

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE 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”**

WYŁOŻENIE ODBYŁO SIĘ W DNIACH od 14 marca 2022 r. do 5 kwietnia 2022 r.

DYSKUSJA PUBLICZNA ODBYŁA SIĘ W DNIU 28 marca 2022 r.

TERMIN SKŁADANIA UWAG USTALONO DO 20 kwietnia 2022r.

Wyłożenie projektu planu wyłącznie w niezbędnym zakresie wprowadzonych następujących zmian.

W stosunku do poprzednio wyłożonego projektu planu wprowadzono następujące zmiany:

- dla terenów MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zmiana ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - na 30%,
- dla terenów 1MN - 17MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zmiana ustaleń w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy: - na 14m,
- dla terenów 1MNU - 5MNU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług- zmiana ustaleń w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy: - na 14m,
- dla terenu 1U – zabudowy usługowej - zmiana ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - na 30%,
- dla terenu 1U – zabudowy usługowej - zmiana ustaleń w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy: - na 14m, a budynków na 12m,
- dla terenu 2U – zabudowy usługowej - zmiana ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - na 30%,
- dla terenu 2U – zabudowy usługowej - zmiana ustaleń w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy: - na 14m, a budynków na 12m.
- W zakresie niezbędnym zmianie uległa również prognoza oddziaływania n na środowisko.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.
1.	17.03.2022R. Nr rej. 8177	Ewelina Chylak Za właścicieli nieruchomości położonych przy ul. Ludowej	Nie zgadza się z zapisem dla terenów 1MN-17MN w zakresie „pozostałych obiektów budowlanych: 14m. Podnosi, że nie rozumie znaczenia i celu wprowadzania takiego zapisu dla terenu 17MN. Na terenie 17MN znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne parterowe o elewacji nieprzekraczającej 3m.	Tereny 1MN - 17MN	MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		+	j.n

			<p>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Wyjaśnienie ustalania wysokości zabudowy pozostałych obiektów budowlanych. Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się obowiązkowo min. maksymalną wysokość zabudowy. Pojęcie „wysokość zabudowy” nie zostało zdefiniowane, ani w ustawie o planowaniu przestrzennym, ani w rozporządzeniach wykonawczych, wydanych do tej ustawy. Pojęcie zabudowy jest pojęciem szerszym niż pojęcie budynku. Zgodnie z orzecznictwem sądowno-administracyjnym ograniczenie definicji zabudowy wyłącznie do budynków spowodowałoby iż dokonanie pomiaru wysokości innych obiektów budowlanych byłoby niewykonalne. Zabudową jest więc nie tylko budowa budynku lecz również budowa innego obiektu budowlanego. Celem uniknięcia rozbieżnych interpretacji niedookreślonego pojęcia, korzystamy z definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, właściwej dla prawa budowlanego, nieadekwatnej do istoty planowania przestrzennego. Dlatego w planie zagospodarowania odrębnie ustalamy wysokość budynków i odrębnie wysokość zabudowy czyli „innych obiektów budowlanych, które nie są budynkami (np. słupów sieci napowietrznych lub oświetlenia). W planie dla terenów MN w § 19 w pkt 10 ustalono wysokość budynków na różnych terenach: dla terenu 14MN- 10 m, dla terenu 16MN 12m, dla pozostałych terenów 12m. Czyli wysokość zabudowy ustalona na 14 m nie zakłóci wysokości budynków na terenie 17MN. Należy podkreślić, że ustalona wysokość zabudowy na 14 m wynika z uwzględnienia takiego wniosku złożonego 13.11. 2020 r przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa.</p>						
2	14.04. 2022r. Nr rej. 11592	Klub Radnych Koalicji Obywatelskiej Miasta Pruszkowa	1. Wnoszą o zmianę terenu oznaczonego symbolem 4MNU na 4MN ponieważ ta uwaga była wielokrotnie zgłaszana i nie ma tam żadnych usług	Tereny 1 MN - 17MN	MNU zabudowa budowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	-	-	Jn.	
			<p>Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie nie dotyczyło przeznaczenia terenów MNU. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego trzykrotnie nie były zgłaszane takie uwagi.</p>						
			2. Wnoszą o wprowadzenie dla terenu 2MW zapisów takich jak dla poszczególnych terenów zabudowy wielomieszkaniowej.	Teren 2 MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	+		j.n	

			<p>Uwagę jako zapisy techniczne uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że proponowana techniczna korekta sposobu zapisu ustaleń dla terenu 2MW została zaakceptowana.</p>					
		<p>3. Wnoszą, o określenie dla terenu 6MW:</p> <p>a) maksymalnej liczby kondygnacji budynków - 3</p> <p>b) maksymalnej wysokości budynków - 12m</p> <p>c) maksymalnej wysokości zabudowy 13,5m</p>	Teren 6 MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	Jn.	
		<p>Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Dla terenów 1MW - 4MW zmieniono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną . Teren 6MW nie podlegał zmianie. W projekcie planu zostały wprowadzone ustalenia zgodnie z uwagą zgłoszona przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa dnia 13 listopada 2020r.</p>						
		<p>4. Wnoszą, o określenie dla terenu 5MW:</p> <p>a) maksymalnej liczby kondygnacji budynków - 2</p> <p>b) maksymalnej wysokości budynków - 10m</p> <p>c) maksymalnej wysokości zabudowy 12,0m</p>	Teren 5 MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	Jn.	
		<p>Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Dla terenów 1MW - 4MW zmieniono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną . Teren 5MW nie podlegał zmianie. W projekcie planu do IV wyłożenia zostały wprowadzone ustalenia zgodnie z uwagą zgłoszona przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa dnia 13 listopada 2020r.</p>						
3	20.04. 2022r.	Właściciele działek ul.	Wnoszą uwagi do terenu 5MW, o:	Teren 5 MW	MW- zabudowa mieszkaniowa	-	-	j.n.

Nr rej. 11929	Ludowa 25, Ludowa 25A, Ludowa 27 i Długa 53	<p>a) przeznaczenie tego terenu pod zabudowę MN,</p> <p>b) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 10 m.</p> <p>Wprowadzone ustalenia dla terenu 5MW będzie stanowiło barierę architektoniczną dla istniejącej zabudowy na terenie sąsiednim.</p> <p>Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia.</p> <p>Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Dla terenów 1MW - 4MW zmieniono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Teren 5MW nie podlegał zmianie. W projekcie planu do IV wyłożenia zostały wprowadzone ustalenia zgodnie z uwagą zgłoszoną przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa dnia 13 listopada 2020r.</p>		wielorodzinna			
------------------	---	--	--	---------------	--	--	--

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PRUSZKOWA

Konrad Szipiera