

Korekta Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Pruszkowa w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), realizując uchwałę Nr L.576.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa” rozstrzygam o sposobie rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 listopada 2019 r. do dnia 9 grudnia 2019 r., z terminem składania uwag do dnia 23 grudnia 2019 r., zgodnie ze stanowiskiem zawartym w poniższym wykazie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/ uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	3.12. 2019 r. Nr rej. 30262	Osoba prawna - Klub Radnych Koalicji Obywatelskiej	Uwagi dotyczące: 1) zwiększenia współczynnika parkowania z 1,3 do 1,5 dla budynków wielorodzinnych;	tereny MW	W §14 ust. 5 pkt 1 lit. a tiret pierwsze - ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej na której realizowana jest inwestycja dla mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny.	-	nieuwzględniona	Ad. uwaga nr 1.1: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja dla mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny. Ustalona ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której jest realizowana inwestycja dla mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej odpowiada przyjętej przez Miasto polityce w ww. zakresie oraz ustalonym wskaźnikom na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.

			2) zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 35% na terenie 5MW;	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 5 na terenie 5MW ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na poziomie 25%.	-	+	Ad. uwaga nr 1.2: Uwagi nie uwzględnia się. Nie zwiększa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% do 35% na terenie 5MW aktualnie 5MW, 6MW i 16MN (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej pozostaje zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.
			3) zmniejszenia intensywności zabudowy działki budowlanej dla obszaru 5MW do 1,9;	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 4 lit. b tiret drugie na terenie 5MW ustalono maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej na poziomie 2,5.	-	niewzględniona	Ad. uwaga nr 1.3: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 2,5 do 1,9 na terenie aktualnie 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ustalona w projekcie planu maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.
			4) ograniczenia wysokości zabudowy dla obszaru 5MW do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnej wysokości budynków do 12,0 m.	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 6 lit. c na terenie 5MW ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków do 4. W §18 ust. 2 pkt 8 lit. c na terenie 5MW ustalono maksymalną wysokość budynków 15,0 m.		+	Ad. uwaga nr 1.4: Uwagę uwzględnia się. Ustala się wysokość budynków na terenie 5MW (aktualnie 5MW i 6MW i 16MN) na 12m i na 3 kondygnacje.
2.	6.12. 2019 r. Nr rej. 30564	Osoby prywatne	Uwagi dotyczące zapisów dla terenu 5MW (aktualnie 5MW, 6MW i 16MW) w zakresie: 1) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN(aktualnie 17MW);	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	Na rysunku planu na terenie 5MW wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od wspólnej linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN.	-	niewzględniona	Ad. uwaga nr 2.1: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się poprzez zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) (aktualnie 16MN, 5MW i 6MW) od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN (teren 16MN wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu a aktualnie 17MN) z 5,0 m do 10,0 m. Ustalona odległość dla nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie aktualnie 16MN, 5MW i 6MW od granicy terenu 17MN będzie zapewniać harmonijne ukształtowanie przestrzeni oraz nie będzie powodować utrudnienia realizacji inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszącej jej infrastruktury zgodnie z pozostałymi ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi.

			2) zmniejszenia maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%; na terenach MW		W §18 ust. 2 pkt 3 lit. a na terenie 5MW ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 50%.	-	niewzględniona	Ad. uwaga nr 2.2: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie aktualnie 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) z 50% do 30%. Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz charakterystyce zabudowy na terenach w sąsiedztwie ujętych w obowiązujących planach miejscowych.
			3) zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 1,5 na terenie 5MW a do 1,2 na pozostałych terenach 1MW, 2MW, 3MW i 4MW		W §18 ust. 2 pkt 4 lit. b na terenie 5MW i 3MW ustalono maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 2,5, na terenie 1MW na poziomie 1,8, a na pozostałych terenach 2MW i 4MW na poziomie 1,2.	-	niewzględniona	Ad. uwaga nr 2.3: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: - na terenie 1 MW z 1,8 na 1,2 , - na terenie 3MW i 5MW z 2,5 na 1,5 Pozostawia się : - na terenie 1 MW - 1,8, - na terenie 2MW - 1,2 - na terenie 3MW - 2,5, - na terenie 4MW - 1,2 - na terenie aktualnie 5MW i 6MW (poprzednie 5MW) -2,5. Ustalone maksymalne intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej odpowiadają pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.
			4) zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 25% na 40%;		W §18 ust. 2 pkt 5 na terenach MW ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wynoszący 25%.	-	+	Ad. uwaga nr 2.4: Uwagi nie uwzględnia się. Nie zwiększa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% do 40% na terenach MW. Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej pozostaje zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.
			5) zmniejszenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków do 3, przy czym trzecią kondygnację nadziemną nakazać realizować wyłącznie jako poddasze użytkowe na terenie		W §18 ust. 2 pkt 6 na terenie 1MW ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków do 5, na terenie 3MW i 5MW do 4 kondygnacji.	+	+	Ad. uwaga nr 2.5: uwzględnia się w części. Uwagę uwzględnia się następująco: - na terenie 1 MW - 5 kondygnacji, - na terenie 2MW - 3 kondygnacje, - na terenie 3MW - 4 kondygnacje - czwarta kondygnacja jako poddasze użytkowe, - na terenie 4MW - 3 kondygnacje. - na terenie aktualnie 5MW i 6MW (poprzednio 5MW) 3 kondygnacje .

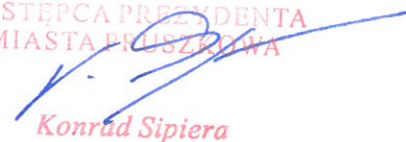
			1MW, 3MW i 5MW;				Ustalona maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie. Nie ustala się w terenach 1MW, 2MW, 3MW, 5MW i 6 MW (poprzednio 5MW) trzeciej kondygnacji nadziemnej jako poddasze użytkowe.
			6) zmniejszenia maksymalnej wysokości budynków na terenie 5MW do 10,0 m;			–	Ad. uwaga nr 2.6: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej wysokości budynków z 15,0 m do 10,0 m na terenie 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ustalona maksymalna wysokość budynków odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.
			7) ustalenia dla dachów budynków dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczających 35° - dla terenu 5MW			Uwzględniona w części	Ad. uwaga nr 2.7: częściowo uwzględniona. Uwagę częściowo uwzględnia się w zakresie formy dachów na terenie 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) poprzez dopuszczenie realizacji budynków o dachach spadzistych o nachyleniu połaci nieprzekraczający 35°. Uwagi częściowo nie uwzględnia się w zakresie dopuszczenia realizacji wyłącznie dachu spadzistego o nachyleniu połaci nieprzekraczający 35° na terenie 16MN (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ustalony kąt nachylenia połaci nawiązuje do kąta ustalonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie, co będzie stanowiło gwarancję dla zapewnienia ładu przestrzennego.
			8) zmniejszenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 6,0 m na terenach 1MW, 3MW i 5MW			–	Ad. uwaga nr 2.8: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 6,0 m na terenach 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) oraz na terenach 1MW i 3MW. Ustalona maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.

					<p>ków do 11,0 m; Na terenie 5MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 13,0 m; Na pozostałych terenach czyli 2MW i 4MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 10,5 m.</p>			
3.	18.12.2019 r. Nr rej 31750	Osoba prywatna	Uwaga dotycząca przeznaczenia części działki nr ew. 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z zał. graficznym do uwagi.	dz. ew. nr 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9	W §18 ust. 1 pkt 1 ustala się przeznaczenia podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lokalizowanymi w lokalach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków.	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<p>Ad. uwaga nr 3: częściowo uwzględniona. Uwagę częściowo uwzględnia się poprzez zmianę przeznaczenia terenu dla części działek nr ew. 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (MW). Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmiany przeznaczenia terenu dla części działek nr ew. 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 zgodnie z zał. graficznym do uwagi. Ustalony zasięg terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 16MN, w stosunku do ww. załącznika do uwagi, pomniejszony został na działkach nr ew. 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 o 1,0 m od strony północnej. Zmniejszenie to ma na celu zagwarantowanie terenów o zbliżonej powierzchni w celu ewentualnej zamiany działek między wnioskodawcą a Miastem.</p>
4.	23.12.2019 r. Nr rej. 32309	Osoba prywatna	Uwaga dotycząca zmiany dopuszczalnej wysokości do 15,0 m wraz z możliwością realizacji dachu płaskiego, dwustronnie spadzistego lub jednostronnie spadzistego.	dz. ew. nr 104 obr. 8 na terenie 4MN	W §19 ust. 2 pkt 10 lit. a tiret drugie ustalono maksymalną wysokość budynków 12,0 m. W §19 ust. 2 pkt 11 lit. b ustalono realizację:	-	nieuwzględniona	<p>Ad. uwaga nr 4: nie uwzględnia się. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, do 15,0 m oraz zmiany kąta nachylenia połaci. Ustalona maksymalna wysokość budynków na terenie 4MN oraz kąt nachylenia połaci dachów odpowiada uwarunkowaniom występującym na ww. terenie oraz w jego otoczeniu, co będzie stanowiło gwarancję dla zapewnienia ładu przestrzennego. Dodatkowo ustalony kąt nachylenia połaci w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu odpowiada wskazanej treści uwagi w powyższym zakresie.</p>

					2) dla pozostałych budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połąci nieprzekraczającym 35°.			w związku z powyższym jest ona bezprzedmiotowa. Ponadto w ramach istniejącej zabudowy w §11 pkt 7 m.in.: w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu dla rozbudowywanego budynku, do formy dachu zabudowy istniejącej.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Kolorem zielonym oznaczono wprowadzone korekty.

Z up. Prezydenta Miasta
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PRUSZKÓWA



Konrad Szipera