

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PONOWNIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA**

WYŁOŻENIE ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 25 LUTEGO 2021 R. DO 29 MARCA 2021 R.  
DYSKUSJA PUBLICZNA ODBYŁA SIĘ W DNIU 29 MARCA 2021 R.  
TERMIN SKŁADANIA UWAG USTALONO DO 20 KWIEŹNIA 2021 R.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.
1.	15.04.2021	Osoba fizyczna*	<p>Sprzeciw wobec - przeznaczenia działek ew. nr 22/16, 22/17, 22/23, 22/25 obr. 18 pod teren ZP/U. W uzasadnieniu składająca uwagę podnosi, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zgodnie z zał. graficznym nr 1.2a Studium uwarunkowania ww. działki - położone są w obszarze mpzp oznaczonym nr 46 i przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną</li> <li>Zgodnie z zał. graficznym nr 1.2b Studium uwarunkowania ww. działki położone są w obszarze terenów usług publicznych oraz sąsiadują z terenami zabudowy wielorodzinnej i</li> </ol>	dz. ew. nr 22/16, 22/17, 22/23, 22/25 obr. 18	ZP/U Tereny zieleni urządzonej z usługami	-	uwaga nieuwzględniona	<p><b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Zachowuje się ustalenie ZP/U wg obowiązującego planu zagospodarowania. Działki ew. nr 22/16, 22/17, 22/23, 22/25 obr. 18 położone są na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – Obszar I” przyjęty uchwałą nr XXVI/237/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 8 listopada 2012 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 10 grudnia 2012 r. poz. 8805). W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr LEX -1-4131_224_2017RM z dnia 4 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 8 sierpnia 2017r. poz. 6586) <b>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gomulinskiego</b> przyjęty uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r. nie obowiązuje dla działek ew. nr 22/16, 22/17, 22/23, 22/25. Jest to więc teren 6UP/ZP, a nie 5MW/U. Aktualnie pomimo, iż są to działki prywatne na działkach występuje zielen trawniasta i zadrzewienia obrzeżne. Przez działki przebiegają ponadto kolektory miejskiej infrastruktury technicznej (kolektor ściekowy kanalizacji sanitarnej, ciepłociąg).</p>

									Ustalenia Studium nie muszą być zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania, ale są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania.
2.	15.04.2021	Osoba fizyczna*	<p>Sprzeciw wobec przeznaczenia działek ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25 obr. 18 pod teren ZP/U. W uzasadnieniu składająca uwagę podnosi, że:</p> <p>1. Zgodnie z zat. graficznym nr 1.2a Studium uwarunkowania ww. działki położone są w obszarze mpzp oznaczonym nr 46 i przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną</p> <p>2. Zgodnie z zat. graficznym nr 1.2b</p>	<p>dz. ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25 obr. 18</p>	<p>ZP/U Tereny zieleni urządzon ej z usługami</p>	-	uwaga nieuwzględniona	<p><b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Zachowuje się ustalenie ZP/U wg obowiązującego planu zagospodarowania. Działki ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25 obr. 18 położone są na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – Obszar I” przyjęty uchwałą nr XXVI/237/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 8 listopada 2012 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 10 grudnia 2012 r. poz. 8805). W związku z</p>	

								Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr LEX -I-4131_224_2017RM z dnia 4 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 8 sierpnia 2017r. poz. 6586) <b>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gomułkińskiego</b> przyjęty uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r. nie obowiązuje dla działek ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25. Jest to więc teren 6UP/ZP, a nie 5MW/U. Aktualnie pomimo, iż są to działki prywatne na działkach występuje zielen trawiasta i zadrzewienia obrzeżne. Przech działki przebiegają ponadto kolektory miejskiej infrastruktury technicznej (kolektor ściekowy kanalizacji sanitarnej, ciepłociągi). Ustalenia Studium nie muszą być zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania, ale są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania.
					Studium uwarunkowania ww. działki położone są w obszarze terenów usług publicznych oraz sąsiadują z terenami zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Zmiana przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną o wysokości 6-8 kondygnacji pozwoli na harmonijną zabudowę wzdłuż ul. Staszica na przedłożeniu nowoprojektowanej zabudowy o takim samym charakterze. 3. Zgodnie z zat. graficznym nr 1.3 Studium uwarunkowania ww. działki położone są w obszarze zieleni urządzonej, co nie jest zgodne ze stanem faktycznym. Działki są wolne od zieleni wysokiej i są niezagospodarowane, ponieważ są działkami prywatnymi.			
3.	19.04.2021r.	Merkus Truck Export-Import Wynajem Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	Sprzeciw wobec przeznaczenia działek ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25 obr. 18 pod teren ZP/U. W uzasadnieniu składający uwagę podnoszą, że: 1. Zgodnie z zat. graficznym nr 1.2a Studium uwarunkowania ww. działki położone są	dz. ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25 obr. 18	ZP/U Tereny zieleni urządzonej z usługami	-	uwaga nieuwzględniona	<b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Zachowuje się ustalenie ZP/U wg obowiązującego planu zagospodarowania. Działki ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25 obr. 18 Położone są na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – Obszar I” przyjęty uchwałą nr XXVI/237/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 8 listopada 2012 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 10 grudnia 2012 r. poz. 8805). W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody

Mazowieckiego Nr LEX -I-4131_224_2017RM z dnia 4 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 8 sierpnia 2017r. poz. 6586) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gomulinińskiego przyjęty uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r. nie obowiązuje dla działek ew. nr 22/16,22/17, 22/23, 22/25. Jest to, więc teren 6UP/ZP, a nie 5MW/U. Aktualnie, pomimo, iż są to działki prywatne na działkach występuje zieleń trawiasta i zadrzewienia obriężne. Przez działki przebiegają ponadto kolektory miejskiej infrastruktury technicznej (kolektor ściekowy kanalizacji sanitarnej, ciepłociągi). Ustalenia Studium nie muszą być zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania, ale są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania.							
w obszarze mpzp oznaczonym nr 46 i przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną	2. Zgodnie z zał. graficznym nr 1,2b Studium uwarunkowania ww. działki położone są w obszarze terenów usług publicznych oraz sąsiadują z terenami zabudowy wielorodzinnnej i usługowej. Zmiana przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną o wysokości 6-8 kondygnacji pozwoli na harmonijną zabudowę wzdłuż ul. Staszica na przedłożeniu nowoprojektowanej zabudowy o takim samym charakterze.	3. Zgodnie z zał. graficznym nr 1.3 Studium uwarunkowania ww. działki położone są w obszarze zieleni urzędzonej, co nie jest zgodne ze stanem faktycznym. Działki są wolne od zieleni wysokiej i są niezagospodarowane, ponieważ są działkami prywatnymi.					
4.	19.04.2021r	Osoba fizyczna*	Sprzeciw wobec wskazanej w Studium lokalizacji końcowego przystanku autobusów – pętli w	W rejonie ronda ul. Staszica-Sienkiewi	W rejonie ronda ul. ul. Staszica-	-	Uwaga nieuwzględniona
			Uwagi nie uwzględnia się. Lokalizacja przystanku końcowego - pętli autobusowej wskazana jest na rysunku Studium symbolem graficznym. Szczególowa				

			bepośrednim sąsiedztwie ronda ul. Staszica-Sienkiewicza i Przytorowej oraz terenu M1.	cza-Przytoro wej oraz terenu M1	Sienkiewi cza i Przytoro wej oraz terenu M1			lokalizacja zostanie ustalona w planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Pętla autobusowa - przystanek końcowy będzie również służyć parkowaniu autobusów.
			Składający uwagę uważa, że lokalizacja pętli jest niewłaściwa, ponieważ nie została zrealizowana ulica Przytorowa, a ruch samochodów przy rondzie jest niewielki ponadto szkoły z boiskiem są zbyt oddalone.					
5.	22.04.2021r.	Osoba fizyczna*	Wnosi o:					
			1. Usunięcie z zał. graficznego nr 2.8 Studium Kierunki - projektowanej drogi lokalnej KDL (ul. Nowo Inżynierska) na odcinku od ul. Elektrycznej do rzeki Utraty, ponieważ ta lokalizacja nie uwzględnia podziału działek ewidencyjnych tej projektowanej drogi	Droga KDL	Droga KDL			<p><b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Projektowany układ komunikacji w mieście zwłaszcza zamieszczony w Studium winien uwzględniać prawidłowe rozwiązanie obsługi komunikacyjnej dostosowane do pełnionych funkcji w terenach przyległych. Podstawowym elementem ładu przestrzennego w każdym terenie zurbanizowanym i urbanizowanym jest prawidłowy i funkcjonalny układ komunikacji. Układ komunikacji projektuje się z uwzględnieniem nie tylko stanu istniejącego, ale również docelowych obszarów urbanizacji. Planowany rozwój urbanizacji terenów miasta Pruszkowa musi być rozpatrywany z punktu widzenia urbanistyki, architektury i techniki inżynierskiej. Układ komunikacyjny miasta musi stanowić właściwą podstawę dla prawidłowego ujęcia ruchu miejskiego i najlepszego obsłużenia mieszkańców i powinien umożliwić mieszkańcom uzyskanie maksimum oszczędności czasu na podróż oraz umożliwić bezpieczne poruszanie się po drogach. Odcinek ul. Nowożyńskiej od ul. Elektrycznej do ul. Poznańskiej jest niezbędny dla rozładowania potoków ruchu z ul. Promyka do węzła przy wiadukcie. W Studium przebieg drogi ul. Nowożyńskiej jest</p>
							uwaga nieuwzględniona	

				Droga KDZ			<p>oznaczony orientacyjnie (mapa topograficzna w skali 1:10000). Szczegółowy przebieg drogi jest ustalany w mpzp i w decyzji administracyjnej na budowę drogi.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Projektowany układ komunikacji w mieście, zwłaszcza zamieszczony w Studium, winien uwzględniać prawidłowe rozwiązania obsługi komunikacyjnej dostosowane do pełnionych funkcji w terenach przyległych. Podstawowym elementem tądu przestrzennego w każdym terenie zurbanizowanym i urbanizowanym jest prawidłowy i funkcjonalny układ komunikacji. Układ komunikacji projektuje się z uwzględnieniem nie tylko stanu istniejącego, ale również docelowych obszarów urbanizacji. Planowany rozwój urbanizacji terenów miasta Pruszkowa musi być rozpatrywany z punktu widzenia urbanistyki, architektury i techniki inżynierskiej. Układ komunikacyjny miasta musi stanowić właściwą podstawę dla prawidłowego ujęcia ruchu miejskiego i najlepszego obsłużenia mieszkańców i powinien umożliwić mieszkańcom uzyskanie maksimum oszczędności czasu na podróż oraz umożliwić bezpieczne poruszanie się po drogach.</p> <p>Odcinek projektowanej drogi KDZ od rzeki Ultraty do ul. Poznańskiej jest zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX.226.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2016-08-12, poz. 7439). Projektowana droga KDZ jest również zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań dla miasta Pruszkowa z 2000 r. Na terenach niezabudowanych miasta Pruszkowa zwłaszcza na Gąsinie Mieszkaniowym przybywa nowych budynków i nowych mieszkańców z samochodami (co najmniej 2 samochody na dom mieszkalny). Wyjazd z osiedla tylko ul. Promyka nie rozładuje potoków ruchu. W celu odpowiedniego rozgęszczenia poruszających się samochodów projektowana jest dodatkowa droga ul. Nowoinżynierska oraz - przedłożenie ul Błońskiej. Usytuowanie tych dróg, a zwłaszcza ul. Nowoinżynierskiej i połączenie ul. Promyka i ul. Poznańskiej pozwoli na dodatkowy wyjazd samochodów osobowych. A przedłużenie ul. Błońskiej</p>
			2. Usunięcie z zat. graficznego nr 2.8 Studium Kierunki odcinka projektowanej drogi zbiorczej KDZ od Rzeki Ultraty do ul. Poznańskiej i projektowanie tej drogi wyłączenie na terenie Dzielnicy Żbików, ponieważ lokalizacja tego odcinka w Studium nie uwzględnia podziału działek ewidencyjnych nr 283/7, 283/3, 271/3, 270/2, 271/1, 279/6. Projektowane połączenie wprowadzi ruch samochodów, w tym samochodów ciężarowych do obszaru istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Inżynierskiej oraz wprowadzi ponadnormatywny hałas. Lokalizacja tej drogi była wielokrotnie oprotestowana.	Droga KDZ	Droga KDZ	uwaga nieuwzględniona	



						<p>pozwoli na dodatkowy wyjazd samochodów ciężarowych z terenów usługowo produkcyjnych. Sprawa poruszania się po drogach odpowiednich pojazdów nie należy do ustaleń Studium, a do organizacji ruchu w postępowaniu administracyjnym.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględnia się.</b></p> <p>Ustalenia dla terenu M2 wyznaczonych, jako tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są zapisane szczegółowo. Zapisano, co jest kierunkiem podstawowym przeznaczenia terenu, a co kierunkiem dopuszczalnym. Opisane są również ograniczenia lokalizacji zabudowy w strefie M2. Studium nie jest szczegółowym planem miejscowym. Jak między innymi zapisano w pkt 2.7 tekstu Studium Kierunki, „Ustalenia poszczególnych kategorii terenów, zawarte w Studium, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania poszczególnych działek, co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek, w tym granic terenów wskazanych na rysunku Studium symbolami graficznymi, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”. W Studium zapisano, iż: dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu muszą wynikać z analiz <b>istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu</b> w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych. W Studium dla terenów M2 zapisano również, między innymi, które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia. Na podstawie ustaleń Studium nie można dowolnie kształtować zabudowy wzajemnie wykluczającej się. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie</p>
						<p>3. Wnosi o wprowadzenie odrębnego symbolu (zamiast M2) na rysunku Studium Kierunki zał. graficzny nr 2.8 dla niezabudowanego terenu położonego pomiędzy ul. Promyka, Robotniczą, Inżynierską i rzeką Utrąta. W Studium wyróżniono tereny M1, M2. Brak natomiast dodatkowego wyszczególnienia wyłącznie dla terenów niezabudowanych. Rodzi to ryzyko budowy budynków mieszkalnych o wysokości III-VIII kondygnacji i od 15 m do 30 m wysokości Studium nie wyróżnia obszarów M1 i obszarów M2</p>
				M2	M2	<p>uwaga nieuwzględniona</p>

												M2 ustalono w Studium wysokość zabudowy od 7m do 12m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest więc dopuszczona wyłącznie po analizie zabudowy otaczającej i istniejącego otaczającego zagospodarowania na danym terenie.
6	22.04.2021	PHN SPV 8 Sp. Z o.o.	Wnosi o:  Zwiększenie zakresu funkcji podstawowej na terenie działek ew. nr 473 i 475 Obr 23 oraz ustalenie dodatkowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, jak: wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, dopuszczenia zabudowy w ostrej granicy, ustalenie dla zabudowy obszaru zabudowy śródmiejskiej, dopuszczenie odnawialnych źródeł energii	Dz. ew. nr 473 i 475 Obr 23	US1					uwaga nieuwzględniona		<b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Na terenie US1 - usług sportu, ustala się lokowanie stadionu, boisk, hal sportowych, sal wielofunkcyjnych, basenu i usług rekreacji wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz Centrum Dziedzictwa Kulturowego - Centrum Kultury w tym placów lub innych przestrzeni dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych. W terenie US1 ponadto dopuszcza się: usługi nieucieczkowe, w szczególności: hotele, usługi kultury, biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice. Dopuszcza się również inne funkcje niekolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu. Dla terenu US1 w Studium ustala się wyłącznie powierzchnię biologicznie czynną i powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej. W Studium, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie określa się szczegółowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalane jest to w sporządzanym planie zagospodarowania. Proponowane w uwadze wskaźniki oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających ustalenia dotychczas obowiązujących planów



											<p>zagospodarowania. Dz. ew. nr 473 i 475 Obr 23 objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Tworki nad Utrą w Pruszkowie uchwalonego uchwałą nr XLIX/468/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 października 2014 r. Jest to obszar 1U z przeznaczeniem podstawowym: – zabudowa usługowa – usługi z zakresu: hotelarstwa, zakwaterowania turystycznego, gastronomii, kultury, nauki, wystawiennictwa, usług biurowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz z przeznaczeniem dopuszczalnym- usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 100 m2 wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu Dla terenu 1U w obowiązującym planie ustalono warunki zabudowa i zagospodarowania terenu znacznie korzystniejszymi niż proponowane w Uwadze. Należy podkreślić, że położenie działek ew. nr 473 i 475 Obr 23 oraz wymiary działki uniemożliwiają nieograniczone możliwości inwestowania. Należy również uwzględnić sąsiedztwo z Centrum Kultury i Sportu, a także położenie w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Położenie w obszarze o bardzo niekorzystnych warunkach posadowienia budynkowa. Należy podkreślić również, że w części uwaga jest bezpodmiotowa, ponieważ w Studium uwzględnia się ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić również, że w części dotyczącej odnawialnych źródeł energii uwaga jest bezpodmiotowa, ponieważ w Studium teren działek ew. 473 i 475 obr 23 jest położony w Obszarze rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.1781).

PREZYDENT  
 MIASTA PRUSZKOWA  
*Paweł Makuch*