 143, 192/1, 192/2, 192/5, 216/1, 216/6, 216/9, 306/1, 306/3 obręb Dawidy, przy ul. Echa Leśne, sięgacz Warszawskiej, gm. Raszyn oraz 45/12, 45/13, 45/43, 83/5, 83/7, 83/23, 133, 50/21, 122/15, 122/16, 124/19, 75/3, 75/6, 78, 141/6, 141/18, 85/18, 50/13, 51/17, 51/2, 52/5 obręb Dawidy Bankowe ul. Echa Leśne, Tęczowa, Malownicza, Widok, Miętowa, sięgacz Starzyńskiego, Tulipanowy Zakątek, Jutrzenki, gm. Raszyn.
- Decyzja nr 163/2016 z dnia 10 maja 2016 r., znak: OŚGK.6220.4.2016.JK(13) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci wodociągowej na działkach o numerach ew. 143, 192/1, 192/2, 192/5, obręb Dawidy, ul. Echa Leśne, gm. Raszyn oraz 45/12, 45/13, 45/43, 83/5, 83/7, 83/23, 133, 75/3, 75/6, 76/5, 78, 50/21, 122/15, 122/16, 124/19, 50/13, 51/17, 51/2, 52/5 obręb Dawidy Bankowe, ul. Echa Leśne, Tęczowa, Malownicza, Miętowa, Widok, Jutrzenki, Niezapominajki, gm. Raszyn.
- Decyzja nr 435/2016 z dnia 26 października 2016 r., znak: OŚGK.6220.17.2016.JK(28) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w m. Rybie, Łady, Laszczki, Nowe Grocholice, Raszyn, Słomin, Sękocin Las.
- Decyzja nr 62/2017 z dnia 24 maja 2017 r., znak: OŚGK.6220.53.2016.JK(24) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi w ciągu ulicy Miklaszewskiego na odcinku od ulicy Starzyńskiego w Dawidach Bankowych do ulicy Długiej w Ładach, gm. Raszyn.
- Decyzja nr 42/2022 z dnia 6 czerwca 2022 r., znak: OŚGK.6220.16.2021.JK(18) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Pistacjowa, Bakaliowa, Karmelowa, Migdałowa i Daktylowa w m. Łady, gm. Raszyn.
- Decyzja nr 69/2022 z dnia 21 lipca 2022 r., znak: OŚGK.6220.22.2021.MM(15) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie ujęcia wody podziemnej z utworów trzeciorzędowych (oligocenijskich) tj. dwóch urządzeń wodnych (dwóch utworów studziennych o głębokości ok 260m każdy) o zdolności poboru wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/h każdy, na terenie dz. nr ew. 168/17 (dawny numer 168/2) z obrębu Łady w gminie Raszyn, dla potrzeb SUW ŁADY - DAWIDY BANKOWE.
- Decyzja nr 134/2022 z dnia 16 grudnia 2022 r., znak: OŚGK.6220.10.2022.JK o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ulic Szlacheckiej i Ułańskiej w m. Dawidy Bankowe, gm. Raszyn.
- Decyzja nr 65/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r., znak: OŚGK.6220.10.2023.AD o środowiskowych uwarunkowaniach dla zamierzenia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w miejscowości Dawidy Bankowe, położonej w gminie Raszyn, powiat pruszkowski, województwo mazowiecki.

## 4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Od lipca 2022 roku nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, z uwagi na pokrycie całego tego obszaru miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

## 4.6. Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciu zlokalizowanym na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od lipca 2022 roku wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
15/23	04.10.2023	budowa sieci elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV	ul. Złota, ul. Olszynowa, Podolszyn Nowy

## 5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

### 5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka była objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej, przyjętego uchwałą nr LXI/534/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej, przyjęty uchwałą nr LXI/534/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r.**

- **Działka ew. nr 129/17 z obrębu 0009 Łady**
  - Przeznaczenie terenu w planie – MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
    - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usługowa,
    - przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.
  - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,7
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 12 m
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,5 m
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

- 3 miejsca do parkowania/100 mkw. powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
- 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku klasyfikuje się teren MN/U jako przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- zakazuje się realizacji składowisk opału i złomu.

- **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

- **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

- **Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji**

Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od dróg oznaczonych informacyjnie symbolami 31KD – ul. Karmelowa – poza obszarem planu oraz 32KD – ul. Migdałowa – poza obszarem planu.

- **Ustala się w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- zaopatrzenie z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
- dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i gospodarczych.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- odprowadzenie przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Falentach poza obszarem planu,
- nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnym z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,

- o dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- o odprowadzanie na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- o ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
- o dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
- o zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- o zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- o dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz urządzeń kogeneracji,
- o dopuszcza się zasilanie przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku,
- o zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych.

W zakresie zasilania w gaz przewodowy ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

W zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim**

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Karmelowej, przyjęty uchwałą nr LXI/534/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r.**

- **MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**
  - Działki ewidencyjne nr 128/6 (fragm.), 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/22, 129/23 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,7
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 12 m
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,5 m
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca do parkowania/100 mkw. powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
    - 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Bakaliowej, przyjęty uchwałą nr LIII/464/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 lutego 2022 r.**

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - Działki ewidencyjne nr 137/9 (fragm.), 137/17 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – 0,7
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
  - Maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 12 m
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,5 m
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca do parkowania/100 mkw. powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
    - 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar II, przyjęty uchwałą nr XXXVI/647/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009 r.**

- **2 MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- Działki ewidencyjne nr 135/11 (fragm.), 135/12 (fragm.), 137/2 (fragm.), 137/5 (fragm.), 138/1 (fragm.), 138/2 (fragm.), 137/6, 138/3 (fragm.), 138/10, 137/13, 137/7, 135/13 (fragm.), 138/4 (fragm.), 137/8 (fragm.), 135/14 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
- Maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych – 0,4
  - dla zabudowy na działkach z usługami oświaty – 0,6
- Maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych i budynku usług oświaty – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu
  - dla garaży – nie więcej niż 6,5m
- Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
  - na każdej działce budowlanej – 50%
  - dla zabudowy z usługami oświaty – 30%
- Minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - dla obiektów biurowo - administracyjnych – 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
  - dla obiektów handlowych, sklepów, punktów usługowych – 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,
  - dla obiektów kulturalnych – 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
  - dla obiektów sportowych – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie z uwzględnieniem uprawianej dyscypliny,
  - dla banków – 40 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej,
  - dla przychodni zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej (nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego),
  - dla usług oświaty - szkoła, przedszkole – 5 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - dla sezonowych obiektów handlowych – od 5 do 20 miejsc parkingowych na jeden obiekt,
  - dla gastronomii – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 dom,
  - dla stacji obsługi samochodów:
    - 1-stanowiskowej – 4 miejsca parkingowe,
    - 2-stanowiskowej – 6 miejsc parkingowych,
    - powyżej 6 stanowisk – 7 stanowisk na jedno stanowisko naprawcze.

• **9MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- Działki ewidencyjne nr 126/7 (fragm.), 126/8 (fragm.), 126/6, 126/5, 126/4 (fragm.), 128/5, 128/4 (fragm.), 129/5, 129/4, 129/2 (fragm.), 174/4 (fragm.), 131/2 (fragm.), 124/16 (fragm.), 124/17, 124/18, 124/20 (fragm.), 124/19 (fragm.), 124/22 (fragm.), 124/8 (fragm.), 124/9 (fragm.), 124/10 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
- Maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych – 0,4
  - dla zabudowy na działkach z usługami oświaty – 0,6
- Maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych i budynku usług oświaty – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu
  - dla garaży – nie więcej niż 6,5m
- Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
  - na każdej działce budowlanej – 50%
  - dla zabudowy z usługami oświaty – 30%
- Minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - dla obiektów biurowo - administracyjnych – 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
  - dla obiektów handlowych, sklepów, punktów usługowych – 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,
  - dla obiektów kulturalnych – 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
  - dla obiektów sportowych – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie z uwzględnieniem uprawianej dyscypliny,
  - dla banków – 40 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej,
  - dla przychodni zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej (nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego),
  - dla usług oświaty - szkoła, przedszkole – 5 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - dla sezonowych obiektów handlowych – od 5 do 20 miejsc parkingowych na jeden obiekt,
  - dla gastronomii – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 dom,
  - dla stacji obsługi samochodów:
    - 1-stanowiskowej – 4 miejsca parkingowe,
    - 2-stanowiskowej – 6 miejsc parkingowych,
    - powyżej 6 stanowisk – 7 stanowisk na jedno stanowisko naprawcze.

- **3MNn – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami w zabudowie szeregowej**
  - Działka ewidencyjna nr 135/16 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,6
  - Maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych z usługami – 12 m do kalenicy dachu
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6,5 m
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla obiektów biurowo - administracyjnych – 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
    - dla obiektów handlowych, sklepów, punktów usługowych – 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,
    - dla obiektów kulturalnych – 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
    - dla obiektów sportowych – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie z uwzględnieniem uprawianej dyscypliny,
    - dla banków – 40 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej,
    - dla przychodni zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej (nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego),
    - dla usług oświaty - szkoła, przedszkole – 5 miejsc parkingowych na 1000 mkw. p. użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
    - dla sezonowych obiektów handlowych – od 5 do 20 miejsc parkingowych na jeden obiekt,
    - dla gastronomii – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 dom,
    - dla stacji obsługi samochodów:
      - 1-stanowiskowej – 4 miejsca parkingowe,
      - 2-stanowiskowej – 6 miejsc parkingowych,
      - powyżej 6 stanowisk – 7 stanowisk na jedno stanowisko naprawcze.
- **KP – Teren placu**
  - Działki ewidencyjne nr 135/15 (fragm.), 135/16 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,4
  - Maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5m do kalenicy dachu
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%

- Minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie
- **30 KD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
  - Działki ewidencyjne nr 135/14 (fragm.), 137/8 (fragm.), 138/4 (fragm.), 135/15 (fragm.), 138/14 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - Maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **31 KD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
  - Działki ewidencyjne nr 131/2 (fragm.), 135/11 (fragm.), 135/12 (fragm.), 135/13 (fragm.), 135/14 (fragm.), 135/15 (fragm.), 135/16 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - Maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I, przyjęty uchwałą nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r., zmieniony uchwałą nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., ponownie zmieniony uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r.**

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - Działki ewidencyjne nr 124/8 (fragm.), 124/3 (fragm.), 124/22 (fragm.), 124/2 (fragm.), 124/16 (fragm.), 124/25 (fragm.), 124/24 (fragm.), 126/4 (fragm.), 126/2 (fragm.), 126/7 (fragm.), 128/4 (fragm.), 128/2 (fragm.), 174/2 (fragm.), 174/4 (fragm.), 174/3 (fragm.), 129/2 (fragm.), 131/2 (fragm.), 135/9 (fragm.) z obrębu 0009 Łady
  - Maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - Maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego
    - dla garaży – 4,5 m
    - dla budynków gospodarczych oraz dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej – 8,0 m
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
  - Minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla obiektów biurowo - administracyjnych – 25 miejsc postojowych na 1000 mkw. pow. użytkowej,
- dla obiektów handlowych, sklepów, punktów usługowych – 30 miejsc postojowych na 1000 mkw. p. użytkowej, ale nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep,
- dla obiektów kulturalnych i sportowych – 20 miejsc postojowych na 1000 mkw. p. użytkowej,
- dla przychodni zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 mkw. p. użytkowej (2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego),
- dla szkół, przedszkoli – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- dla sezonowych obiektów handlowych – od 5 do 20 miejsc postojowych na jeden obiekt,
- dla gastronomii – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom.

Warszawa, dn. 31.07.2025 r.

## Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

## OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

## KONTAKT

**Tabelaofert.pl Sp. z o.o.**

**dział analiz**

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

**Ewa Palus**

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.