

**KOREKTA ROZSTRZYgniĘCA W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA - GAŚIN PRZEMYSŁOWY -OBSZAR III
Wyłożenie do wglądu publicznego od dnia 23 lutego 2015 r. do dnia 23 marca 2015 r.
z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 9 kwietnia 2015 r.
Oznaczono kolorem czerwonym wprowadzone zmiany**

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości i której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	9.04.2015 Nr rej. 3284	B6P S z o.o. Warszawa 01-756 ul. Przasnyska 6b	1. Wnoszą, o: j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14	2UP		+	Uzasadnienie j.n.

		<p>Ad. 1.Wnoszą, o:</p> <p>1) usunięcie na działkach ew. nr 16/1 i 17/1, ustalenia § 12 pkt. 5 w brzmieniu: "5)zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń roślinności powyżej 3,0 m w pasie technologicznym, o szerokości po 19,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonym na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 7;</p> <p>7)do czasu skablowania linii elektroenergetycznej 110kV obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi w pasie technologicznym od tej linii". Składający uwagę podnoszą, że przepisy powszechnie obowiązujące nie nakładają na gminy obowiązku ustanawiania w planach zagospodarowania jakichkolwiek sztywnych norm ograniczenia własności dla linii elektroenergetycznych.</p> <p>Składający uwagę podnoszą, że na etapie planu nie jest możliwe zebranie pełnych danych dot. parametrów związanych z funkcjonowaniem linii ee. Dopiero na etapie pozwolenia na budowę możliwe jest ustalenie istotnych w tym względzie okoliczności, ponieważ właściwy organ ma instrumenty pozwalające na przeprowadzenie odpowiedniego postępowania. W projekcie planu należy wyznaczyć projektowany przebieg kablowej linii 110kV, która docelowo zastąpiłaby istniejącą linię napowietrzną. Pas technologiczny ustalony w planie jest sztuczny. Pozbawia znaczenia gospodarczego dużą część nieruchomości. Pozostawienie ustaleń planu spowoduje, że Składający uwagę będzie żądać od gminy odszkodowania.</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>Ad. 1 Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z orzecznictwem sądowno administracyjnym na podstawie regulacji, art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz regulacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stronie organów Gminy Pruszków istnieje obowiązek zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejsca lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz związanych z ich istnieniem stref ochronnych oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów znajdujących się w granicach tychże stref ochronnych. Szerokość pasa technologicznego linii elektroenergetycznych wynika z przepisów dotyczących bezpieczeństwa w tym pasie osób i pobytu ludzi. Wyznaczenie strefy ochronnej w pasie przylegającym do urządzenia przesyłowego podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi i mienia przed negatywnymi skutkami oddziaływania tych urządzeń, przed skutkami awarii linii energetycznej, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą urządzeń elektrycznych w tej strefie. Oczekiwanie, że ograniczenia w zagospodarowaniu terenu pojawią się przy projektowaniu przebiegu danej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę prowadziłoby do sytuacji, że Rada Miejska zrzeka się swych kompetencji ustawowych w zakresie określania zasad zagospodarowania terenu na swoim terenie, co jest niedopuszczalne w świetle art. 3 ust. 1 u.p.z.p. W projekcie planu oznaczono przebieg istniejącej linii ee 110kV ale ustalono, iż przewidziana jest ona do zmiany przebudowy lub skablowania. Natomiast w przypadku nie skablowania lub przebudowy tej linii ustalona strefa obowiązuje.</p>					
j.w.	j.w.	j.w.	<p>2. Wnoszą, o: j.n.</p>	<p>Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14</p>	<p>2UP i 3KDZ</p>		+	<p>Uzasadnienie j.n..</p>
			<p>Ad. 2. Wnoszą, o: Wyznaczenie przebiegu skablowanej linii elektroenergetycznej 110kV w sposób zaproponowany przez wnoszących uwagę.</p>					

			Ad. 2 Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Wyznacza się na rysunku planu przebieg skablowanej linii ee 110kV w korytarzu uwzględniającym uniknięcie oddziaływania również na działki budowlane innych podmiotów. Istniejącą linię 110kV do skablowania lub zmiany przebiegu wskazuje się wzdłuż istniejącej ul. Przejazdowej .					
j.w.	j.w.	j.w.	3. Wnoszą, o: j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14	1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 6UP,	+	+	Uzasadnienie j.n.
			Ad. 3.Wnoszą,o: Usunięcie zapisu § 9 pkt 2 lit. e w brzmieniu: „odległość zabudowy od granicy dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 4,0 m oraz zmianę ustalenia § 9 pkt 2 lit. f poprzez dopuszczenie lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej również innych budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ustalenia planu nakładają zbyt duże ograniczenia na Inwestora. Do kwestii odległości od dróg wewnętrznych nie odnoszą się przepisy z zakresu Prawa budowlanego. Sprawa odległości zabudowy od dróg wewnętrznych rozstrzygana jest w postępowaniu przy pozwoleniu na budowę. Wnosi o nieograniczenie posadowienia budynków wyłącznie do portierni i budynków ochrony.					

			<p>Ad. 3 Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi, w części: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny UP wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony i wyłącznie przy głównych wjazdach na działkę. Pozostawia się ograniczenia w przekraczaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi KDG (projektowanej „Paszkowianki”) oraz dopuszczenie wyłącznie takich budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej. Ustalenia powyższe wynikają z kompetencji ustawowych Rady Miejskiej w zakresie określania zasad zagospodarowania terenu na swoim terenie i zapewniania ładu przestrzennego . Rada Miejska nie może zrzec się swych kompetencji ustawowych w zakresie określania zasad zagospodarowania terenu na swoim terenie. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej.</p> <p>Ad. 3 Uzasadnienie uwzględnienia uwagi, w części: Usuwa się ustalenia o odległości zabudowy od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu. Nie ustala się dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się wyłącznie dojazdy ale nie ustala się odległości zabudowy od dojazdów.</p>					
j.w.	j.w.	j.w.	<p>4. Wnoszą o:, j.n.</p>	<p>Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14</p>	<p>2UP</p>	+	+	Uzasadnienie j.n.
			<p>Ad. 4. Wnoszą o:, usunięcie ustalenia § 13 pkt 3 lit. b, w brzmieniu: „minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – dla terenów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP wynosi 8,0 m, a dla pozostałych terenów 6,0m”.</p> <p>Ad. 4 Uzasadnienie uwzględnienia uwagi, w części: Ustala się dopuszczenie wyznaczenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów, a nie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.</p>					

			<p>Ad. 4 Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi, w części: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14. Nie zmienia się ustalenia planu dla szerokości dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu. Takie ustalenie planu dotyczy przypadku wydzielenia „dojazdów” jako odrębnych działek ewidencyjnych wydzielanych dla wewnętrznej obsługi podzielonego terenu UP i terenów U dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu. Powyższe ustalenie nie dotyczy „jezdni” dla obsługi budynków na terenie działek budowlanych. Plan nie ustala szerokości jezdni w drogach.</p>					
j.w.	j.w.	j.w.	<p>5. wnoszą, o: j.n.</p>	<p>Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14</p>	<p>2UP</p>		+	<p>Uzasadnienie j.n.</p>
			<p>Ad. 5. wnoszą, o: zmianę ustalenia § 16 pkt 2 w brzmieniu: „Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach: 10 % dla terenów oznaczonych symbolami UP”.</p> <p>Wnoszą o ustalenie dla działek ew. nr 16/1 i 17/1 odrębnej stawki na poziomie 1%, ze względu na istniejącą linię 110kV która ogranicza inwestowanie oraz wnoszą o wydzielenie pasa technologicznego tej linii 110kV na dz. ew. nr 16/1 i 17/1 jako odrębnego terenu.</p>					
			<p>Ad. 5 Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. Uwzględniając ustalenia projektu planu dla Obszaru III po 2 wyłożeniu dla terenu UP w Obszarze III ustala się % opłatę planistyczną na poziomie 20%. Dla terenów U ze względu na % powierzchni biologicznie czynnej pozostawia się opłatę planistyczną na poziomie 10%. Tylko dla terenów dróg oraz terenów ZN i ZC ustalono % opłaty planistycznej na poziomie 0%.</p> <p>Nie można wydzielić z obszaru planu części terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, ponieważ jest niemożliwe ujednoczenie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu po przebudowie lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.</p>					

2.	9.04..2015 Nr rej. 3283	B6P S z o.o. Warszawa 01- 756 ul. Przasnyska 6b	1.Wnoszą, o: j.n.	Działka ew. nr.5/6 obr 14	2UP i 2KDG		+	Uzasadnienie j.n.	
			Ad.1.Wnoszą ,o: zmianę przebiegu linii rozgraniczających drogi 2KDG i wyznaczenie jej w taki sposób aby nie wkraczała na teren nieruchomości Spółki, czyli na działkę ew. nr.5/6 obr 14. Ad. 1 Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Przebieg linii rozgraniczających drogi 2KDG ustalony jest dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Plan miejscowy przyjmuje linie rozgraniczające tej drogi wynikające z rozwiązań technicznych projektu drogi.						
j.w.	j.w.	j.w.	2.Wnoszą,o: j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14	1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 6UP,		+	+	Uzasadnienie j.n.
			Ad. 2.Wnoszą ,o: Usunięcie zapisu § 9 pkt 2 lit. e w brzmieniu: „odległość zabudowy od granicy dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 4,0 m oraz zmianę ustalenia § 9 pkt 2 lit. f poprzez dopuszczenie lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej również innych budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ustalenia planu nakładają zbyt duże ograniczenia na Inwestora. Do kwestii odległości od dróg wewnętrznych nie odnoszą się przepisy z zakresu Prawa budowlanego. Sprawa odległości zabudowy od dróg wewnętrznych rozstrzygana jest w postępowaniu przy pozwoleniu na budowę. Wnosi o nieograniczenie posadowienia budynków wyłącznie do portierni i budynków ochrony.						

			<p>Ad. 2 Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi, w części: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 5/613, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny UP wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony i wyłącznie przy głównych wjazdach na działkę. Pozostawia się ograniczenia w przekraczaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi KDG (projektowanej „Paszkwianki”) oraz dopuszczenie wyłącznie takich budynków w podległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej. Ustalenia powyższe wynikają z kompetencji ustawowych Rady Miejskiej w zakresie określania zasad zagospodarowania terenu na swoim terenie i zapewniania ładu przestrzennego. Rada Miejska nie może zrzec się swych kompetencji ustawowych w zakresie określania zasad zagospodarowania terenu na swoim terenie. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony w podległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej.</p> <p>Ad. 2 Uzasadnienie uwzględnienia uwagi, w części: Usuwa się ustalenia o odległości zabudowy od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu. Nie ustala się dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się wyłącznie dojazdy ale nie ustala się odległości zabudowy od dojazdów.</p>					
j.w.	j.w.	j.w.	<p>3. Wnoszą, o: j.n.</p>	<p>Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14</p>	<p>2UP</p>	+	+	Uzasadnienie j.n.
			<p>Ad.3. Wnoszą, o: usuwanie ustalenia § 13 pkt 3 lit. b, w brzmieniu: „minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – dla terenów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP wynosi 8,0 m, a dla pozostałych terenów 6,0m”.</p> <p>Ad. 3 Uzasadnienie uwzględnienia uwagi, w części: Ustala się dopuszczenie wyznaczenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów, a nie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.</p>					

			Ad. 3 Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi, w części: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14. Nie zmienia się ustalenia planu dla szerokości dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu. Takie ustalenie planu dotyczy przypadku wydzielenia „dojazdów” jako odrębnych działek ewidencyjnych wydzielanych dla wewnętrznej obsługi podzielonego terenu UP i terenów U dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu. Powyższe ustalenie nie dotyczy „jezdni” dla obsługi budynków na terenie działek budowlanych. Plan nie ustala szerokości jezdni w drogach.					
j.w.	j.w.	j.w.	4.Wnoszą, o: j.n.	Działka ew. nr. 5/6 obr 14	2UP, 1KDG		+	Uzasadnienie j.n.
			Ad. 4. wnoszą, o: zmianę ustalenia § 16 pkt 2 w brzmieniu: „Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach: 10 % dla terenów oznaczonych symbolami UP”. Wnoszą o ustalenie dla działki ew. nr 5/6 obr 14 odrębnej stawki na poziomie 1%, ze względu na przebieg projektowanej drogi 1KDG.					
			Ad. 4 Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. Uwzględniając ustalenia projektu planu dla Obszaru III po 2 wyłożeniu dla terenu UP w Obszarze III ustala się % opłatę planistyczną na poziomie 20%. Dla terenów U ze względu na % powierzchni biologicznie czynnej pozostawia się opłatę planistyczną na poziomie 10%. Tylko dla terenów dróg oraz terenów ZN i ZC ustalono % opłaty planistycznej na poziomie 0%. Regulacje wartości nieruchomości wynikające z realizacji drogi 1KDG zredukowane są w odrębnym postępowaniu poza ustaleniami planu.					

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA
Paweł Murach