

Korekta Rozstrzygnięcia Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Mieszkaniowy - Inżynierska”, który był wyłożony do publicznego wglądu – w terminie od dnia 12 listopada 2020 r. do dnia 3 grudnia 2020 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 18 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się 30 listopada 2020 r.;

34 osoby fizyczne złożyły 34 uwagi. Po konsultacjach, Prezydent Miasta Pruszkowa ostatecznie osiem uwag uwzględnił, a dwudziestu sześciu uwag nie uwzględnił.

Obszar I i II

Lp	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 której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	16.12.2020r. Nr rej 32536	Osoba fizyczna*	1.1. w terenie 10MN, zwężenie drogi 5KDD na działce ew. nr 60/1 z 5m na 4 m.	Działka ew. nr 60/1 obręb 16 ul. Promyka 34	projektowana droga 5 KDD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających w tym 5 m z działki ew. nr 60/1		+	Ad.1.1. Uwagę po ponownym rozpatrzeniu uwzględnia się. Ze względu na szerokość działki ew. nr 60/1 oraz inne identyczne uwagi dotyczące tej projektowanej drogi, ustala się linie rozgraniczające drogi 5KDD na 8m w tym z działki ew. nr 60/1 4m.
			1.2. w terenie 10MN, na działce ew. nr 60/1 cofnięcie linii zabudowy od drogi 5KDD na tej działce z 15m w głąb na 5m		Dotyczy drogi 4KDD, a nie drogi 5KDD. Część działki ew. nr 60/1 położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia		+	Ad.1.2. Uwagi nie uwzględnia się. W obszarach z wodą 1% i 10% w miejscowych planach zagospodarowania, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne ustala się zakaz nowej zabudowy. W projekcie planu na działkach na, których znajdują się niewielkie powierzchnie tych ww. terenów szczególnego zagrożenia powodzią nie wydzielano ich jako odrębnych terenów ale włączano do działek budowlanych z możliwością

							<p>wykorzystania tych powierzchni jako powierzchnie biologicznie czynne, dojazdy, dojścia lub miejsca do parkowania.</p> <p>Ad 1.3. Uwagi nie uwzględnia się.</p> <p>Na wszystkich terenach w obszarze planu dla nowo wydziałanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej, po konsultacjach, ustalono powierzchnię 800m². Dla zachowania ładu przestrzennego i charakteru tej części miasta nie zmienia się normatywu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej. Działka ew. nr 60/1 ma podobną szerokość jak działki sąsiednie.</p>			
		<p>1.3. w terenie 10MN, na działce ew. nr 60/1 zmniejszenie normatywu powierzchni nowo wydziałanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej z 800m² na 500m² (działka jest największa w projektowanym planie zagospodarowania)</p>		<p>powodzia: woda 10%, 1% i 0,2 %.</p> <p>Część działki ew. nr 60/1 położona jest na terenie 10MN i dla segmentu zabudowy bliźniaczej – ustalono powierzchnię nowo wydziałanej działki budowlanej na 800 m²</p>						
2	16.12. 2020r. Nr rej 32537	Osoba fizyczna*	<p>2. W terenie 13MN, na działce ew. nr 70 i 72, Zgłaszający uwagę wnosi, o zmniejszenie normatywu nowo wydziałanej działki budowlanej z 800m² na 500m² podobnie jak na działkach w sąsiedztwie o numerach 89/9, (aktualnie 89/31), 89/11 (aktualnie 89/35), 89/12 (aktualnie 89/37) w terenie aktualnie 15aMN i 16aMN, gdyż powierzchnia działki nie pozwalała na swobodne zagospodarowanie.</p>	<p>Działki ew. nr 70 i 72 obręb 16 na terenie 13MN</p>	<p>W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydziałanej działki budowlanej, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydziałanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy):</p> <p>1) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²;</p> <p>2) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m²;</p>				+	<p>Ad 2. Uwagi nie uwzględnia się.</p> <p>Na wszystkich terenach w obszarze planu, po konsultacjach, dla nowo wydziałanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej ustalono powierzchnię 800m². Dla zachowania ładu przestrzennego i charakteru tej części miasta nie zmienia się normatywu działki budowlanej.</p> <p>Działki ew. nr 89/11 (aktualnie 89/35) i 89/12 (aktualnie 89/37), są inwestowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponieważ na tych działkach ew. nr 89/11 (aktualnie 89/35) i 89/12 (aktualnie 89/37), zostały już wybudowane budynki, a na pozostałych działkach budowlanych zostały wydane decyzje pozwolenia na budowę w projekcie planu muszą być uwzględnione minimalne powierzchnie tych działek budowlanych (przepisy art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</p>

3	16.12.2020r. Nr rej 32550	Osoba fizyczna*	3.1 Zgłaszający uwagę wnosi o: w terenie 15MN (aktualnie 15aMN), na działce ew. nr 89/8 (aktualnie 89/29), zmniejszenie normatywu nowo wydzielanej działki budowlanej z 800m ² na 500m ² dla bliźniaka (jak ma to miejsce ... na działce ... o numerze ew. nr 89/9, (aktualnie 89/31), 89/11 (aktualnie 89/35), 89/12 (aktualnie 89/37) - w terenie aktualnie 15aMN i 16aMN. Czyli dwa bliźniaki na działce o powierzchni 1000m ² .	Działka ew. nr 89/8 (aktualnie 89/29) obręb 16	W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): 1) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m ² ; 2) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m ² ;		Ad.3.1 Uwagi nie uwzględnia się. Podzielone działki ew. nr 89 położone są przy ul. Europejskiej. Uwagi nie uwzględnia się ze względu na stan zagospodarowania pasa działek położonych wzdłuż ul. Europejskiej; ustalono - zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni 800m ² dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej, a nie na 500m ² . Ustala się wydzielenie tego pasa działek jako dodatkowego terenu 15aMN i 16aMN.
		3.2 Zgłaszający uwagę wnosi o: w terenie 15MN (aktualnie 15aMN), przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KDL z 6m na 5m	Działka ew. nr 89/8 (aktualnie 89/29) obręb 16	Projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona na 6m		+	Ad.3.2. Uwagi nie uwzględnia się. Nie uwzględnia się zmniejszenia szerokości linii zabudowy z 6m na 5m. Projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy została poprowadzona zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków oraz uwzględnia funkcję drogi.

4	16.12.2020r. nr rej 32551	Osoba fizyczna*	4.1. Na terenie 8MN (aktualnie 6MNU) Zgłaszający uwagę wnosi o: na działce ew. nr 66/2 i 66/3 przesunięcie obszaru 6MNU do granicy drogi 7KDD lub do istniejącego ogrodzenia bramy od północnej strony tej działki (...)	Działki ew. nr 66/2 i 66/3 na terenie 8MN (aktualnie w części na terenie 6MNU)	Część działek ew. nr 66/2 i 66/3 położona na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN, (aktualnie 6MNU) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	+		Ad.4.1 Uwzględnia się. Wprowadza się zmianę ustaleń w projekcie planu. Poszerza się teren 6MNU na działkach ew. nr 66/2 i 66/3 do drogi 7KDD.
			4.2. W przypadku braku uwzględnienia uwagi 4.1. Zgłaszający uwagę wnosi o likwidację drogi 5KDD na działce ew. nr 66/2 na odcinku od skrzyżowania z drogą 7KDD (...)	Działki ew. nr 66/2 i 66/3 obreb 16 na terenie 8MN Aktualnie w części na terenie 6MNU	Część działek ew. nr 66/2 i 66/3 położona na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN, (aktualnie 6MNU) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	+		Ad.4.2 Nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa ze względu na uwzględnienie uwagi poz. 4.1 i włączenie części działek ew. nr 66/2 i 66/3 w teren 6MNU.
			4.3. Zgłaszający uwagę wnosi: iż podkład użyty do projektu planu na działce ew. nr 66/2 i 66/3 jest nieaktualny i nie odzwierciedla aktualnych budynków na działce ew. 66/2 co wprowadziło w błąd twórców projektu planu.	Działki ew. nr 66/2 i 66/3 na terenie 8MN (aktualnie w części na terenie 6MNU)	Część działek ew. nr 66/2 i 66/3 położona na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN, (aktualnie 6MNU) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	+		Ad.4.3 Nie uwzględnia się. Mapa użyta do projektu planu została udostępniona z zasobów geodezyjnych z aktualnością określoną na dzień pozyskania materiałów. W trakcie prac projektowych przeprowadzono również analizę urbanistyczną zainwestowania terenu celem aktualizacji rozwiązań projektowych. Wprowadzanie na rysunku planu (aktualnych na dzień sporządzania planu) obiektów nie zainwentaryzowanych przez Służby Geodezyjne jest niedopuszczalne. Ostatecznie mapa na której był sporządzany rysunek planu była aktualizowana

							wolno stojącego i 800 m ² jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.
	identycznie jak na działkach przyległych do działki ew. 90 (aktualnie 90/5)						
	5.3. Zgłaszająca uwagę wnosi o: dla terenu oznaczonego symbolem 18MN (aktualnie 18aMN) na działce ew. nr 90 (aktualnie 90/5) ustalenie minimalnej powierzchni nowo projektowanych działek podobnie jak istniejące działki wzdłuż ul. Inżynierskiej: a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 750 m ² na jeden budynek b) dla zabudowy bliźniaczej 450m ² c) dla zabudowy szeregowej 250m ² dla środkowego segmentu oraz 350m ² dla segmentu skrajnego. Identycznie jak na działkach przyległych do działki ew. 90 (aktualnie 90/5)	Działka ew. nr 90 (aktualnie działka ew. nr 90/5) obręb 16	Dla terenu oznaczonego symbolem 18MN (aktualnie 18aMN) w zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) po Konsultacjach: 1) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m ² ; 2) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m ² ;			+	Ad.5.3. Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga jest nieuwzględniona w zakresie proponowanych parametrów. Parametry minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych po Konsultacjach zostały ustalone na poziomie 800m ² dla zabudowy wolno stojącej i na poziomie 800m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Na terenie 18MN (aktualnie 18aMN) na działkach wzdłuż ul. Europejskiej nie występuje zabudowa szeregowa. W projekcie planu nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy szeregowej, co wynika ze strategii przestrzennej dla całego obszaru objętego planem. Wynika to również z zasad obsługi komunikacyjnej od strony ul. Europejskiej. Ze względu na charakter ulicy nie można dopuścić do zjazdów co kilka metrów. Wyznacza się teren części działki ew. nr 90 (aktualnie 90/5) jako teren 18aMN.
	5.4. Zgłaszająca uwagę wnosi o określenie minimalnej	Działka ew. nr 90 (aktualnie działka ew.	Dla terenów MN po Konsultacjach w zakresie szczegółowych			+	Ad.5.4. Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu ustalono: minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 20 m; oraz minimalną szerokość frontu działki

7.	17.12. 2020r. nr rej 32756	Osoby fizyczne – 4 osoby	Zgłaszający uwagę wnoszą o wprowadzenie normatywu działki do 800m ² dla domu jednorodzinnego wolno stojącego lub bliźniaka.	Dla wszystkich terenów.	W projekcie planu na terenie 11MNL ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej na 1200 m ²		+	Ad 7. Uwagi nie uwzględnia się. Dla zachowania tądu przestrzennego i charakteru tej części miasta, a także uwzględniającego istniejące zadzwierzenia ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 11MNL na 1200m ² dla budynku wolno stojącego. Nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej.
8.	18.12. 2020r. nr rej 32853	Osoby fizyczne * 2 osoby	Zgłaszający uwagę wnoszą o to aby uznać teren działki 62/2 przy ul. Promyka 36A jako teren usługowo- mieszkalniowy (...) i utrzymanie w nowo sporządzanym planie (...) dotyczącego przeznaczenia terenu przedmiotowej działki, czyli funkcji budynku usługowego oraz decyzji o warunkach zabudowy nr 3/2014 z dnia 11.02.2014 r.	Działka ew. nr 62/2	W projekcie planu ustalono położenie na terenie 6MNU		+	Ad 8. Uwagi nie uwzględnia się. W projekcie planu działka 62/2 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 6MNU – jest to teren zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej i usługowej. Możliwa jest realizacji zabudowy mieszkalniowej i usługowej. Ze względu na otoczenie zabudową mieszkaniową i bliskie sąsiedztwo usług oświaty nie można lokalizować zabudowy o przewadze funkcji usługowej. Ponadto w projekcie planu zapisano: -dopuszcza się zachowanie budynków usług bez zabudowy mieszkalniowej oraz -do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu". Projekt planu nie nakazuje likwidacji istniejącego obiektu usługowego.
9.	18.12. 2020r. nr rej 32802	Osoby fizyczne *– 10 osób	Zgłaszającą następujące uwagi:	Działki ew. nr 53/1, 54, 557, 548, 50, 47, 573, 43/2, 43/1, 574 obręb 16 przy ul. Robotniczej.	W projekcie planu ustalono położenie na terenie 5MN (aktualnie 6MNU)		+	Ad 9. 1. Uwagę uwzględnia się. Wprowadza się zmianę ustaleń w projekcie planu. Dla wskazanych działek zmieniono klasyfikację

								przeznaczenia podstawowego (...) z terenu MN na obszar terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU.
								9.2. Zgłaszający uwagę wnoszą o rozszerzenie zapisu o dopuszczenie usług jako budynków wolnostojących
							+	Ad.9.2. Uwagę uwzględnia się. Wprowadza się zmianę ustaleń w projekcie planu. Dla obszaru 6MNU wprowadzono zapis o możliwości budowy budynków usługowych jako budynków wolnostojących.
								9.3. Zgłaszający uwagę wnoszą o zmniejszenie na terenie MNU minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki budowlanej analogicznie jak na sąsiednich terenach tego typu otaczających plan.
							+	Ad.9.3 Uwagę uwzględnia się. W projekcie planu na terenach MNU ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej.
								9.4. Zgłaszający uwagę wnoszą o zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej do 500m2 (z tolerancją -15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy wolno stojącej i segmentu zabudowy bliźniaczej
							+	Ad.9.4. Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga bezpodmiotowa. Zachowuje się ustalony dla terenów MNU zapis: dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalono dla nowej zabudowy w terenie MNU wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące. Ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 800m2. Nie wprowadza się ustalenia o tolerancji ponieważ taki

								zapis jest niezgodny z dopuszczalnym sposobem zapisywania ustalenia planu. Istniejącą zabudowę bliźniaczą (jeden segment na działce budowlanej) lub bliźniaczą zachowuje się.
								Ad 9.5. Uwagi nie uwzględnia się również ze względu dopuszczenie usług na terenie MNU. W przypadku wydzielenia działki jako odrębnego terenu wyłączenie pod drogę wewnętrzną pozostawia się szerokość 8m dla takiej działki. Natomiast jeżeli jest to tylko dojazd wewnętrzny to jak wynika z ustaleń projektu planu jest to sięgacz i jego szerokość wynosi 5m. Ostatecznie zgodnie z orzecnictwem sądowo - administracyjnym wprowadza się korektę: ustala się szerokość dojazdu, a nie drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu. Pozostawia się szerokość dojazdu na 8m, a szerokość sięgacza na 5m.
10.	18.12.2020r. nr rej 32870	Osoba fizyczna*	Zgłasza następujące uwagi jako współwłaściciel dz. ew. nr 98 obręb 16 przy ul. Inżynierskiej					
			10.1 Zgłaszająca uwagę wnosi o uzupełnienie ustaleń § 5 projektu planu Inżynierska o definicję wskaźnika intensywności zabudowy – brak definicji i wskazania sposobu wyliczania wskaźnika powoduje dowolność interpretacji jeśli chodzi o intensywność zabudowy działek i wielkość obiektów	Ustalenia ogólne mpzp			+	Ad 10.1. Uwagi nie uwzględnia się. Nie wprowadza się szczegółowej definicji wskaźnika intensywności zabudowy ponieważ tę definicję zawiera art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), w brzmieniu następującym "ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ..." Definicji określonej w akcie prawnym wyższego rzędu nie należy powtarzać w ustaleniach planu (orzecnictwo sądowo - administracyjne). Ponadto w § 4 ust. 1 pkt. 5 planu przytoczono ustalenia art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również dla minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

							obiektów budowlanych wzdłuż wspólnej granicy terenu 18aMN i 18MN.
			(m. in. w związku z wytyczeniem szerokiej nowej drogi 3KDL) rozważono oznaczenia tych terenów dodatkowymi symbolami i opracowano dla nich odrębnych wskaźników uwzględniających ich szczególne cechy (m. in. rozmiary i kształt możliwych do wydzielenia działek budowlanych) aby umożliwić ich efektywne zagospodarowanie bez szkody i pogarszania warunków zamieszkania dla obecnych i przyszłych mieszkańców tych obszarów oraz obszarów bezpośrednio z nimi sąsiadujących (...) w tym nieruchomości zgłaszającej uwagę.				
			10.6.6. wytyczenie szerokiej nowej drogi 3KDL oraz wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tej	dz. ew. nr 98 obręb 16	Teren 18MN (aktualnie 18aMN)		+
							Ad. 10.6.6. Uwagi nie uwzględnia się. Działki na terenie 15MN i 16MN (aktualnie 15aMN, 16aMN, 16bMN - zachodni pas terenu wzdłuż drogi 3KDL) czy na terenie 18MN (aktualnie 18aMN - wschodni pas wzdłuż drogi 3KDL) mają szerokości i parametry zbliżone do działek na innych terenach. Nie mają szczególnych cech. Uwzględniając położenie obszaru sporządzanego planu w sąsiedztwie rzeki Utraty

