



Pruszków, dnia 22 kwietnia 2024 r.

WOA.152.1.2024

**Odpowiedź na petycję z dnia 28 lutego 2024 r.  
w sprawie zmiany planu zagospodarowania działki o nr 261/3  
przy ul. Lipowej 53 w Pruszkowie**

W odpowiedzi na petycję z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania działki dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Lipowej 53 w Pruszkowie, uprzejmie informuję, że dla działki ewidencyjnej numer 261/3, obręb 22 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego też dla planowanej inwestycji, nałożony był obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenie wymagań co do nowej zabudowy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli na podstawie analizy zabudowy znajdującej się w otoczeniu działki, na której budowa ma być realizowana. Analiza została sporządzona przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, wynikające z dyspozycji ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Terenu.

Ponadto informuję, że dla ww. nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy o numerze 20/2023 z dnia 14.04.2023 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem wielopoziomowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Wszelkie wytyczne, jak i ustalenia zawarte w przedmiotowej w decyzji zostały, zgodnie z przepisami, poprzedzone wykonaniem szczegółowej analizy urbanistycznej sąsiednich działek. Tym samym przeznaczenie (funkcja mieszkalna, wielorodzinną) proponowanej inwestycji na działce ewidencyjnej numer 261/3, obręb 22 jak i inne parametry (np. wysokość, liczba kondygnacji) wynikają bezpośrednio z istniejącego otoczenia działki ewidencyjnej o numerze 261/3, obręb 22.

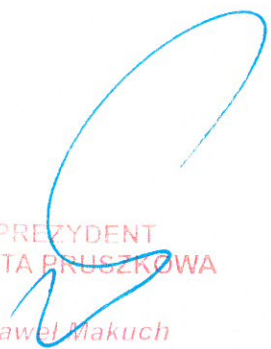
Zapisy w decyzji o warunkach zabudowy o numerze 20/2023 z dnia 14.04.2023 r. pozwalają na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem wielopoziomowym o nie więcej niż V kondygnacjach naziemnych od strony frontowej (tj. od ulicy Lipowej) pod warunkiem wycofania V kondygnacji na głębokość minimum 3,0 m od lica ściany budynku. Dopuszcza się również wyniesienie budynku do VI kondygnacji na wysokość do 20,0 m pod warunkiem wycofania VI kondygnacji na głębokość minimum 3,0 m od lica ściany budynku usytuowanego wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej na terenie działki. Warto zaznaczyć, że w bezpośrednim sąsiedztwie działki 261/3, obręb 22 zlokalizowane są budynki, które wybudowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, o podobnych parametrach, na przykład:

- ul. Lipowa 51 (działka ewidencyjna numer 261/5 obręb 22) sąsiadująca od północy – decyzja o warunkach zabudowy nr 10/2008 z dnia 07.02.2008 r. – budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterach, garażem podziemnym i naziemnym; budynek posiada III kondygnacje naziemne oraz IV kondygnacje w narożnikach; dodatkowo zlokalizowano dominantę o wysokości VIII kondygnacji.
- ul. Lipowa 57 (działka ewidencyjna numer 261/4 obręb 22) sąsiadująca od południa – decyzja o warunkach zabudowy nr 32/2015 z dnia 18.09.2015 r. – budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym; budynek posiada IV kondygnacje naziemne od strony frontowej (tj. od ulicy Lipowej), gdzie IV jest wycofana od lica ściany budynku; wykonano także miejscowe wywyższenie budynku z IV do V kondygnacji w północno – zachodnim narożniku działki.
- ul. Marii 17 (działka ewidencyjna numer 304 obręb 22) sąsiadująca od wschodu – decyzja o warunkach zabudowy nr 32/2005 z dnia 17.05.2005 r. – budowa osiedla – budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym; budynki posiadają od III do V kondygnacji naziemnych.
- po przeciwnej stronie ulicy Lipowej, na kwartale ograniczonym ulicami: Srebrną, Cegielnianą, Lipową oraz Pogodną z zabudową w trakcie przekształceń, dominują budynki mieszkalne wielorodzinne do V kondygnacji naziemnych oraz tereny ogrodów działkowych wraz z zabudową jednorodzinną.

Mając powyższe na względzie Prezydent Miasta Pruszkowa nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanej inwestycji, której przeznaczenie, jak i parametry, wynikają z analizy istniejącej zabudowy w bezpośrednim otoczeniu terenu projektowanej inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie można odmówić wydania decyzji o warunków zabudowy w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w artyku 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), a zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Przepisy te obligują Prezydenta do wydania decyzji na wniosek inwestora, a wydawane decyzje nie są uznaniowe.

Informujemy także, że Miasto Pruszków stale prowadzi rozbudowę istniejących obiektów oświaty, terenów zielonych i rekreacyjnych, nie zapominając także o tworzeniu nowych lokali mieszkalnych, a przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, Prezydent Miasta Pruszkowa kieruje się obowiązującymi przepisami, zrównoważonym rozwojem, ładem przestrzennym jak i dobrem swoich mieszkańców.



PREZYDENT  
MIASTA PRUSZKOWA  
*Paweł Makuch*