

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia roku

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA



Tom II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA





**NINIEJSZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PRUSZKOWA ZASTĄPI STUDIUM
przyjęte uchwałą Nr XXVIII/309/2000
Rady Miejskiej w Pruszkowie dnia 16 listopada 2000 r.**

WYKONAWCA



**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Batorego 16
02-591 Warszawa**

PREZES ZARZĄDU

- mgr inż. Marek Roszkowski

URBANISTYKA

- mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)
- mgr inż. Bartłomiej Owczarek
- mgr inż. Monika Popławska (WA-441)
- mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)
- mgr inż. Natalia Brzostek
- mgr inż. Adam Domański
- techn. arch. Urszula Oględzka

KOMUNIKACJA

- mgr inż. Maria Nadrowska
- mgr inż. Jacek Wierzbicki
- mgr inż. Marcin Sieklucki

OCHRONA ŚRODOWISKA

- mgr inż. Monika Popławska

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- mgr inż. Krzysztof Nowakowski





TOM II
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA





SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	11
1.1.	Przedmiot i podstawa opracowania.....	11
1.2.	Zakres opracowania.....	17
2.	POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA.....	17
2.1.	Strategiczny cel rozwoju miasta.....	17
2.2.	Kierunki zagospodarowania miasta – podstawowe funkcje.....	19
2.3.	Bariery rozwoju miasta.....	20
2.4.	Szanse rozwoju miasta.....	20
2.5.	Zasady rozwoju przestrzennego miasta.....	21
2.5.1.	Główne cele rozwoju miasta.....	21
2.5.2.	Cele społeczne w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.....	22
2.5.3.	Cele ekologiczne rozwoju miasta.....	22
2.5.4.	Cele rozwoju gospodarczego.....	22
2.5.5.	Cele rozwoju komunikacji.....	22
2.5.6.	Cele rozwoju infrastruktury technicznej.....	23
2.6.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów miasta (rys. 2.2., 2.3.).....	23
2.6.1.	Uwarunkowania zewnętrzne.....	23
2.6.2.	Uwarunkowania wewnętrzne.....	23
2.6.3.	Przekształcenia struktury.....	24
2.6.4.	Kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej i krajobrazu miasta.....	24
2.7.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	30
2.8.	Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (rysunek ii i rys. 2.1).....	31
2.8.1.	Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania.....	31
2.8.2.	Tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz zakaz zabudowy.....	63
2.8.3.	Wskaźniki urbanistyczne.....	71
2.9.	Bilans terenów.....	74
2.9.1.	Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej studium (kierunki rozwoju) - docelowy rozwój.....	74
2.9.2.	Bilans powierzchni użytkowych.....	76
2.9.3.	Charakterystyka terenów.....	81
2.9.3.1.	Tereny zurbanizowane przeznaczone pod zabudowę.....	81
2.9.3.2.	Tereny otwarte.....	83
2.9.4.	Analizy ekonomiczne.....	83
2.9.5.	Analizy środowiskowe.....	87
2.9.6.	Analizy społeczne.....	95
2.9.6.1.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów usług, w tym usług publicznych 95	
1)	infrastruktura społeczna.....	95
2)	oświata.....	95
3)	opieka zdrowotna.....	97
4)	kultura.....	97
5)	tereny zieleni, wypoczynku, sportu, rekreacji i turystyki.....	97
6)	usługi administracji.....	98
7)	usługi i handel.....	98
8)	usługi inne.....	98
2.9.7.	Izochrony dojazdu.....	99
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	101
3.1.	Zasady kształtowania i ochrony struktury przyrodniczej miasta.....	101
3.2.	Układ powiązań przyrodniczych w pruszkowie.....	101
3.3.	Warunki ochrony obiektów i obszarów przyrodniczych.....	102
3.4.	Zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami.....	104
3.5.	Zasady rozwoju zabudowy wynikające z warunków gruntowo - wodnych.....	104
3.6.	Ochrona walorów krajobrazowych.....	105
3.7.	Zasady ochrony przed powodzią.....	105
3.8.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej... 105	
3.8.1.	Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych (w szczególności rys. 2.7, 2.7a – 2.7. F).....	106
3.8.2.	Obiekty i obszary postulowane do objęcia ochroną.....	124
3.8.3.	Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	126
4.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI (RYS. 2.8.).....	127
4.1.	Koncepcja systemu komunikacyjnego.....	127
4.1.1.	Układ drogowy – autostrada, drogi główne.....	128
4.1.2.	Drogi zbiorcze.....	130



4.1.3.	Rozwój układu drogowego lokalnego – drogi lokalne i ważniejsze lokalne projektowane	130
4.1.4.	Parkowanie – polityka parkingowa	131
4.1.5.	Komunikacja zbiorowa	132
4.1.6.	Komunikacja kolejowa	132
4.1.7.	Komunikacja autobusowa	132
4.1.8.	Ruch rowerowy	133
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	133
5.1.	Kierunki rozwoju systemu wodociągów (system zaopatrzenia w wodę rys. 2.9a)	133
5.2.	Kierunki rozwoju kanalizacji (system odprowadzenia ścieków rys. 2.9.b)	134
5.2.1.	Projektowany rozwój kanalizacji sanitarnej	134
5.2.2.	Projektowana kanalizacja deszczowa	137
5.3.	Kierunki rozwoju gospodarki odpadami	138
5.4.	Kierunki rozwoju gazownictwa (system zaopatrzenia w gaz rys 2.9.c)	138
5.5.	Kierunki rozwoju elektroenergetyki (system zaopatrzenia w energię elektryczną rys. 2.9.d)	139
5.6.	Kierunki rozwoju ciepłownictwa (zaopatrzenie w ciepło rys. 2.9.e)	143
5.7.	Kierunki rozwoju telekomunikacji	143
6.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	145
6.1.1.	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (rys. 2.10)	145
6.1.2.	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	146
6.2.	Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (rys. 2.11)	147
6.2.1.	Obszary przestrzeni publicznej	149
6.2.2.	Obszary rozmieszczenia usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² (uc)	150
7.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	152
8.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	152
9.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI, REWITALIZACJI LUB REMEDIACJI	153
9.1.	Obszary wymagające rewitalizacji	153
9.2.	Obszary wymagające przekształceń	155
9.3.	Obszary wymagające rekultywacji	155
9.4.	Obszary wymagające remediacji	155
10.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE, TERENY NIEZBĘDNE NA CELE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA	157
11.	OBSZARY SZCZEGÓLNE I ZAGROŻENIA (RYS. 2.14)	158
11.1.	Tereny w zasięgu oddziaływania autostrady a-2	158
11.2.	Teren pod planowaną drogę wojewódzką paszkowiankę	159
11.3.	Tereny pod poszerzenie cmentarzy	159
11.4.	Teren składowiska śmieci	159
11.5.	Zdegradowane tereny przemysłowe	159
11.6.	Tereny szpitala tworkowskiego wpisane do rejestru zabytków	160
11.7.	Tereny inne	160
	PODSUMOWANIE	163
12.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	163
13.	SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	164



SPIS TABEL

TABELA 1. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE (Z UWZGLĘDNIENIEM USTALEŃ ROZDZIAŁ 2.7 PKT.6).....	72
TABELA 2. BILANS POWIERZCHNI TERENÓW WG STUDIUM (KIERUNKI), IX-2019	74
TABELA 3. BILANS TERENÓW – ZESTAWIENIE STANU ISTNIEJĄCEGO Z PROJEKTEM STUDIUM (KIERUNKI ROZWOJU), AKTUALIZACJA IX-2019	75
TABELA 4. BILANS TERENÓW – POWIERZCHNIE UŻYTKOWE CAŁKOWITE (ZESTAWIENIE ZAWIERA TERENY JUŻ ZABUDOWANE I WOLNE OD ZABUDOWY) JAKIE MOŻNA UZYSKAĆ NA PODSTAWIE STUDIUM (KIERUNKI), AKTUALIZACJA IX-2019.....	78
TABELA 5. PORÓWNANIE OTRZYMANÝCH WARTOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH ZABUDOWY CAŁKOWITEJ (CZYLI ZAWIERAJĄCE TERENY JUŻ ZABUDOWANE I WOLNE OD ZABUDOWY) BILANSU Z UZUPEŁNIENIEM NOWĄ ZABUDOWĄ PRZEWIDZIANĄ W STUDIUM (KIERUNKI ROZWOJU).....	79
TABELA 6. UZUPEŁNIENIE BILANSU NIEDOBORU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NOWĄ ZABUDOWĄ W STUDIUM (KIERUNKI)	80
TABELA 7. BUDŻET MIASTA Z LAT 2014 – 2020, AKTUALIZACJA II-2021, ŹRÓDŁO WWW. HTTP://PRUSZKOW.BIP.GMINA.PL / BUDŻET	86
TABELA 8. ANALIZA ŚRODOWISKOWA	88
TABELA 9. IZOCHRONY DOJŚCIA.....	99
TABELA 10. WYKAZ POMNIKÓW PRZYRODY	103
TABELA 11. OBIEKTY I OBSZARY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW	106
TABELA 12. OBIEKTY ZNAJDUJĄCE SIĘ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW	112
TABELA 13. OBIEKTY WSKAZANE DO WŁĄCZENIA DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH....	113
TABELA 14. OBIEKTY WSKAZANE W STUDIUM DO OCHRONY WG MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	113
TABELA 15. OBIEKTY PROPONOWANE DO UWZGLĘDNIENIA W RAMACH AKTUALIZACJI GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW	114
TABELA 16. ZABYTEKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW.....	115
TABELA 17. ZABYTEKI ARCHEOLOGICZNE ZNAJDUJĄCE SIĘ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW	115
TABELA 18. MIEJSCA PAMIĘCI.....	124



SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

2.0 II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ZAŁĄCZNIK NR 4

SKALA 1 : 10 000

2.1 KIERUNKI ROZWOJU OBSZAR CENTRUM MIASTA SKALA 1 : 5 000

RYSUNKI, SKALA 1 : 20 000:

- 2.2 KIERUNKI ZMIAN STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ
- 2.3 ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- 2.4 ANALIZA EKONOMICZNA. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA OBSZARÓW KOMERCYJNYCH / USŁUGOWYCH
- 2.5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY
- 2.6 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA NA TLE DEMOGRAFICZNEJ CHŁONNOŚCI POTENCJALNEJ TERENU
- 2.7 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 2.7a-f ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (RYS 2.7a-f SKALA 1 : 5 000)
- 2.8 KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO. KOLEJOWO-DROGOWEGO. KLASY DRÓG
- 2.9a KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ
- 2.9b KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. SYSTEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
- 2.9c KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. SYSTEM ZAOPATRZENIA W GAZ
- 2.9d KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. SYSTEM ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- 2.9e KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO
- 2.10 OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO-PLANOWANE
- 2.11 OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- 2.12 PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- 2.13 OBSZARY REWITALIZACJI
- 2.14 OBSZARY SZCZEGÓLNE I ZAGROŻENIA



1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i podstawa opracowania

Podstawą sporządzania Studium jest Uchwała Nr XLIV/501/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa. Sporządzone Studium zastąpi Studium obowiązujące uchwalone uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.

Przedmiot i cel niniejszego opracowania (zwanego dalej „Studium”) określa art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „u.p.z.p” (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm).

Celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Studium nie jest aktem prawa miejscowego*” (ust. 5), jednakże jego „*ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*” (ust. 4).

W Studium określa się z jednej strony uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 „u.p.z.p.”, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), z uwzględnieniem zmian „u.p.z.p.”, wynikające z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,



- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
 - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;
- oraz na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy, w studium określa się w szczególności :**
- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit.d:
 - kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
 - 2) /.../
 - 3) obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 4) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 7) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 /art. 48 uchylony/;
 - 8) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej;
 - 9) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 11) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 12) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 13) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r.



o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 199 r., Nr 41, poz. 412 z późn. zm.);

14) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszarów zdegradowanych;

15) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

16) ./.

Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy, studium określa:

- rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jeżeli przewiduje się wyznaczenie takich obszarów.

Ponadto na podstawie art. 10 ust. 3a ustawy, studium określa:

- obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Dla miasta Pruszkowa, w jego granicach administracyjnych, obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzone uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.

Przepis art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc obowiązującą. Ustawodawca dopuścił funkcjonowanie studium sporządzonego na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pomimo nie spełnienia wszystkich wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

Na podstawie obowiązującego Studium sporządzono kilkadziesiąt planów miejscowych, a kolejne plany lub ich zmiany są sporządzane. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 2000, czyli rok zatwierdzenia Studium i jest oczywistym, że uwarunkowania wymagane art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące w szczególności dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu prawnego gruntów oraz stanu systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, uległy znacznej dezaktualizacji.

Ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszków

Obowiązujące Studium w części tekstowej i graficznej nie określa pełnego zakresu wymaganego w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wymogów dotyczących materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.



Obowiązujące Studium nie posiada w swej treści następujących zagadnień wymaganych wymienionym wyżej Rozporządzeniem z dnia 28 kwietnia 2004 r. zmienionymi przepisami „u.p.z.p.”:

- uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń projektu studium,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- obszarów osuwania mas ziemnych – na terenie miasta nie występują takie obszary,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – na terenie miasta nie występują takie obszary,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) – na terenie miasta nie występują takie obszary,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- a także symboli literowych i numerów wyróżniających obszary o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zastosowania na rysunku studium oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie jego części tekstowej z rysunkiem oraz zastosowania symboli i nazewnictwa, umożliwiających porównanie ustaleń studium z projektami planów miejscowych.

Studium obowiązujące zostało sporządzone w trybie ustawy, która nie przewidywała udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach jego sporządzania. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procesie sporządzania projektu studium przewiduje: składanie przez zainteresowanych wniosków do projektu studium, wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, dyskusję publiczną oraz możliwość składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium.

Udział mieszkańców przy opracowaniu studium pozwala na uwzględnienie ich potrzeb i wizji w kierunkach rozwoju przestrzennego i lokalnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, powodując jego aktualizację w dłuższym okresie.

Do ustaw, których przepisy mają bezpośrednie odniesienie do treści studium, zalicza się w szczególności: ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn.zm.), ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),



ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn.zm.).

Problematyka ochrony środowiska wymagana ustawą Prawo ochrony środowiska, a także ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247), mająca na celu głównie: ochronę wód, gleby, ziemi, powietrza, racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, złóż kopalin oraz zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, zawiera się w Studium w rozdziałach poświęconych celom rozwoju przestrzennego gminy oraz kierunkom rozwoju przestrzennego.

Z ustawy Prawo wodne wynika obowiązek uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn.zm.), na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP) wyznaczono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat. Wyznaczono również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Problematyka ochrony zabytków zawarta jest w Studium w rozdziale poświęconym uwarunkowaniom kulturowym i w rozdziale o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Polityka województwa mazowieckiego zawarta w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. przewiduje na terenie gminy inwestycje ponadlokalne z zakresu infrastruktury komunikacyjnej.

Obszar miasta Pruszkowa w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa został włączony do obszaru aglomeracji warszawskiej i obszaru największych wpływów aglomeracji warszawskiej – jako miejski obszar funkcjonalny. Ustalenia planu dla integracji w aglomeracji dotyczą:

- poprawy powiązań transportowych (kolejowych i drogowych) oraz bezpieczeństwa ruchu (w szczególności uzupełnienie promienistego układu drogowego - system połączeń obwodowych, eliminujących ruch tranzytowy z centrum Warszawy), a także rozwój zintegrowanego transportu zbiorowego;
- rozwoju efektywnych systemów infrastruktury energetycznej i gospodarki komunalnej;
- zahamowania procesów rozpraszania zabudowy oraz aktywizację inwestycyjną ekstensywnie zagospodarowanych obszarów na peryferiach stolicy i w gminach podwarszawskich z zachowaniem wolnych od zabudowy obszarów cennych przyrodniczo oraz pełniących funkcje klinów nawietrzających;
- rozwoju powiązań funkcjonalnych z ośrodkami powiatowymi i gminnymi w otoczeniu metropolii (szczególnie ośrodki o potencjale naukowobadawczym: Legionowo, Pruszków, Otwock, Piaseczno, Żyrardów, Józefów, Sulejówek, Błonie, Jabłonna, Nadarzyn).

Występuje więc zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa wynikają głównie



z potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Potrzeby te wyrażają się w nowych realizacjach lub zamierzeniach inwestycyjnych. Podstawą rozpoczęcia działalności inwestycyjnej w zagospodarowaniu terenu jest plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy, przy czym ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące rodzaju zabudowy oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania, nie wymagają zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są zgodne z treścią Studium. Inwestycje celu publicznego dotyczą głównie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowy i modernizacji dróg.

Inwestycje zrealizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 2000 r. (czyli po przyjęciu Studium zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.) nie są sprzeczne z polityką przestrzenną obowiązującego Studium.

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. ustalenia projektu planu winny być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, również w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130, poz. 871) winny być zgodne z ustaleniami Studium. Aktualnie plany zagospodarowania sporządzane na podstawie uchwał podjętych po 20 października 2010 r. winny nie naruszać ustaleń studium.

Plany, które były sporządzone na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jak również te, które były sporządzone w okresie braku Studium, generalnie są spójne z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.

Z analizy wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, a także z analizy wniosków zgłoszonych do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że dokumenty te nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Potrzeba opracowania zmiany, a właściwie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych, jak i oczekiwań mieszkańców.

Wobec tego, że Studium obowiązujące – zatwierdzone Uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. – sporządzane było w nieaktualnym już systemie planistycznym (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), organ sporządzający niniejsze Studium uznał, że należy dostosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 z późn.zm.) i wydanego w oparciu o tę ustawę rozporządzenia wykonawczego (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań



i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) i dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium, a nie zmiany.

1.2. Zakres opracowania

Studium obejmuje obszar miasta w jego granicach administracyjnych. Miasto Pruszków położone jest w Zachodnim Paśmie Aglomeracji Warszawskiej, w Powiecie Pruszkowskim Województwa Mazowieckiego. Zakres prac wynika ze specyfiki położenia w obszarze aglomeracji warszawskiej, jak również z przepisów ustaw dla tego typu opracowania planistycznego. Studium uwzględnia zakres problemowy i informacyjny dla określenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w okresie perspektywicznym (rok 2030), a także w okresie kierunkowym (rok 2048).

W Studium uwzględnia się zasady oraz ustalenia określone w:

- Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju do 2030 r. (nie obowiązuje Dz. U. 2020 poz. 1378),
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r., zwanej dalej Strategią Mazowsza,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r.,
- Strategii Rozwoju Powiatu Pruszkowskiego do na lata 2015-2025. Aktualizacja 2017,
- Strategii rozwoju Pruszkowa do 2020 r., zwanej dalej Strategią.

W ramach prac nad Studium opracowano część I – "Uwarunkowania rozwoju", na podstawie której przygotowano niniejszą część II – "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

2. Polityka przestrzenna miasta

2.1. Strategiczny cel rozwoju miasta

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju miasta, w tym jego potrzeb i możliwości, jest „**Strategia rozwoju Pruszkowa do 2020 roku**”. Zgodnie z tym dokumentem jako główne strategiczne cele rozwoju przyjęto:

- Poprawę rozwiązań komunikacyjnych miasta,
- Ochronę środowiska,
- Zrównoważony rozwój społeczny.

Dla realizacji tak określonej misji, określono następujące cele strategiczne:

- w sferze poprawy rozwiązań komunikacyjnych miasta: stworzenie nowego układu komunikacyjnego oraz poprawa istniejącej infrastruktury drogowej miasta w tym parkingowej; rozwój infrastruktury technicznej (kanalizacji deszczowej, sanitarnej i wodociągowej), usprawnienie komunikacji miejskiej;
- w sferze ochrony środowiska: rozwiązanie problemu unieszkodliwiania odpadów stałych po roku 2020, zabezpieczenia przeciwpowodziowe, ograniczenia hałasu związanego z narastającym ruchem komunikacyjnym, podniesienie poziomu świadomości ekologicznej mieszkańców – wdrożenie europejskich norm rozwoju zrównoważonego (ekorozwoju);



- w sferze zrównoważonego rozwoju społecznego miasta – budowa i modernizacja placówek oświatowych oraz kulturalnych, budowa infrastruktury parkowej, rekreacyjnej i sportowej, rozwój społeczeństwa obywatelskiego, stworzenie społeczeństwa informacyjnego, kształtowanie wizerunku miasta i poprawa estetyki architektonicznej miasta, poprawa bezpieczeństwa zbiorowego w mieście.

Strategia określa zestaw celów rozwoju (strategicznych i operacyjnych) oraz przedsięwzięć realizacyjnych na cały okres jej obowiązywania, tj. do 2020 roku. Należy podkreślić, że nie jest możliwe rozpoczęcie realizacji wszystkich planowanych przedsięwzięć jednocześnie. W związku z tym należy w najbliższych latach skoncentrować się na realizacji takich priorytetów, które z punktu widzenia zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców Pruszkowa, będą miały strategiczne znaczenie i zarazem mają szansę na pozyskanie środków pomocowych Unii Europejskiej na współfinansowanie ich realizacji.

Stąd też, do priorytetów zaliczono przede wszystkim te kierunki działań (planowane przedsięwzięcia), których realizacja sprzyjać będzie realizacji celów.

Realizacji powyższych celów służyć będą następujące działania:

- stworzenie na terenie miasta tras alternatywnych dla przeciążonej trasy nr 719, rozbudowa i budowa bezkolizyjnych przepraw przez tereny PKP,
- rozbudowa infrastruktury technicznej, prowadzona co najmniej równoległe z rozwojem inwestycji mieszkaniowych lub gospodarczych,
- budowa systemu parkingów, wprowadzenie na teren Pruszkowa systemu miejskiej komunikacji autobusowej oraz wprowadzenie na teren Pruszkowa linii autobusowej, objętej zintegrowanym systemem komunikacji warszawskiej. Opracowana zostanie koncepcja uruchomienia publicznego połączenia szynowego pomiędzy stacjami: PKP Pruszków i WKD Komorów lub układu drogowego, wraz z ciągiem pieszo - rowerowym, umożliwiającym uruchomienie nowego połączenia autobusowego, rozbudowa sieci dróg/ścieżek rowerowych, w tym na wałach przeciwpowodziowych,
- wybudowanie nowoczesnego zakładu unieszkodliwiania odpadów komunalnych z zastosowaniem najnowszych technologii,
- stworzenie kompleksowych rozwiązań związanych z odprowadzaniem wód z ulic, placów i powstających obiektów budowlanych – ze względu na możliwość wystąpienia lokalnych podtopień terenów. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe Pruszkowa poprzez dalszą przebudowę rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych oraz na terenie miasta, ze szczególnym uwzględnieniem przebudowy rowu U-1 z rozbudową zbiornika retencyjnego na terenie gminy Michałowice (zrealizowany) oraz budowę wałów przeciwpowodziowych,
- redukcja hałasu poprzez tworzenie pasów zieleni izolacyjnej oraz budowanie ekranów, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, w tym wydanych na podstawie ustawy o transporcie kolejowym,
- budowę i rozbudowę nowych placówek oświatowych szkół i przedszkoli oraz żłobków,
- promocja miasta poprzez sport, utworzenie infrastruktury rekreacyjnej na bazie terenów zielonych wzdłuż Utraty od toru kolarskiego do Góry Żbikowskiej do (od wschodniej granicy miasta Pruszkowa do zachodniej granicy) – jako „Parku Rzecznej Utrata”,



- konkursy architektoniczne na wykonanie projektów budowy obiektów użyteczności publicznej będących w gestii władz miejskich oraz stworzenie systemu motywującego odnowienie śródmiejskich obiektów (głównie kamienic) będących we władaniu osób fizycznych oraz rewitalizację obszaru.

Zapisy Strategii odnoszą się do społecznych i ekonomicznych aspektów rozwoju Pruszkowa wraz z określeniem zewnętrznych uwarunkowań obecnego i przyszłego jej funkcjonowania.

Zapisy Studium koncentrują się na przestrzennych aspektach rozwoju miasta oraz wewnętrznych uwarunkowaniach jej obecnego i przyszłego funkcjonowania.

W efekcie przyjętych założeń:

Strategia określa:

- ocenę stanu i dotychczasowych tendencji rozwoju społeczno – gospodarczego,
- zewnętrzne uwarunkowania kształtowania rozwoju,
- scenariusze rozwoju,
- cele rozwoju,
- zadania realizacyjne ze sfery społeczno – gospodarczej.

Studium określa:

- ocenę wewnętrznych uwarunkowań rozwoju, wynikającą z analizy stanu istniejącego,
- kierunki rozwoju przestrzennego, wynikające z przyjętych w strategii celów rozwoju,
- zadania realizacyjne ze sfery przestrzennej.

Zakres opracowań obu dokumentów określa cele, uwarunkowania oraz kierunki rozwoju miasta Pruszkowa w okresie perspektywicznym tj. do roku 2020 oraz w okresie kierunkowym. Strategia oraz Studium łącznie stanowią Strategiczny Plan Rozwoju Miasta Pruszkowa.

2.2. Kierunki zagospodarowania miasta – podstawowe funkcje

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną. Ustalenia zawarte poniżej wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, w tym określają podstawowe funkcje w obszarze miasta:

Funkcja mieszkaniowa rozwijana na całym obszarze miasta

- Studium wyróżnia obszary dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w „osiedlach” Tworki, Malichy, Ostoja, Żbików - Bąki, Gąsin Mieszkaniowy,
- oraz obszary dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: w „osiedlach” Wyględówek, Anielin, Staszica, Bolesława Prusa, Żbików i Śródmieście.

Funkcja usługowo – administracyjna

- Studium ustala kontynuację funkcji ośrodka administracyjnego, politycznego, kulturowego i społecznego w centrum Pruszkowa w obszarze pomiędzy Al. Niepodległości, Al. Armii Krajowej, Al. Wojska Polskiego, ul. Bolesława Prusa oraz wzdłuż ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego,
- oraz powstanie wielofunkcyjnych, ponadlokalnych centrów przy Autostradzie A-2 i na terenie byłych zakładów ZNTK,



- a także rozwój lokalnych centrów usługowych w obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

Funkcja usługowo - magazynowa i produkcyjna

- w Studium zakłada się intensyfikację wykorzystania terenów przy autostradzie A-2, przy drogach wojewódzkich nr 719 i nr 718, wzdłuż linii kolejowej PKP oraz terenów strefy przemysłowej „Gąsin Przemysłowy” ze Specjalną Strefą Ekonomiczną (Podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej).

Funkcja rekreacyjno - turystyczna

- w skali lokalnej i ponadlokalnej: Park Rzeczny Utrata i parki miejskie z zapleczem usługowym, parki zabytkowe oraz tereny sportu i rekreacji i szlaki turystyki rowerowej.

2.3. Bariery rozwoju miasta

Barierami fizycznymi, liniowymi dla rozwoju miasta i realizacji przyjętych funkcji są rozdzielające miasto tory PKP i WKD oraz rzeka Utrata, nad którymi brakuje wiaduktów i mostów, zły stan techniczny niektórych dróg wojewódzkich i powiatowych oraz brak dostatecznie rozwiniętej sieci dróg lokalnych, a także brak dostatecznego dostosowania rozmieszczenia infrastruktury technicznej (kanalizacja deszczowa, sanitarna i wodociągowa) do nowych terenów inwestycyjnych.

2.4. Szanse rozwoju miasta

Pruszków w strukturze funkcjonalno - przestrzennej województwa został włączony do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW), jako miejski ośrodek powiatowy wzmacniający policentryczną strukturę województwa.

Predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju Miasta Pruszkowa wynikają przede wszystkim z jego położenia, powiązań komunikacyjnych oraz uwarunkowań środowiska naturalnego, w tym z:

- 1) położenia miasta w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy (MOFW),
- 2) przebiegających przez teren miasta dróg: krajowej Autostrady A2 z węzłem Pruszków, drogi wojewódzkiej nr 718 (relacji Borzęcin – Ołtarzew – Pruszków) i nr 719 (relacji Warszawa – Pruszków – Milanówek – Grodzisk - Kamion) oraz drogi wojewódzkiej nr 701 (relacji Józefów – Domaniew – Pruszków – Ożarów Mazowiecki),
- 3) planowanej trasy „Paszkowianka” – jako drogi wojewódzkiej – „obwodnicy miasta”,
- 4) występowania rzeki Utraty z jej obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), a także z obszarami na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- 5) ulokowania na terenie miasta różnorodnych podmiotów gospodarczych,
- 6) występowania, znaczących powierzchniowo, wolnych terenów inwestycyjnych dla małych i dużych podmiotów gospodarczych.



Dalszy kierunek rozwoju miasta Pruszkowa zdominowany będzie przez rozwój układu komunikacji oraz przez oddziaływanie Aglomeracji Warszawskiej. Zrealizowana autostrada A-2 (Świecko – Poznań – Warszawa – Terespol) z węzłem Pruszków oraz planowana „Paszkwianka” usprawnią obsługę komunikacyjną w mieście i przyczynią się do rozwoju terenów aktywności gospodarczej w tym centrów handlowych z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Udrożnienie układu komunikacji poprzez wybudowanie nowych dróg i modernizację dróg istniejących, a przede wszystkim realizację miejskich środków komunikacji publicznej, przyczyni się do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Czynnikiem regulującym rozwój terenów mieszkaniowych pozostają wciąż walory środowiska przyrodniczego, które podnoszą atrakcyjność i poprawiają jakość życia mieszkańców.

Mnogość tras rowerowych jest podstawą do rozwoju oferty turystyczno - rekreacyjnej.

Zasoby naturalne gminy, w szczególności zespoły parków, wody powierzchniowe, a także istniejąca już oferta rekreacyjna (obiekty sportowe, obiekty gastronomiczne i hotelowe) sprzyjają rozwojowi rekreacji weekendowej. Nie bez znaczenia pozostaje oddziaływanie Warszawy, ponieważ napływ turystów może się odbywać również z tego kierunku.

Pomysłem na równowagę intensywnego rozwoju terenów aktywności gospodarczej i usług wzdłuż tras komunikacyjnych oraz terenów mieszkaniowych na pozostałych obszarach, może być rozwój i aktywizacja funkcji turystyczno-rekreacyjnej codziennej i weekendowej. Program turystyczno-rekreacyjny powinien opierać się o formy wypoczynku najczęściej poszukiwane i najmniej dostępne, a możliwe do realizacji na terenie miasta Pruszków.

Ogólne cele wojewódzkiej polityki przestrzennej w zakresie: kształtowania sieci osadniczej, rozmieszczenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury oraz przeciwdziałania największym zagrożeniom, nie pozostają w sprzeczności z zapisami Studium.

2.5. Zasady rozwoju przestrzennego miasta

2.5.1. Główne cele rozwoju miasta

Nadrzędnym celem rozwoju miasta zapisanym w **Strategii rozwoju jest: poprawa rozwiązań komunikacyjnych miasta, ochrona środowiska i zrównoważony rozwój społeczny.**

Zadaniem Studium jest dostosowanie struktury przestrzennej do celów założonych w Strategii rozwoju.

Jako główny cel polityki przestrzennej Gminy Studium zakłada: **stworzenie warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności gminy, poprzez efektywne zagospodarowanie zasobów przyrodniczych, społeczno - ekonomicznych i kulturowo - historycznych.**

W rozwoju miasta należy dążyć do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej i zabezpieczenia powiązań społeczno - ekonomicznych wewnątrz miasta oraz z sąsiednimi gminami w sferach: społecznej, ekologicznej, infrastruktury technicznej.



Należy wykorzystać atrakcyjne położenie miasta w aglomeracji warszawskiej, istniejące walory środowiska i przyrody, możliwości rekreacyjne oraz majątek trwały i istniejący potencjał infrastruktury technicznej.

Společnym efektem rozwoju Pruszkowa będzie poprawa szeroko rozumianych warunków życia mieszkańców.

2.5.2. Cele społeczne w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

W Pruszkowie postawiono na następujące cele:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej,
- rozwój usług oświaty, kultury, sportu, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- wyznaczanie terenów pod usługi szczególnie związane z turystyką, przemysłem, wytwórczością, działalnością usługową, obsługą transportu – tworzenie warunków do powstawania nowych miejsc pracy.

2.5.3. Cele ekologiczne rozwoju miasta

W Pruszkowie postawiono na następujące cele:

- ochrona funkcjonowania i zachowania ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego. Wzbogacenie i racjonalne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego dla rekreacji,
- zapewnienie atrakcyjnego odbioru środowiska i przyrody poprzez tworzenie nowej infrastruktury (ścieżki dydaktyczne, przyrodnicze, rowerowe, ciągi spacerowe, tarasy widokowe itp.),
- zapewnienie, co najmniej normatywnych warunków sanitarnych zamieszkiwania ludności w zakresie: wysokiej jakości wody pitnej i powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego,
- zapewnienie możliwości bezpiecznego dla środowiska odprowadzania odpadów.

2.5.4. Cele rozwoju gospodarczego

W Pruszkowie postawiono na następujące cele:

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości,
- powiększenie istniejących i uruchomienie nowych terenów przeznaczonych pod usługi i produkcję.

2.5.5. Cele rozwoju komunikacji

W Pruszkowie postawiono na następujące cele:

- współpraca z władzami województwa, powiatu i gmin sąsiednich dla zapewnienia sprawnych zewnętrznych powiązań komunikacyjnych miasta,
- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju sieci drogowej,
- zaspokojenie wewnętrznych potrzeb komunikacyjnych mieszkańców miasta w preferowanym przez nich standardzie,



- budowa dróg/ścieżek rowerowych na trasach dojazdowych do obiektów i obszarów zarówno ważnych społecznie i gospodarczo (kościół, cmentarze, urzędy, sklepy), jak i atrakcyjnych kulturowo i krajobrazowo,
- realizacja planowanej pętli autobusowej u zbiegu ulic: Henryka Sienkiewicza i Przytorowej,
- realizacja miejskiego systemu komunikacji publicznej (autobus, szynobus- tramwaj).

2.5.6. Cele rozwoju infrastruktury technicznej

W Pruszkowie postawiono na następujące cele:

- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury technicznej dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców na dostawę w preferowanym przez nich standardzie ilościowym i jakościowym: wody, energii elektrycznej, gazu, ciepła (z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z miejskiej sieci gazowej) i usług telekomunikacyjnych,
- eliminacja kolizji między sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, a także terenami zabudowy i elementami systemu przyrodniczego miasta,
- sprawne i niezawodne funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej, zapewniające zaspokojenie potrzeb w sposób ciągły i efektywny ekonomicznie,
- umożliwienie rozwoju odnawialnych źródeł energii OZE.

W konsekwencji realizacja i rozbudowa podstawowych inwestycji infrastrukturalnych przyczyni się do poprawy niezawodności dostawy mediów oraz zwiększy perspektywy rozwoju miasta.

2.6. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów miasta (rys. 2.2., 2.3.)

2.6.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Zmiany struktury przestrzennej miasta Pruszkowa – struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych miasta – wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z usytuowaniem w obszarze największych wpływów Obszaru Metropolitalnego Warszawy „OMW”, w której miasto Pruszków usytuowano:

- 1) w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,
- 2) w rozbudowywanym układzie drogowym:
 - Autostrady A2 i drogi ekspresowej Południowej Obwodnicy Warszawy (poza granicami miasta),
 - projektowanej drogi wojewódzkiej „Paszkowianki”,
- 3) w systemie obszarów chronionych (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu).

2.6.2. Uwarunkowania wewnętrzne

Zmiany struktury przestrzennej miasta Pruszków wynikają również z uwarunkowań wewnętrznych, takich jak:

- 1) dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 2) zobowiązań formalno – prawnych wynikających z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i decyzji administracyjnych (decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwolenia na budowę),



- 3) stopnia realizacji ustaleń dotychczas obowiązującego Studium,
- 4) stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców,
- 6) tendencji demograficznej, migracji i możliwości rozwoju miasta,
- 7) własności terenów,
- 8) tempa realizacji inwestycji celu publicznego w tym infrastruktury technicznej i układu drogowego.

2.6.3. Przekształcenia struktury

W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju, a także wymienionych celów strategicznych, zawartych w strategii rozwoju, przyjmuje się w Studium, że zmiany struktury przestrzennej miasta Pruszkowa wiążą się z uzupełnianiem, wzbogacaniem i niezbędnym przekształcaniem struktury istniejącej:

- 1) zachowuje się i wzmacnia powiązania z otoczeniem: ekologiczne, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne,
- 2) w celu prawidłowego kształtowania zabudowy określa się granice pomiędzy terenami otwartymi – wyłączonymi spod zabudowy, terenami z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania, a terenami intensywnej urbanizacji,
- 3) za priorytet planowania rozwoju przestrzennego uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i istotnych dla zachowania bioróżnorodności, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji (nieurbanizowane tereny otwarte),
- 4) tworzy się hierarchiczną sieć ośrodków usługowych, z których najsilniejszą pozycję będzie zajmował obszar centrum miasta, następnie dwa wielofunkcyjne centra wspomagające (rejon węzła autostrady A-2 i teren dawnych ZNTK) o ponadlokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania; ponadto wyznacza się centra obszarów mieszkaniowych,
- 5) wyznacza się potencjalne tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, dla realizacji nowych inwestycji z zakresu mieszkalnictwa, usług, drobnej wytwórczości, biur, składów i zakładów produkcyjnych, kierując się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, stopniem zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych. Większość obszarów największego zainteresowania inwestorów to dobrze skomunikowane i częściowo uzbrojone tereny centrum miasta oraz zachodniej i północnej jego części,
- 6) wyznacza się tereny zainwestowane, dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy oraz tereny do zainwestowania, wyodrębniając je według ustaleń dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania o przesądzonych przekształceniach.

2.6.4. Kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej i krajobrazu miasta

Perspektywiczne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, wynikające z istniejących uwarunkowań przestrzenno – gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych miasta oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze miasta, powiatu pruszkowskiego i województwa mazowieckiego, stwarzają przesłanki do wyróżnienia na jego terenie dwóch zasadniczych



stref zagospodarowania przestrzennego, zróżnicowanych co do celów i instrumentów polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania:

- obszary intensywnej i ograniczonej urbanizacji, które będą ulegały przekształceniom przestrzennym,
- obszary niezurbanizowane (tereny otwarte), które nadal pozostaną nie zabudowane.

Uwzględniając zróżnicowane zasady polityki zagospodarowania i rozwoju:

W obrębie **obszarów intensywnej urbanizacji** wyodrębnia się:

- **Tereny zainwestowane – zachowanie przeznaczenia dominującego** – na których przewiduje się obszary kontynuacji zabudowy i uzupełnienia zabudowy istniejącej. W obszarze tym znajdują się tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, rozbudowa i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej.
- **Tereny niezainwestowane – przesądzone przekształcenia** – na których przewiduje się wypełnianie rezerw terenowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, ale dotąd niezabudowanych lub zabudowanych w nieznacznej części. Obszar ten obejmuje istniejące tereny zainwestowane i tereny rezerw pod zainwestowanie. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo - produkcyjnej z uwzględnieniem wymogów utrzymania i uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- **Tereny rozwojowe – potencjalne tereny rozwoju** – obejmują tereny przeznaczone do zainwestowania, które stanowią nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługową, aktywności gospodarczej, w tym zabudowę produkcyjną. Obszary, które wymagać będą budowy dróg i infrastruktury technicznej; obszary te obejmują również enklawy istniejącej zabudowy, które mogą być zachowane bez uzupełnień.

W obrębie **obszarów ograniczonej urbanizacji** wyodrębnia się:

- **Tereny zainwestowane i niezainwestowane – przesądzone przekształcenia** – na których przewiduje się zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania zabudowę, ale urbanizacja jest ograniczona z racji występowania potencjalnych terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, przeznaczone pod usługi sportu.

W wyżej wymienionych w obszarach intensywnej i ograniczonej urbanizacji w Studium wyodrębniono następujące kategorie terenów **przeznaczonych do zabudowy:**

M1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;



M2 – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

M3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabytkowym układzie urbanistycznym;

M4 – Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem terenów aktywności gospodarczej;

M1/UC – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;

C – Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej – Centrum Miasta;

C1 – Teren zabudowy wielofunkcyjnego centrum usługowego;

U – Tereny usług;

UC – Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

US – Tereny usług sportu;

US1 – Teren usług sportu i Centrum Dziedzictwa Kulturowego (aktualnie Centrum Kultury i Sportu);

AG – Tereny aktywności gospodarczej – usługi, produkcja, magazyny;

AG1 – Tereny gospodarki odpadami;

IT – Tereny infrastruktury technicznej;

KS – Tereny obsługi komunikacji samochodowej;

KD – Tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych;

TK – Teren komunikacji kolejowej WKD;

TK – Teren komunikacji kolejowej WKD „Szynobus - tramwaj”;

KK – Teren komunikacji kolejowej PKP.



Rys.2.2



Uwzględniając ochronę warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego, wyznaczono Obszar niezurbanizowany, który obejmuje tereny otwarte o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i krajobrazu, wymagające ochrony przed chaotycznie postępującą zabudową i wskazane do zachowania. W obrębie obszaru niezurbanizowanego wyznacza się tereny z wyłączeniem wszystkich form zabudowy. Zaliczono do nich tereny zieleni położone wzdłuż rzek: Utraty, Żbikówki, Raszynki i Regułki (Rów Reguły - Malichy U-1). Zaliczono obszary zieleni urządzonej - parki-zielenie- takie jak: Park Kultury i Wypoczynku Mazowsze, na Ostoi, Sokoła, Żwirowisko, Anielin (Wschodni i Zachodni), przy ul. Różanej, przy ul. Partyzantów/Wapiennej, przy ul. Kościuszki, park Potulickich i przy ul. Kraszewskiego. Zaliczono również obszary zieleni nieurządzonej i urządzonej: Wyględówek nad Utratą, teren po składowisku odpadów na Gąsinie – "Góra Żbikowska", park Hosera, zieleń w Zespole Opieki Zdrowotnej „Tworki”, zieleń urządzoną w zorganizowanych osiedlach zabudowy mieszkaniowej, a także zieleń ogrodów działkowych i tereny cmentarzy. W wyżej wymienionym obszarze w Studium wyodrębniono następujące kategorie **terenów niezurbanizowanych** nie przeznaczonych do zabudowy:

ZP – Tereny zieleni urządzonej;

ZC – Tereny cmentarzy;

ZD – Tereny ogrodów działkowych;

ZL – Tereny lasów (wg ewidencji gruntów);

ZP/U – Tereny zieleni urządzonej z usługami;

WS – Tereny wód powierzchniowych;

RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.



Rys. 2.3



2.7. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

1. Podział obszaru miasta na obszary funkcjonalno - przestrzenne jest wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części. Dla wyodrębnionych w strukturze miasta terenów ustala się podstawowy kierunek przeznaczenia terenów i podstawowe standardy ich zagospodarowania.
2. Standardy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, odnoszą się do określonych w Studium:
 - powierzchni biologicznie czynnej (wskaźnik minimalny) do uszczegółowienia w planach zagospodarowania przestrzennego,
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (dla wybranych terenów wskaźnik orientacyjny do uszczegółowienia w planach zagospodarowania przestrzennego),
 - wskaźników prognozowanych ilości miejsc parkingowych,
 - dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
 - szczególnych parametrów dotyczących gabarytów i form zabudowy,
 - oraz warunków i ograniczeń wynikających z położenia w strefach lub wynikających z przepisów odrębnych.
3. Ustalenia poszczególnych kategorii terenów, zawarte w Studium, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania poszczególnych działek, co powinno być dokładniej określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek, w tym granic terenów wskazanych na rysunku Studium symbolami graficznymi, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W Studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów, zostały ustalone generalne zasady ich przeznaczenia i zagospodarowania. Studium zawiera również dopuszczenia, których przestrzeganie pomoże właściwie realizować ustalone zasady polityki przestrzennej miasta z korzyścią dla ładu przestrzennego oraz zachowania wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.
4. Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji usługowych, w tym publicznych, do realizacji w centrach usługowych lub jako pojedyncze obiekty. Tereny te są odpowiednio rozmieszczone w obszarach największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Budowa lokalnych ośrodków usługowych lub obiektów usługowych uzależniona jest od pozyskania terenów. Miejskie obiekty usługowe można lokować w rejonie autostrady A2, a także jako centra obszarów mieszkaniowych. Otoczenie autostrady jest potencjalnym terenem rozwoju aktywności gospodarczej, również o ponadlokalnym charakterze.
5. Przyjmuje się, że uszczegółowienie granic pomiędzy obszarami wielofunkcyjnymi i precyzyjny podział funkcjonalny, wyznaczonych w Studium obszarów, na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach-kategoriach) i różnych zasadach zagospodarowania, nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach-kategoriach) i różnych zasadach zagospodarowania. Przy zachowaniu zasady rozdzielenia przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe,



szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania, a także pod kątem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. Wskaźniki dotyczące wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni nowo wydzielanych działek są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających ustalenia dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania-
7. W Studium wskazuje się **podstawowy kierunek przeznaczenia terenów**, co oznacza, że jest to priorytet dla lokalizowania określonych funkcji oraz **dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**, co oznacza, że stanowi on uzupełnienie dla funkcji podstawowej. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w nich uszczegółowić w zakresie granic funkcji oraz proporcji udziału tych funkcji.

2.8. Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (rysunek II i Rys. 2.1)

2.8.1. Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania

2. 8. 1. 1.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – usługi nieuciążliwe, w szczególności: administracyjno - biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku; – usługi publiczne; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; – zachowana nieuciążliwa produkcja; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – zabudowy wielorodzinnej – 15%, – zabudowy jednorodzinnej – 20%, – zabudowy usług – 5%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – z zabudową wielorodzinną – 500 m², – z zabudową jednorodziną – budynki wolno stojące, bliźniacze i szeregowe – odpowiednio 400, 300, 200 m²; – z usługami 400 m²; – parametry dotyczące usług wbudowanych lub wolno stojących: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży – do 500 m², – usługi w oddzielnych budynkach do 20% powierzchni zabudowy na



	<p>wyznaczonym w Studium terenie M1 lub jako usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku,</p> <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna zamiana lokali mieszkalnych na usługowe (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego); – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> – mieszkaniowej – minimum 6 m w granicach działki drogowej, – usługowej – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – zabytki archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – obiekty do objęcia ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponadlokalnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, polegającymi na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań minimalizujących te uciążliwości w budynku na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego oraz na etapie realizacji zabudowy chronionej akustycznie; – w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej sytuowanie nowej zabudowy chronionej akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – wyznaczonych w szczególności na Rys. 2.14 i 2.5; – uwzględnienie uwarunkowań realizacyjnych w strefie sanitarnej wokół



<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<p>cmentarzy.</p> <ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – podwyższenie powierzchni biologicznie czynnej ze względu na ochronę wartościowej zieleni; – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych; – uzupełnianie istniejących lub wykształcenie nowych centrów usługowych (dzielnicowych i lokalnych) połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych; – relokacja uciążliwych i terenochłonnych obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i baz transportowych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy: <ul style="list-style-type: none"> – wyznaczyć tereny pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodziną lub pod wydzielone usługi, – określić przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględnić wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy,
--	---



	<ul style="list-style-type: none"> – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
--	---

2. 8. 1. 2.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M2 – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawami, oczkami wodnymi; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – usługi nieuciążliwe, w szczególności: administracyjno - biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku; – usługi publiczne; – zachowana nieuciążliwa produkcja; – zachowanie ogrodów działkowych; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu; – urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – z zabudową wielorodzinną – nie określa się, – z zabudową mieszkaniową jednorodziną – budynki wolno stojące, bliźniacze i szeregowe – odpowiednio 450, 300, 200 m², – z usługami – 400 m²; – parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży do 500 m², – usługi w oddzielnych budynkach do 20% powierzchni zabudowy na wyznaczonym w Studium terenie M2 lub jako usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku, – dopuszczalna zmiana lokali mieszkalnych na usługowe (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego); – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do: <ul style="list-style-type: none"> – zabudowy mieszkaniowej – minimum 6 m w granicach działki drogowej, – zabudowy usługowej – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w	– zabytki archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków – ustala się



<p>zagospodarowaniu terenu</p>	<p>obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;</p> <ul style="list-style-type: none"> – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, ponadto postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – obiekty do objęcia ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponadlokalnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, polegającymi na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań minimalizujących te uciążliwości w budynku na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego oraz na etapie realizacji zabudowy chronionej akustycznie; – w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej sytuowanie nowej zabudowy chronionej akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.5 i 2.14; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w strefie sanitarnej wokół cmentarzy.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów; – w pierzejach usługowych zabudowa wielorodzinna w formie kamieniczek; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zielenią urządzoną; – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych; – uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych centrów



	<p>usługowych (dzielnicowych i lokalnych) połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych; – relokacja uciążliwych i terenochłonnych obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i baz transportowych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach, należy: <ul style="list-style-type: none"> – wyznaczyć tereny pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodziną lub pod wydzielone usługi, – określić przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów; – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych gospodarczych przy granicy, jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
--	--

2. 8. 1. 3.

Symbol terenu i kierunki rozwoju

M3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabytkowym układzie urbanistycznym.



<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; – garaże, wiaty, werandy, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe; – wbudowane nieuciążliwe usługi, nieuciążliwe usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, usługi kultu religijnego, usługi projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takich, jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wyłącznie istniejące do zachowania; – usługi nieuciążliwe, w szczególności: administracyjno - biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku; – usługi publiczne; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
<p>Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>osiedle Ostoja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 45%, – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 40%, – dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 35%, – dla zabudowy szeregowej – 30%; ○ minimalna powierzchni nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – 600 m² – dla zabudowy wolnostojącej, – 450 m² – dla zabudowy bliźniaczej, – 600 m² – dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, – 180 m² – dla zabudowy szeregowej. <p>osiedle Malichy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej lub bliźniaczej – 40%, – dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 30%, – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 30%; ○ minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – 400 m² – dla zabudowy wolnostojącej, – 300 m² – dla zabudowy bliźniaczej, – 200 m² – dla zabudowy szeregowej, – 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej z usługami. <p>osiedle Żbików:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, – dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 40%; ○ minimalna powierzchni nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – 600 m²;



	<ul style="list-style-type: none"> ○ parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m², – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – w oddzielnych budynkach do 200 m², – usługi w oddzielnych budynkach do 20% powierzchni zabudowy na wyznaczonym w Studium terenie M3 lub jako usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do: <ul style="list-style-type: none"> – zabudowy mieszkaniowej – minimum 6 m granicach działki drogowej, – zabudowy usługowej – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, ponadto postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – obiekty do objęcia ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.5 i 2.14.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – ochrona i zachowanie wartości osiedla „Miasta ogrodu Ostoja” i osiedla Malichy – układu przestrzennego dróg oraz charakteru zabudowy; – zachowanie willowego charakteru zabudowy; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów



	<p>i wskaźników urbanistycznych dla terenów;</p> <ul style="list-style-type: none"> – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – podwyższenie powierzchni biologicznie czynnej ze względu na ochronę wartościowej zieleni; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach, należy: <ul style="list-style-type: none"> – wyznaczyć tereny pod istniejącą zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodzinną lub pod wydzielone usługi, – określić przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
--	--

2. 8. 1. 4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M4 – Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem terenów aktywności gospodarczej.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa usługowa wolnostojąca; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe; – usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego do 1 000 m² powierzchni sprzedaży, obiekty administracyjno - biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi



	<p>oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku.</p>
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno - spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze; – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – zespoły usługowo - handlowe; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej – 20%, – dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych – 10%, – dla terenów aktywności gospodarczej – 10%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – z zabudową jednorodziną – wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej – odpowiednio 450 m², 300 m², 200 m², – z usługami 1000 m², a w galeriach usługowo - handlowych 200 m², – w terenach aktywności gospodarczej – 1 000 m²; – parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – w oddzielnych budynkach do 1 000 m², – dopuszczalna zmiana lokali mieszkalnych na usługowe; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> – mieszkaniowej – minimum 6 m w granicach działki drogowej, – usługowej – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych



	<p>w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ograniczenia wysokości zabudowy usługowej wzdłuż wspólnej granicy działek z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych; – priorytet dla lokalizowania usług; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia Rozdziale 3.2.); – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – w planach zagospodarowania, należy określić: – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych



	map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
2. 8. 1. 5.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M1/UC - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi handlu; – tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – usługi nieuciążliwe, w szczególności: administracyjno - biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku; – usługi publiczne; – usługi nieuciążliwe, a w szczególności: usługi łączności (poczta i telekomunikacja), usługi administracji, bankowości, biura, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, stacje paliw, obsługa komunikacji; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla: <ul style="list-style-type: none"> – zabudowy wielorodzinnej – 15%, – zabudowy usług – 5%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – z usługami 1 000 m², a w galeriach usługowo - handlowych 200 m², – z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 400 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> – mieszkaniowej – minimum 6 m w granicach działki drogowej, – usługowej – minimum 6 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, polegającymi na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań minimalizujących te uciążliwości w budynku na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego oraz na etapie realizacji zabudowy chronionej akustycznie; – w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej sytuowanie nowej zabudowy chronionej akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska; – uwzględnienie uwarunkowań w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej od linii PKP.



<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – uzupełnianie istniejących lub wykształcenie nowych centrów usługowych (dzielnicowych i lokalnych) połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy: <ul style="list-style-type: none"> – wyznaczyć tereny pod zabudowę wielorodzinną lub pod wydzielone usługi, – określić przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
<p>2. 8. 1. 6.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>C – Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej – Centrum Miasta</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługi komercyjne lub publiczne (usługi w szczególności: usługi handlu detalicznego (galerie), obiekty administracyjno - biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi



<p>terenu</p>	<p>oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku);</p> <ul style="list-style-type: none"> – obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, placami miejskimi, zielenią izolacyjną; – drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe.
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
<p>Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – wzdłuż ulic zabudowa w pierzei z priorytetem pierzei ciągłej; – wzdłuż ulicy Bol. Prusa i Kościelnej priorytet dla dachów o kącie nachylenia połaci do 35°; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 400 m²; – parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> – pierzeje usługowe według oznaczeń na rysunku studium Nr II zał. nr 4; – usługi wbudowane, co najmniej w parterach budynków, – powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnym lokalu – do 400 m² (galerie), – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnym budynku do 2 000 m², – dopuszczalna zmiana lokali mieszkalnych na usługowe (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego); – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych - Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – obiekty do objęcia ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – wykluczenie nowej zabudowy przy granicy z terenami zabytkowych parków i zieleni parkowej; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania,



<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<p>projektowania i eksploatacji systemu transportowego.</p> <ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie przestrzeni publicznej; – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej; – priorytet dla lokalizowania usług, co najmniej w parterach budynków, szczególnie w ciągach wielofunkcyjnych i wokół placów; – relokacja uciążliwych i terenochłonnych obiektów składowych i baz transportowych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych, – wymagane sporządzenie planu miejscowego, dla obszarów przestrzeni publicznych;
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
2. 8. 1. 7.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	C1 – Teren zabudowy wielofunkcyjnego centrum usługowego.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – teren dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego – wielofunkcyjne centrum usług, usług kultury i nauki. Centrum Innowacji Park technologiczny; – usługi komercyjne lub publiczne: usługi handlu, obiekty administracyjno - biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, usługi projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki; – obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu; – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; – do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium zachowanie funkcji: <ul style="list-style-type: none"> produkcja, składy, magazyny, bazy transportowe i eksploatacyjne, handel hurtowy, i ekspozycyjny, drobna wytwórczość i konfekcjonowanie, parki przemysłowe, budownictwo, handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji, stacje paliw z zapleczem obsługi komunikacji.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 500 m²; – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w jednym lokalu do 2 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – obiekty do objęcia ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabytkową zabudową; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów



	<p>i wskaźników urbanistycznych dla terenów;</p> <ul style="list-style-type: none"> – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, cennych drzew; – restrukturyzacja i modernizacja obszaru, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych; – umożliwienie zachowania istniejącego zagospodarowania i użytkowania MPL z uwzględnieniem ewolucyjnej modernizacji istniejącej zabudowy; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej, <p>- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.</p>
--	---

2. 8. 1. 8.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	U – Tereny usług.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi komercyjne lub publiczne; – usługi nieuciążliwe, a w szczególności: obiekty administracyjno - biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, opieki społecznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, usługi kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące), usługi gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku;



	<ul style="list-style-type: none"> – place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe, parkingi podziemne; – targowiska miejskie wraz z niezbędnym zapleczem parkingowym: przy ulicy Komorowskiej na działkach ew. nr 8/1, 8/2 i w części na działkach ew. 227/1 i 9/3 z obręb 22 oraz przy ulicy Pańskiej na działce ew. nr 245 obręb 11.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – zespoły usługowo - handlowe; – funkcja mieszkaniowa; – zbiorniki retencyjne; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: <ul style="list-style-type: none"> – z zabudową jednorodzinną – wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową – odpowiednio 450, 300, 200 m², – z usługami 1 000 m², a w galeriach usługowo - handlowych 200 m²; – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu do 2 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 6 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – obiekty do objęcia ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania; – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; – wykluczenie zabudowy przy granicy z terenami parków zabytkowych; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów



	<p>melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <ul style="list-style-type: none"> – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz; – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.5 i 2.14; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarzy.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na harmonijni zintegrowanie z istniejącą zabudową; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – kształtowanie zabudowy pierzejowej według oznaczeń na rysunku Studium Nr II zał. nr 4; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych; – relokacja uciążliwych i terenochłonnych obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i baz transportowych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględnić wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego,



	<ul style="list-style-type: none"> – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
2. 8. 1. 9.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	UC – Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi handlu; – tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; – obiekty produkcyjne, składy i magazyny; – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; – drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe; – place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi nieuciążliwe, a w szczególności: usługi łączności (poczta i telekomunikacja), usługi administracji, bankowości, biura, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, stacje paliw, obsługa komunikacji; – usługi publiczne; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – zespoły usługowo – handlowe; – zabudowa mieszkaniowa towarzysząca.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – dla zabudowy usług – 10%, – dla zabudowy mieszkaniowej – 25%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: – z usługami 1 000 m², a w galeriach usługowo - handlowych 200 m², – z zabudową mieszkaniową – 400 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 10 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;



	<ul style="list-style-type: none"> – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w strefie sanitarnej wokół cmentarzy; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni i cennych drzew; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.), – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków, przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. 8. 1. 10.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	US – Tereny usług sportu.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny usługi sportu, w szczególności: stadiony, boiska, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny i usługi rekreacji wraz z towarzyszącą infrastrukturą; – place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;



	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi nieuciążliwe, w szczególności: hotele, usługi kultury, biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci, usługi gastronomii, turystyki; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 1 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 6 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – w planach zagospodarowania należy określić: – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego,



	<ul style="list-style-type: none"> – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
2. 8. 1. 11.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	US1 – Teren usług sportu i „Centrum Dziedzictwa Kulturowego” – aktualnie Centrum Kultury i Sportu
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi sportu, w szczególności: stadion, boiska, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny i usługi rekreacji wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz Centrum Dziedzictwa Kulturowego- Centrum Kultury; – place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi nieuciążliwe, w szczególności: hotele, usługi kultury, biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci, usługi gastronomii, turystyki; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 1 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z adaptacją na ogólnodostępną zieleń urządzoną;



	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie wytycznych wynikających ze strategicznych map akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.
--	--

2. 8. 1. 12.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	AG – Tereny aktywności gospodarczej – usługi, produkcja, magazyny.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi, produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno - spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, – handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji, – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe, – towarzysząca infrastruktura.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, – parki technologiczne, – zachowana zabudowa mieszkaniowa.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu: – z usługami, produkcją, magazynami – 1 000 m², – w galeriach usługowo-handlowych – 200 m², – z zabudową mieszkaniową – 350 m²; – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 2 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 10 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu	<ul style="list-style-type: none"> – strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków



<p>terenu</p>	<p>i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych; – nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK; – uwzględnienie uwarunkowań w strefie sanitarnej wokół cmentarzy; – dopuszczenie gospodarki odpadami wyłącznie na terenach nie kolidujących z zabudową mieszkaniową i zabudową usługową chronioną; – zakaz lokalizowania inwestycji z gospodarowaniem odpadów niebezpiecznych oraz lokalizacji nowych zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii; – na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zagospodarowanie terenu z zachowaniem bezpiecznych odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową; – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, cennych drzew; – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględnić wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania należy określić: – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na



	<p>danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</p> <ul style="list-style-type: none"> – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

2. 8. 1. 13.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	AG1 – Tereny gospodarki odpadami.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – gospodarowanie odpadami - urządzenia instalacji do unieszkodliwiania, przekształcania, odzysku odpadów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, urządzeniami budowlanymi, drogami; – w szczególności urządzenia do zbierania, transportu, przetwarzania, magazynowania, recyklingu odpadów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, urządzeniami budowlanymi, drogami; – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki i drogi rowerowe.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia do termicznego przekształcania odpadów; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 3 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 10 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w strefie sanitarnej wokół cmentarzy.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające



	<p>z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska;</p> <ul style="list-style-type: none"> – w planach zagospodarowania należy określić: – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. 8. 1. 14.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	IT – Tereny infrastruktury technicznej.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, gazowej, telekomunikacji i gospodarki odpadami, tereny produkcji energii elektrycznej i ciepłej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki i energetyki ciepłej, (oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody, przepompownie ścieków) wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – funkcje produkcyjne i składowo - magazynowe, usługowe, administracji i opieki zdrowotnej jako uzupełniające w stosunku do funkcji podstawowej; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 30 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół terenów lub obiektów od ich granic; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK; – uwzględnienie uwarunkowań w strefie sanitarnej wokół cmentarzy.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub



	<p>źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględnić wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> - przeznaczenie podstawowe terenu, - przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> - które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, - hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, - warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, - warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, - nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, - dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

2. 8. 1. 15.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	KS – Tereny obsługi komunikacji samochodowej.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w szczególności: parkingi, w tym parking „Parkuj i jedź”, stacje paliw, stacje obsługi samochodów, pętle autobusowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą; - urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; - usługi, w szczególności: usługi towarzyszące służące obsłudze obiektów obsługi komunikacji samochodowej: handel, gastronomia, motel/hotel; - inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%; - wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu – do 500m²; - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> - kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na harmonijne zintegrowanie z istniejącą zabudową; - rewaloryzacja, ochrona wartościowej zieleni, cennych drzew; - wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci



	<p>elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych - osiedlowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> - przeznaczenie podstawowe terenu, - przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; - w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> - które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, - hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, - warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, - zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy, - warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, - nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, - dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
--	--

2. 8. 1. 16.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	KD (A, G-P, G, Z, L) – Tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą; klasy dróg według oznaczeń na rysunku studium Nr II zał. nr 4; - tereny obsługi transportu samochodowego, w tym parkingi, miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw wraz z zapleczem, stacje obsługi pojazdów.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia budowlane, zatoki postojowe, ścieżki / drogi rowerowe; - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych w tym nie związane z drogami; - obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego; - inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu; - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium zachowanie funkcji w istniejących obiektach.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; - wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu – kioski do 10 m²;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> - strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; - ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; - w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujące



	<p>się w wojewódzkiej ewidencji zabytków budowa, przebudowa, rozbudowa, dopuszczenie zgodnie z zasadami ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – warunkiem realizacji dróg na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowani, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – linie rozgraniczające dróg (granice pasa drogowego) w zależności od funkcji drogi, – zasady zagospodarowania zapewniające ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego i kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i publicznych, – należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez drogi, – należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2), – dopuszcza się w planach miejscowych obniżenie lub podniesienie określonej klasy drogi/ulicy (o jedną klasę), jeżeli będzie to podyktowane względami funkcjonalno – komunikacyjnymi, – dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację, konserwację i eksploatację sieci infrastruktury oraz posadowienie obiektów budowlanych służących eksploatacji sieci infrastruktury w kanałach zbiorczych lub oddzielnych sieci.



2. 8. 1. 17.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	TK – Teren komunikacji kolejowej – WKD.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny transportu kolejowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi obsłudze pasażerskiego transportu kolejowego; – drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem obszaru kolejowego.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – parkingi, w tym naziemne, podziemne i wielopoziomowe; – tereny zabudowy usługowej i usługowej towarzyszące terenom kolejowym; – obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%; – ogólnodostępne parkingi w systemie „Parkuj i jedź”; – wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu – do 50m² w jednym lokalu.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków budowa, przebudowa, rozbudowa, dopuszczalna zgodnie z zasadami ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – linie rozgraniczające, – zasady zagospodarowania zapewniające ochronę użytkowników terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego i kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i publicznych, – należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez kolej.



2. 8. 1. 18.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	TK – Teren komunikacji kolejowej – „Szynobus”- „tramwaj”
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny transportu kolejowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi obsłudze pasażerskiego transportu – planowany „szynobus -tramwaj”; – drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem obszaru kolejowego.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – parkingi naziemne; – zbiorniki retencyjne; – obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%; – ogólnodostępne parkingi, w systemie „Parkuj i jedź”.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – linie rozgraniczające, – zasady zagospodarowania zapewniające ochronę użytkowników terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie, – w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego i kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i publicznych, – należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez kolej.

2. 8. 1. 19.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	KK – Teren komunikacji kolejowej PKP.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – (tereny zamknięte) tereny transportu kolejowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi obsłudze pasażerskiego transportu kolejowego; – drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem obszaru kolejowego.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – parkingi; – tunele drogowe; – przejścia dla pieszych, podziemne lub nadziemne kładki; – tereny zabudowy usługowej w tym zabudowy usługowej towarzyszące terenom kolejowym; – obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.



<p>Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%; – ogólnodostępne parkingi w systemie „Parkuj i jedź”.
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków budowa, przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz; – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – linie rozgraniczające, – zasady zagospodarowania zapewniające ochronę użytkowników terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego i kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i publicznych, – należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez kolej.

2.8.2. Tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz zakaz zabudowy

<p>2. 8. 2. 1.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>ZP – Tereny zieleni urządzonej.</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – wzdłuż rzeki Utraty - Park Rzeczny Utrata – tereny zieleni urządzonej: parki, ogrody, skwery (zielen publiczna), z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki i drogi rowerowe, boiska) z małą architekturą, z dopuszczeniem w szczególności: pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych; – wody powierzchniowe i zbiorniki retencyjne; – urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska.
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, w tym



	<p>obszary przestrzeni dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;</p> <ul style="list-style-type: none"> – uprawy ogrodniczo - warzywnicze; – do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium zachowanie funkcji w istniejących obiektach.
<p>Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 50% w celu realizacji boisk i placów zabaw; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 3 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych - Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – minimum 8 m w granicach działki drogowej.
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – zabytki archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – warunkiem realizacji zagospodarowania na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linii rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi; – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; – dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną; – zakaz zabudowy nie związanej z funkcją ochrony zieleni i funkcją sportu i rekreacji lub infrastrukturą techniczną; – wykluczenie zabudowy przy granicy parków zabytkowych; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK; – należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla średnich i małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.), – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarzy.
<p>Wytyczne do planów miejscowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> – podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją; – ustala się należyte wyeksponowanie terenów ZP, zwłaszcza wpisanych do rejestru zabytków, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, w szczególności: przy lokalizacji nowych budynków, należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy od granic parków, w tym zabytkowych, z pozostawieniem co



	<p>najmniej jednej ze stron parku nieobudowanej, a określenie tej odległości w każdym przypadku powinno być przedmiotem szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i funkcjonalne. Należy ustalić lokalizację możliwych nasadzeń roślinności oraz ich rodzaj. W obiektach zabytkowych dopuszcza się prowadzenie prac rekonstrukcyjnych, konserwatorskich oraz ich rozbudowę na podstawie ustaleń mpzp. Dopuszcza się dokonywanie zmian zagospodarowania przestrzennego w parkach i strefach ochrony krajobrazowej parków jedynie na podstawie planów miejscowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg wewnętrznych; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania należy uwzględnić wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.), – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej, – zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz zapewnienia ochrony terenów o dużej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, w szczególności zachowania cennych zbiorowisk flory i fauny, – lokalizacja urządzeń terenowych sportowo - rekreacyjnych nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania, – tereny ZP w otoczeniu zabytkowego neogotyckiego kościoła w Żbikowie, zlokalizowane po jego północnej i zachodniej stronie, należy projektować bez użycia zieleni wysokiej, by ta nie przysłoniła widoku na kościół, – w terenach ZP towarzyszących ciekom realizacji zbiorników retencyjnych. Retencja jako sposób na susze i powódzie.
--	---



2. 8. 2. 2.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZC – Tereny cmentarzy.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny cmentarzy czynnych wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych; – teren cmentarza nieczynnego – Kirkut; – zieleń urządzone.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza, obiekt kremacji), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzone, obiekty małej architektury; – zakłady kamieniarskie, obiekty handlowe (kioski); – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%; – wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach (kioski) – do 20m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – 6 m w granicy działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m od jego granic i 150 m od jego granic oraz warunki prowadzenia pochówków wynikających z przepisów odrębnych; – cmentarze w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obiektów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją i infrastrukturą techniczną.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – projektowanie cmentarza jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei, powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, oświetlenie z systemu gminnego; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury; – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu



	<p>wynikające z wymogów ładu przestrzennego,</p> <ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni terenu, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. 8. 2. 3.	
Symbol terenu i kierunku rozwoju	ZD – Tereny ogrodów działkowych.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– tereny rodzinnych ogrodów działkowych – urządzenia użyteczności publicznej, służące zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych oraz działki do prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby, a także podniesieniu standardów ekologicznych otoczenia.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: altanki, dom ogrodowy, usługi handlu); – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> – minimalna liczba działek w nowym ogrodzie – 50; – maksymalna powierzchnia zabudowy altanki i obiektów gospodarczych 25m²; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna ogrodu – 70%; – budynek usług handlu do 20 m² powierzchni sprzedaży; – maksymalna powierzchnia działek 500 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – uwzględnienie występowania zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków – ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – zagospodarowanie ogrodów jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei ze stawami, oczkami wodnymi i wodami płynącymi; – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację, oświetlenie z systemu gminnego; lub ze źródeł indywidualnych; – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska; – należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla średnich i małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego,



	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. 8. 2. 4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZL – Tereny lasów (wg ewidencji gruntów).
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny lasów w obszarze szpitala Tworkowskiego.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<p>Nie wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – istniejące zbiorniki wodne, – istniejące obiekty małej architektury, miejsce pamięci, pomniki, – parkingi leśne, – terenowe urządzenia rekreacji zgodnie z przepisami odrębnymi, – tereny, obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną. <p>Dopuszczalna zmiana przeznaczenia na cele nieleśne dla zachowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych.</p>
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody; – obszar objęte ochroną w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określenie zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu; – zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne; – uwzględnienie uwarunkowań w strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarzy; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK; – lokalizacja obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną i przyrodniczą.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – rewaloryzacja, ochrona zieleni.



2. 8. 2. 5.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZP/U – Tereny zieleni urządzonej z usługami.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – tereny zieleni urządzonej: parki (w tym Park Mazowsze), ogrody, ogrody działkowe, skwery (zieleni publicznej), z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki i drogi rowerowe, boiska) z małą architekturą, z dopuszczeniem, w szczególności: pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, obiektów sportowo - koncertowych; – wody powierzchniowe i zbiorniki retencyjne; – podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – usługi sportu, oświaty; – usługi nieuciążliwe związane z podstawowym kierunkiem rozwoju; – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, w tym obszary przestrzeni dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych; – ośrodek produkcji ogrodniczej; – ogrody działkowe, – zabudowa mieszkaniowa towarzysząca; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu; – urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 50% w celu realizacji boisk, placów zabaw; – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki lub terenu – 3 000 m²; – wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – Rozdział 4.1.4. – Parkowanie - polityka parkingowa; – wydzielone nowe drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – 10,0 m w granicy działki drogowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną; – obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi; – zakaz zabudowy nie związanej z funkcją podstawową; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne oraz: – uwzględnienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5; – warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.
Wytyczne do	<ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci



<p>planów miejscowych</p>	<p>elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg wewnętrznych;</p> <ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym; – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków; – należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla średnich i małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2.); – w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej; – obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego dla obszaru przestrzeni publicznej.
----------------------------------	---

<p>2. 8. 2. 6.</p>	
<p>Symbol terenu i kierunki rozwoju</p>	<p>WS – Tereny wód powierzchniowych.</p>
<p>Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – tereny wód powierzchniowych – wody płynące i stojące z biologiczną obudową. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania przyjmuje się funkcje ochronne zachowujące układ ciągłości ekologicznej systemu przyrodniczego gminy; – stawy hodowlane.
<p>Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – realizacja urządzeń służących retencji; – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – zieleń urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi i urządzeniami terenowymi przeznaczonymi na cele sportu i rekreacji.
<p>Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – nie określa się.
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> – ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem; – warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK; – uwzględnienie uwarunkowań inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne wyznaczonych w szczególności na rysunkach 2.14 i 2.5.
<p>Wytyczne do</p>	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania



planów miejscowych	<p>terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
2. 8. 2. 7.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– tereny obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym i szkółkarskim.
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; – inne funkcje nie kolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%. – minimalna powierzchnia działki lub terenu – 3 000 m².
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<ul style="list-style-type: none"> – obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy; – warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wytyczne do planów miejscowych	<ul style="list-style-type: none"> – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – należy uwzględniać wyznaczone w Studium, powiązane z przejściami pod autostradą, korytarze migracji dla średnich i małych zwierząt (ustalenia w Rozdziale 3.2).

2.8.3. Wskaźniki urbanistyczne

W tabeli poniżej zestawiono wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych funkcji.



Tabela 1. Wskaźniki urbanistyczne (z uwzględnieniem ustaleń rozdział 2.7 pkt.6)

Symbol terenu	minimalna powierzchnia biologicznie czynna	minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki lub terenu	Maksymalna wysokość zabudowy
M1	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa wielorodzinna – 15% – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 20% – zabudowa usług – 5% 	<ul style="list-style-type: none"> – z zabudową wielorodzinną – 500 m²; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą – 400 m²; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 300 m²; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową – 200 m²; – z usługami 400 m²; 	<ul style="list-style-type: none"> – zab. mieszk. jednorodzinna; – 7m - 12m zab. wielorodzinna III-VIII kondygnacji /15m -3 0m/ – dopuszczalna dominanta do XII kondygnacji /40m/
M2	<ul style="list-style-type: none"> – 20% 	<ul style="list-style-type: none"> – z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – nie określa się; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą – 450 m²; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 300 m²; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową – 200 m²; – z usługami 400 m²; 	<ul style="list-style-type: none"> – zab. mieszk. jednorodzinna 7m - 12m – zab. wielorodzinna III-VIII kondygnacji /15m - 30m/ – dopuszczalna dominanta do XII kondygnacji /40m/
M3	<p>osiedle Ostoja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca – 45%; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 40%; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 35%; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową – 30%; <p>osiedle Malichy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 40%; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 30%; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową – 30%; 	<p>osiedle Ostoja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²; – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m²; – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 600 m²; – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 180 m². <p>osiedle Malichy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m²; – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m²; – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 	<ul style="list-style-type: none"> – zab. mieszk. jednorodzinna 7m - 12m



	osiedle Żbików: – zabudowa mieszkaniowa – 50%; – zabudowa mieszkaniowa z usługami – 40%	– 200 m ² ; – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 400 m ² ; osiedle Żbików: – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 600 m ² ;	
M4	– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20%; – dla zabudowy usług publicznych lub komercyjnych i aktywności gospodarczej – 10%;	– z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą – 450 m ² ; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 300 m ² ; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową – 200 m ² ; – dla zabudowy usługowej 1 000 m ² , a w galerii handlowej 200 m ² ; – dla terenów aktywności gospodarczej – 1 000 m ² ;	– zab. mieszk. jednorodzinna 7 m – 12 m
M1/UC	– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 15% – zabudowa usług – 5%	– z zabudową mieszkaniową wielorodziną – 400m ² ; – dla usług 1 000 m ² ; – w galeriach usługowo handlowych – 200 m ² ;	– zab. wielorodzinna III-VIII kondygnacji /15m - 30m/ – dopuszczalna dominanta do XII kondygnacji /40m/
C	1%	400 m ² ;	-
C1	20%	500 m ² ;	-
U	10%	– z usługami – 1000 m ² , – w galeriach usługowo handlowych – 200 m ² ; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą – 450 m ² ; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 300 m ² ; – z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową – 200 m ² ; – z zabudową wielorodziną – 400 m ² ;	-
UC	– dla zabudowy usług – 10%; – dla zabudowy mieszkaniowej – 25%;	– dla usług 1000 m ² ; – w galeriach usługowo handlowych – 200 m ² ; – z zabudową mieszkaniową – 400 m ² ;	-
US	10%	1000 m ²	-
US1	10%	1000 m ²	-
AG	5%	– z usługami, produkcją, magazynami – 1 000 m ² ; – w galeriach usługowo handlowych – 200 m ² ;	-



		– zabudową mieszkaniową – jednorodziną 350 m ² ;	
AG1	10%	3000 m ²	-
IT	1%	30 m ²	-
KS	1%	nie określa się	-
KD	1%	nie określa się	-
TK (WKD)	1%	nie określa się	-
TK (szynobus)	1%	nie określa się	-
KK	1%	nie określa się	-
ZP	70% (dopuszczalne zmniejszenie dla boisk, placów zabaw)	3000 m ²	-
ZC	20%	nie określa się	-
ZD	70%	maksymalna powierzchnia działek – 500 m ²	-
ZL	95%	nie określa się	-
ZP/U	70%	3 000 m ² ;	-
WS	nie określa się	nie określa się	-
RU	70%	3000 m ²	-

2.9. Bilans terenów

2.9.1. Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej Studium (kierunki rozwoju) - docelowy rozwój

Wg Studium (kierunki rozwoju) największy udział powierzchniowy mają w Pruszkowie tereny zabudowy mieszkaniowej, zajmujące łącznie (M1, M2, M3, M4) około 51% powierzchni miasta. Znaczne powierzchnie zajmują także tereny komunikacji (kołowej i szynowej) ok. 10%.

Tabela 2. Bilans powierzchni terenów wg Studium (kierunki), IX-2019

Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania		
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia	
	ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – M1 .	319,3	16,7
Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – M2 .	514,8	26,9
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabytkowym układzie urbanistycznym – M3 .	95,9	5,0
Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem terenów aktywności gospodarczej – M4 .	53,2	2,8
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² – M1/UC .	2,9	0,2
Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej – Centrum Miasta – C .	63,9	3,3
Teren zabudowy wielofunkcyjnego centrum usługowego – C1 .	0,3	0,0
Tereny usług – U .	118,6	6,2



Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² – UC .	51,3	2,7
Tereny usług sportu – US .	15,5	0,8
Teren usług sportu i Centrum Dziedzictwa Kulturowego – US1 .	0,1	0,0
Tereny aktywności gospodarczej - usługi, produkcja, magazyny – AG .	185,3	9,7
Tereny gospodarki odpadami – AG1 .	13,5	0,7
Tereny infrastruktury technicznej – IT .	26,8	1,4
Tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS .	2,0	0,1
Tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych – KD oraz TK (WKD i szynobus-tramwaj) i kolei – KK .	208,1	10,9
suma – Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania	1671,8	87,3
Tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz zakaz zabudowy		
Przeznaczenie terenu	ha	%
Tereny zieleni urządzonej – ZP .	129,7	6,8
Tereny cmentarzy – ZC .	24,6	1,3
Tereny ogrodów działkowych – ZD .	19,2	1,0
Tereny lasów (wg ewidencji gruntów) – ZL .	13,4	0,7
Tereny zieleni urządzonej z usługami – ZP/U .	30,9	1,6
Tereny wód powierzchniowych – WS .	10,3	0,5
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - RU .	15,4	0,8
suma – Tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz zakaz zabudowy	243,5	12,7
suma łączna	1915,0*	100

*Użyto powierzchni miasta zapisanej w umowie z Gminą Miasto Pruszków

Zestawiając dane dotyczące aktualnego zagospodarowania miasta ze stanem projektowanym w Studium bilans wygląda następująco:

- na tym samym poziomie utrzyma się udział terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo - magazynową,
- wzrośnie udział terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne o niespełna 7%, a jednorodzinne o około 12%, a także terenów usługowych (wszelkiego rodzaju) o około 7%.

Proces ten nastąpi kosztem terenów użytkowanych dotychczas jako rolnicze oraz rolnicze z zabudową zagrodową, których udział spadnie do minimum, zatrzymując się na wartości 0,8% wg Studium (kierunki rozwoju). Z przeprowadzonej analizy wynika, że zubożają także tereny zakwalifikowane ogólnie do terenów zieleni i wód o około 15%, przy czym należy jednak zauważyć, że w inwentaryzacji uwzględniono tereny nieużytkowane zajmujące w stanie aktualnym (X-2019) około 5%.

Tabela 3. Bilans terenów – zestawienie stanu istniejącego z projektem Studium (kierunki rozwoju), aktualizacja IX-2019

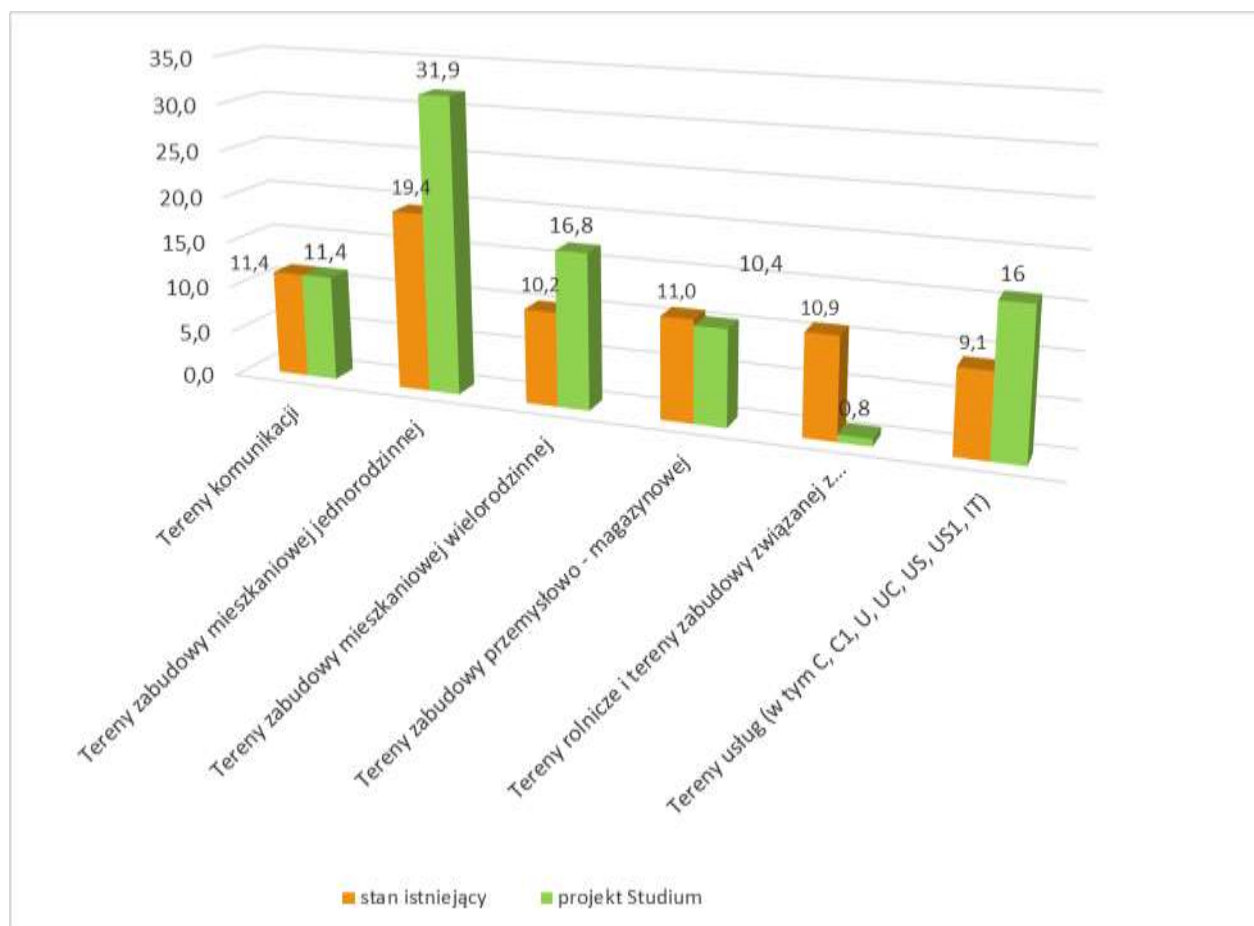
Przeznaczenie terenów	stan istniejący	projekt Studium	wielkość (różnica) zmian
	%		
Tereny komunikacji	11,4	11,4	0,0



Przeznaczenie terenów	stan istniejący	projekt Studium	wielkość (różnica) zmian
	%		
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	19,4	31,9	12,5
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	10,2	16,8	6,6
Tereny zabudowy przemysłowo – magazynowej (AG, AG1, UP, P)	11,0	10,4	-0,6
Tereny rolnicze i tereny zabudowy związanej z rolnictwem	10,9	0,8	-10,1
Tereny usług (w tym C, C1, U, UC, US, US1, IT, KS)	9,1	16	6,9
Tereny zieleni i wód powierzchniowych	28,0	12,7	-15,3

Zestawienie powierzchni terenów odzwierciedla wykres poniżej.

Wykres 1. Procentowe zestawienie przeznaczenia terenów: stan istniejący i Studium - kierunki



2.9.2. Bilans powierzchni użytkowych

W tabeli poniżej przedstawiono powierzchnie użytkowe w podziale na funkcje zabudowy, jakie można uzyskać na terenach (już zainwestowanych i wolnych od zabudowy) przewidzianych w Studium (kierunki).



Do wyliczania powierzchni użytkowej posłużono się powierzchnią terenu (ha) danej funkcji (po zamianie na m²). W pierwszej kolejności ustalono udział danego rodzaju zabudowy w powierzchni terenu, podano go w procentach.

W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnię terenu pomnożono przez udział powierzchni zabudowy, następnie otrzymaną wartość podzielono przez wielkość nowoprojektowanej minimalnej działki i pomnożono przez 62,1 m² pow. użytkowej („przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania” w Pruszkowie wg BDL GUS na rok, 2018) oraz pomnożono przez 1,5 kondygnacji.

W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnię terenu pomnożono przez udział powierzchni zabudowy, następnie otrzymaną wartość podzielono przez wielkość nowoprojektowanej minimalnej działki i pomnożono przez 112,5 m² pow. użytkowej oraz pomnożono przez ilość kondygnacji.

W przypadku zabudowy usługowej powierzchnię terenu pomnożono przez wskaźnik 0,8 (20% terenu pozostawiono na komunikację wewnętrzną i zewnętrzną) pomnożono przez ilość kondygnacji, otrzymano w ten sposób wartość całkowita powierzchni zabudowy (stanowiącą 6/6), którą następnie podzielono przez 6 i pomnożono przez 5, a w niektórych przypadkach użyto wskaźnika intensywności zabudowy – w zależności co zawierał obowiązujący mpzp. Szczegółowe wartości co do wysokości kondygnacji, czy udziału danego rodzaju zabudowy w danej funkcji zawiera tabela poniżej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w Studium wyznacza się pod wszelkiego rodzaju działalności usługowe, komercyjne i publiczne łącznie ok. 3 mln m² powierzchni użytkowej, pod mieszkalnictwo wielorodzinne ponad 900 tys. m², a pod mieszkalnictwo jednorodzinne ponad 700 tys. m² powierzchni użytkowej. Parametry przyjęte do wykonania analizy i wyliczenia zawiera tabela poniżej.

Tabela 4. Bilans terenów – powierzchnie użytkowe całkowite (**zestawienie zawiera tereny już zabudowane i wolne od zabudowy**) jakie można uzyskać na podstawie Studium (kierunki), aktualizacja IX-2019

Symbol terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Średnia wielkość działki [m ²] ze Studium		Udział zabudowy % w powierzchni terenu			Kondygnacje			Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		
		MW	MN	U	MW	MN	U	MW	MN	U	MW	MN
M1	319,3	500	300	5	90	5	-	4	1,5	106 433	713 827	26 948
M2	514,8	400	300	30	5	65	-	4	1,5	1 029 600	79 923	564 822
M3	95,9	-	440	5	-	95	-	-	1,5	31 967	0	104 850
M4	53,2	-	525	70	-	30	-	-	1,5	248 267	0	15 394
M1/C	2,9	400	-	50	50	-	1	5		9 667	9 005	0
C	63,9	400	400	30	65	5	1	3	1,5	127 800	154 759	4 045
C1	0,3	500		*0,8	5	-	1	4	-	2 000	60	
U (w tym publiczne)	118,6	400	400		2,5	2,5	1 - 2	2	1,5	766 947	7 365	3 754
UC	51,3	400	400	*0,5	2,5	2,5	1	4	1,5	855 000	6 371	1 624
US	15,5	-	-	10	-	-	1	-	-	12 917	0	0
US1	0,1	-	-	40	-	-	1,5	-	-	500	0	0
AG	185,3	-	-	*0,7	-	-	2	-	-	108 092	0	0
AG1	13,5	-	-	*0,5	-	-	1	-	-	22 500	0	0
Suma	1 434,6	-	-	-	-	-	-	-	-	3 321 688	971 310	721 436
Suma										5 014 435		

* Współczynnik zabudowy

Następnie otrzymane powierzchnie użytkowe całkowite wynikające z analizy przeprowadzonej powyżej zestawiono z analizą szacującą wielkość zmian (nowa zabudowa), jakie wniesie Studium w stosunku do stanu istniejącego (% wielkość – różnicę – zmiany i stan istniejący – Tabela 3 powyżej).

Wielkość tych zmian w projekcie Studium wygląda następująco / odpowiednio:

- dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) przewiduje pod nową zabudowę zwiększenie o 12,5% powierzchni terenu (w stosunku do stanu istniejącego),
- dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) przewiduje pod nową zabudowę zwiększenie o 6,6% powierzchni terenu (w stosunku do stanu istniejącego),
- dla terenów usługowych przewiduje pod nową zabudowę zwiększenie o 6,9% powierzchni terenu (w stosunku do stanu istniejącego),
- dla terenów aktywności gospodarczej przewiduje pod nową zabudowę zwiększenie o - 0,6% powierzchni terenu (w stosunku do stanu istniejącego). Porównanie tych wartości przedstawia tabela poniżej.

Te dane procentowe wykorzystano do wyciągnięcia wielkości powierzchni użytkowych nowej zabudowy z całkowitej powierzchni użytkowej dla poszczególnych funkcji. Otrzymano w ten sposób, jak dużo nowej powierzchni użytkowej można zaprojektować (przewidzieć) w Studium. Następnie otrzymane dane zestawiono z zapotrzebowaniem na nowe powierzchnie użytkowe w mieście.

Tabela 5. Porównanie otrzymanych wartości powierzchni użytkowych zabudowy całkowitej (czyli zawierające tereny już zabudowane i wolne od zabudowy) bilansu z uzupełnieniem nową zabudową przewidzianą w Studium (kierunki rozwoju)

Funkcja	Powierzchnia użytkowa zabudowy całkowita (tereny już zabudowane i wolne od zabudowy) bilansu Studium (kierunki rozwoju) ** pow. uż. [m ²]			Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy. Studium kierunki projektu przewiduje / dogęszcza / nową zabudową [m ²]		
	U	MW	MN	U	MW	MN
	a	b	c	Dla U d= * 6,9% z U dla AG d=* -0,6 z AG	e = *6,6% z MW	f = *12,5% z MN
M1	106 433	713 827	26 948	7 343,90	47 112,59	3 368,52
M2	1 029 600	79 923	564 822	71 042,40	5 274,90	70 602,73
M3	31 967	0	104 850	2 109,80	0,00	13 106,31
M4	248 267	0	15 394	17 130,40	0,00	1 924,26
M1/C	9 667	9 005	0	667,00	594,30	0,00
C	127 800	154 759	4 045	8 818,20	10 214,12	505,59
C1	2 000	60	0	138,00	3,93	0,00
U	766 947	7 365	3 754	52 919,32	486,09	469,20
UC	855 000	6 371	1 624	58 995,00	420,52	202,95
US	12 917	0	0	891,25	0,00	0,00
US1	500	0	0	34,50	0,00	0,00
AG	108 092	0	0	-648,55	0,00	0,00
AG1	22 500	0	0	-2 272,50	0,00	0,00
Suma	3 321 688	971 310	721 436	217 168,72	64 106,45	90 179,56
			5 014 435		371 454,72	

* współczynnik % zasięgnięty z tabeli 3 powyżej, wielkość zmian projektu studium w stosunku do stanu istniejącego

** dane zaczerpnięte z tabeli 4 powyżej



Jak wykazała analiza zapotrzebowania na nową zabudowę zawarta w Tomie I Uwarunkowania rozdział 13, w szczególności 13.6 (zbiorcze zestawienie tabela 59), w Pruszkowie występuje niedobór terenów budowlanych w stosunku do potrzeb miasta. Niedobory powierzchni użytkowej w Pruszkowie to rząd wielkości o łącznej sumie 721 461 m², a projekt Studium projektuje **nową zabudowę** o łącznej sumie **371 454,72 m²** powierzchni użytkowej. Szczegóły z podziałem na funkcje zawiera tabela poniżej.

Tabela 6. Uzupelnienie bilansu niedoboru powierzchni użytkowej nową zabudową w Studium (Kierunki)

Wyszczególnienie funkcji	<u>Niedobory terenowe</u> wyrażone m ² pow. użytkowej] w Pruszkowie wynikające z potrzeb miasta (dane z tabeli 59 Uwarunkowania)	<u>Zagęszczenie nowa</u> <u>zabudową w</u> Studium kierunki [m ² pow. użytkowej] uzupełnienie bilansu niedoboru	Różnica, niedobory pozostające do uzupełnienia w kolejnych edycjach zmiany Studium C= A – B
	A	B	C
Zabudowa jednorodzinna	195 614	90 179,56	105 434,44
Zabudowa wielorodzinna	261 173	64 106,45	197 066,55
Zabudowa usługowa, produkcyjna (komercyjna)	264 675	217 168,72	47 506,28
Suma	721 461	371 454,72	350 007,27

Studium „Kierunki” przewiduje **pod nową zabudowę**:

- mieszkaniową jednorodziną **90 179,56 m²** powierzchni użytkowej, co stanowi uzupełnienie około 50% niedoborów miasta,
- mieszkaniową wielorodzinną **64 106,45 m²** powierzchni użytkowej, co stanowi uzupełnienie niespełna 25% niedoborów miasta,
- usługową, produkcyjną (komercyjną) **217 168,72 m²** powierzchni użytkowej, co stanowi uzupełnienie niespełna 80% niedoborów miasta.

2.9.3. Charakterystyka terenów

2.9.3.1. Tereny zurbanizowane przeznaczone pod zabudowę

a) Strefa mieszkaniowa

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną miasta są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Jest to strefa wielofunkcyjna. Dopuszcza się na terenach mieszkaniowych usługi odpowiednie do charakteru zabudowy: jako wbudowane usługi towarzyszące, usługi w oddzielnych budynkach, usługi komercyjne lub publiczne. Na terenach tych mogą powstać nowe miejsca pracy.

Strefa mieszkaniowa obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- M1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- M2 – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- M3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabytkowym układzie urbanistycznym,
- M4 – Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem terenów aktywności gospodarczej.
- M1/C - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może być realizowana na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Na części terenów M1 i M2 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone, o większym udziale powierzchniowym, głównie po południowej stronie torów PKP, tj. obszar osiedli Staszica, Prusa, zabudowa wielorodzinna Wyględówka Południowego, zabudowa wielorodzinna Osiedla Parkowe, niewielkie obszary w Malichach i Tworkach. Natomiast po północnej stronie torów PKP są to fragmenty obszaru Gąsina Mieszkaniowego – w rejonie na zachód od ul. Ludwika Waryńskiego, w rejonie Żbików - Bąki – po południowej stronie drogi nr 701, obszar osiedla Mój Dom. Łączna powierzchnia terenów M1 zajmuje około 319,3 ha, co stanowi 16,7% powierzchni ogólnej miasta, tereny M2 zajmują około 514,8 ha, co stanowi około 26,9% powierzchni miasta Pruszków.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna M3 i M4 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej, jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Na części terenów M3 i M4 zabudowa może być realizowana po sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny pod nową zabudowę położone w większości po północnej stronie torów PKP: praktycznie cały obszar Gąsina Mieszkaniowego (M2), Żbikowa północnego (M4, M2) oraz praktycznie prawie cały obszar Bąków (M1, M2). Powierzchnia terenów M3 zajmuje około 95,9 ha, co stanowi 5% powierzchni ogólnej miasta, tereny M4 zajmują około 53,2 ha, co stanowi 2,8% powierzchni Pruszkowa.

Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie Studium zajmuje około 980 ha, co stanowi 50% powierzchni ogólnej miasta Pruszkowa.



b) Strefa usługowa

W Studium wyznacza się tereny rozwoju zabudowy usługowej. Zabudowa może być realizowana zarówno jako usługi publiczne, jak i usługi komercyjne przez indywidualne podmioty.

Usługi mogą być realizowane w centrum miasta (C), w centrum wielofunkcyjnym (tereny ZNTK (C1), w centrach obszarów mieszkaniowych (os. Gąsin i os. Staszica) (U), w centrach lokalnych oraz wspomagających z przeważającą zabudową mieszkaniową (patrz rysunek 2.3). Tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów powierzchniowych powyżej o 2 000 m² skoncentrowane zostały w północnej części miasta, wokół węzła autostrady (UC).

Tereny te zawarte są w obszarach oznaczonych symbolami:

- tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej – Centrum Miasta – C,
- tereny zabudowy wielofunkcyjnego centrum usługowego (teren dawnych ZNTK) – C1,
- tereny usług – U,
- tereny usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m² – UC,
- tereny usług sportu – US,
- teren usług sportu i Centrum Dziedzictwa Kulturowego - aktualnie Centrum Kultury i Sportu „CKiS” i – US1.

Miasto Pruszków w wyniku zachodzących zmian przekształca się w ośrodek wielofunkcyjny, zurbanizowany, w którym rozwijać się będą ośrodki usług lokalnych i ponadlokalnych, a w związku z tym powstawać będą nowe miejsca pracy.

Łączna powierzchnia terenów usługowych zajmuje niespełna 250 ha, co stanowi 13% powierzchni ogólnej Pruszkowa.

c) Strefa aktywności gospodarczej

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną miasta stanowią podstawę rozwoju Pruszkowa, których główną funkcją jest zwiększenie liczby miejsc pracy w skali lokalnej oraz dla zurbanizowanego Pasma Zachodniego.

Strefa aktywności gospodarczej obejmuje tereny:

- tereny aktywności gospodarczej – usługi , produkcja, magazyny – AG,
- tereny gospodarki odpadami – AG1.

W wymienionych wyżej obszarach znajdują się tereny, na których będzie również możliwy rozwój nowych inwestycji. Rozmieszczenie nowych terenów planowanych do zagospodarowania spełnia kryteria optymalnej powierzchni i dostępności komunikacyjnej.

Priorytetowym obszarem rozwoju inwestycji produkcyjno - usługowych są tereny położone wzdłuż autostrady.

Tereny AG i AG1 mogą być realizowane zarówno na zasadach zorganizowanej, jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Na części terenów AG i AG1 zabudowa może być realizowana po sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny obejmujące tzw.



Gąsin Przemysłowy, tereny położone po obu stronach Al. Jerozolimskich – w rejonie granicy miasta w sąsiedztwie Piastowa, a także w rejonie osiedla Prusa – po północno-wschodniej stronie cmentarza.

Łączna powierzchnia terenów aktywności gospodarczej zajmuje 198,8 ha, co stanowi 10,4% powierzchni ogólnej miasta.

2.9.3.2. Tereny otwarte

Tereny otwarte, zgodnie z polityką przestrzenną miasta są przeznaczone pod różnorakie rodzaje zieleni i wód. Jest to strefa terenów wyłączonych spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy o powierzchni 243,5 ha, co stanowi 12,7% powierzchni ogólnej miasta.

Kierunki zagospodarowania terenów otwartych obejmują:

- ochronę terenów zieleni urządzonej – ZP o łącznej powierzchni 129,7 ha, co stanowi 6,8% powierzchni ogólnej miasta,
- ochronę terenów cmentarzy – ZC o łącznej powierzchni 24,6 ha, co stanowi 1,3% powierzchni ogólnej miasta,
- zachowanie terenów ogrodów działkowych – ZD o łącznej powierzchni 19,2 ha, co stanowi 1,0% powierzchni ogólnej miasta,
- tereny zieleni urządzonej z usługami – ZP/U o łącznej powierzchni 30,9 ha, co stanowi 1,6% powierzchni ogólnej miasta,
- ochronę przed zainwestowaniem terenów lasów – ZL o powierzchni 13,4 ha, co stanowi 0,7% powierzchni ogólnej miasta,
- ochronę i zachowanie terenów wód powierzchniowych – WS o łącznej powierzchni 10,3 ha, co stanowi 0,5% powierzchni ogólnej Pruszkowa,
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych - RU o łącznej powierzchni 15,4 ha, co stanowi 0,8% powierzchni ogólnej Pruszkowa.

2.9.4. Analizy ekonomiczne

Działania planistyczne gminy przekładają się bezpośrednio na rynek nieruchomości, ceny gruntów, miejsca pracy, budownictwo mieszkaniowe, wpływy gminy z podatków. Uzasadnieniem dla rozwoju budownictwa może być rozmieszczenie sieci komunikacyjnej i infrastruktury wodno - kanalizacyjnej (patrz rysunek 2.4). Rozwój i lokalizacja terenów inwestycyjnych, komercyjnych czy nawet budownictwa mieszkaniowego ma sens na tych terenach, gdzie doprowadzona jest kanalizacja. Pozwoli to w praktyczny i obiektywny sposób określić, wyselekcjonować rozmieszczenie terenów inwestycyjnych, budowlanych w istniejących jednostkach osadniczych oraz zapobiec rozlewaniu się ekstensywnej zabudowy z dala od istniejącej infrastruktury.

Kolejnym ważnym aspektem jest lokalizacja, rozmieszczenie względem ciągów, węzłów komunikacyjnych, przystanków linii kolejowej. Właściwe rozmieszczenie usług komercyjnych jest ważnym instrumentem kształtowania przestrzeni, wpływa na wielkość obiektu i branże. Na planowanie tego typu inwestycji i ich ekonomiczne uzasadnienie nie mają jednak wpływu granice administracyjne, a dostępność komunikacyjna tych terenów, toteż analizując to zagadnienie nie bazowano na podziale na jednostki osadnicze (obręby geodezyjne). Niewątpliwie, z ekonomicznego punktu widzenia, lokalizowanie obiektów



usług komercyjnych ma istotny wpływ na udział w tworzeniu miejsc pracy, ma udział w dochodach do budżetu miasta (wpływy z podatków).

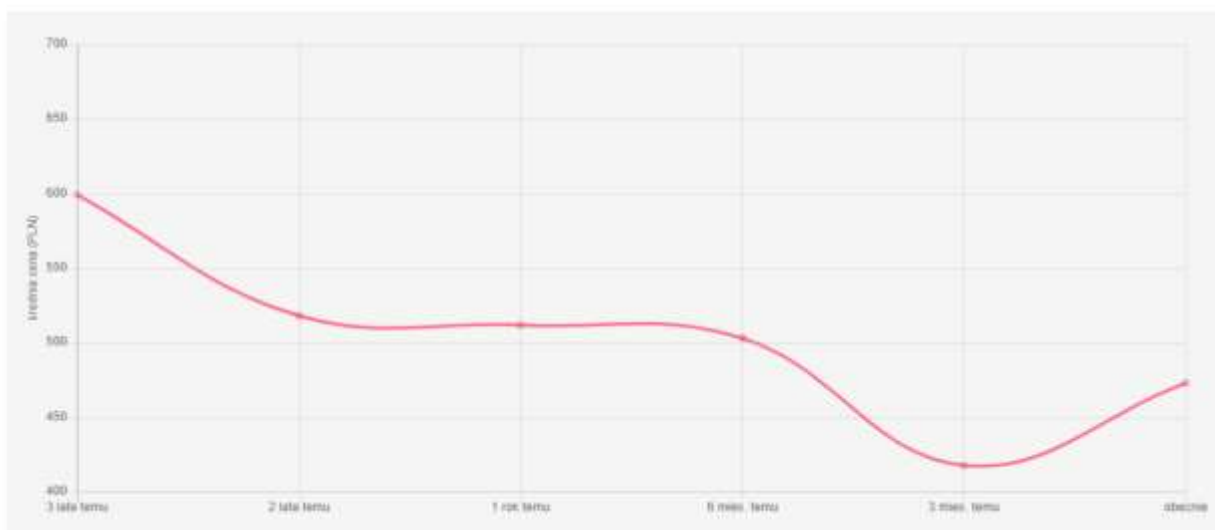
Analizując ekonomiczne uzasadnienie w odniesieniu do terenów aktywności gospodarczej, produkcyjno - usługowych (komercyjnych) zastosowano kryterium maksymalnej odległości od węzłów komunikacyjnych, dostępność komunikacyjna (rysunek 2.4):

- 2 km od węzła drogi ekspresowej lub autostrady,
- 1 km od pozostałych dróg krajowych i wojewódzkich,
- 1 km od przystanków linii kolejowych.

Dostępność taka gwarantuje uzasadnienie również o znaczeniu ponadlokalnym.

Przeanalizowano także ceny gruntów w Pruszkowie. Wartość cenowa gruntów w mieście zależy od lokalizacji, sąsiedztwa, uzbrojenia, wielkości. Średnia cena za metr kwadratowy działki lub gruntu w Pruszkowie wynosi 473 zł/m² (na podst. portalu ceny.szybko.pl/mazowieckie-Pruszkow, 21-08-2019).

Wykres 2. Wykres zmiany cen działek lub gruntów w Pruszkowie. Źródło (na podst. portalu ceny.szybko.pl/mazowieckie-Pruszkow, 21-08-2019)



Przypisanie gruntom określone przeznaczenia decydują o ich wartości, a co za tym idzie również dochodowości dla właściciela jak i miasta. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą spowodować zmianę wartości nieruchomości lub utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Zmiana wartości nieruchomości pociąga za sobą skutki finansowe, które obciążają zarówno gminę, jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości.

Zauważyć należy:

- spadek cen nieruchomości od roku 2016,
- dość duże dysproporcje w cenie m² gruntu przeznaczonego pod budownictwo (patrz wykres powyżej).



Rys. 2.4



Wykres 3. Średnia cena za m² Pruszków analiza sprzedaży, 21-08-2019, źródło ceny.szybko.pl/mazowieckie Pruszków



Na podstawie ilości terenów inwestycyjnych można oszacować wielkość przychodów dla miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Ilość terenów inwestycyjnych w Pruszkowie (istniejących i projektowanych) wynosi 451,4 ha, natomiast ilość terenów mieszkaniowych (istniejących i projektowanych) wynosi 983,4 ha. Wpływ z podatku od nieruchomości wg budżetu gminy na rok 2019 (wg zał. nr 1 do Uchwały Nr III.21.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 27 grudnia 2018 r.) wyniesie 6 200 000,00 zł i 27 400 000,00 zł.

Tabela 7. Budżet miasta z lat 2014 – 2020, aktualizacja II-2021, źródło [www. http://pruszkow.bip.gmina.pl / budzet](http://pruszkow.bip.gmina.pl/budzet)

Dochody budżetu miasta			
Rok	Dochody bieżące [zł]	Dochody majątkowe [zł]	suma[zł]
2014	165 848 055	2 809 500	168 657 555
2015	174 181 400	4 001 000	178 182 400
2016	190 409 557	3 690 000	194 099 557
2017	241 387 832	3 885 000	245 272 832
2018	255 602 070	18 216 537	273 818 607
2019	278 796 645	9 304 500	288 101 145
2020	329 774 988	6 521 332	336 296 330



2.9.5. Analizy środowiskowe

Krajobraz Pruszkowa ma charakter typowy dla obszarów miejskich. W części południowej jest to krajobraz terenów silnie zurbanizowanych - przekształconych, z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usług, składów, magazynów i terenów przemysłowych. W części północnej zabudowa ma charakter bardziej ekstensywny. Dominuje tam mieszkalnictwo jednorodzinne, zachowały się także obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a wraz z nimi krajobraz terenów otwartych. Charakterystycznym punktem na mapie miasta jest poddawane rekultywacji składowisko śmieci „Góra Żbikowska”. Istotnym elementem krajobrazu miasta jest dolina rzeki Utraty, będąca ciągiem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym, wchodząca w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiąca istotny korytarz ekologiczny, który stwarza możliwość na połączenie obszarów cennych przyrodniczo spełniających funkcję biologiczną, klimatyczną – nawietrzającą i fitosanitarną w mieście. Krajobraz ten uzupełniają parki.

Czynnikami wpływającymi na środowisko przyrodnicze Pruszkowa są źródła emisji związane z: przemysłem, zakładami energetycznymi, komunikacją i działalnością sektora komunalno - bytowego. Tereny najbardziej narażone na działanie zanieczyszczeń to obszary wzdłuż ul. Przejazdowej, Aleja Wojska Polskiego, Al. Jerozolimskich, ul. Poznańskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. Bolesława Prusa, Al. Armii Krajowej, ul. 3 Maja i Autostrady A2.

Analizy środowiskowe oparto na dwóch wytycznych, a mianowicie konsekwencje: przy braku realizacji ustaleń studium i przy realizacji ustaleń studium. W przypadku braku realizacji ustaleń Studium nie przewiduje się znaczących zmian w stanie i funkcjonowaniu środowiska na terenie miasta. Jeżeli zachowana zostałaby istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna, jej wpływ na środowisko byłby kontynuacją obecnego funkcjonowania, z prawdopodobnym stopniowym pogarszaniem się stanu środowiska w wyniku nasilania się istniejących problemów. Szczególnie uciążliwe byłoby najprawdopodobniej zwiększanie natężenia ruchu samochodowego na głównych ulicach miasta, wynikające z niedrożności dróg istniejących oraz braku systemu obwodnic. Niedrożny system komunikacji kołowej już w chwili obecnej stanowi znaczącą uciążliwość w funkcjonowaniu miasta. Brak zmian w istniejącym systemie drogowym prowadziłby do dalszego, bezpośredniego i pośredniego, pogarszania jakości środowiska i warunków życia ludności Pruszkowa. Brak realizacji ustaleń Studium nie pozwoliłoby na przeprowadzenie korzystnych zmian, które umożliwi realizacja założeń przyjętych w dokumencie. Studium przedstawia kompleksowe ujęcie problemów zagospodarowania przestrzennego, ma na celu określenie jak najbardziej korzystnego kierunku rozwoju miasta, przy uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych i potrzeby ochrony interesów publicznych oraz środowiska przyrodniczego i kulturowego. W przypadku braku realizacji ustaleń Studium niemożliwy byłby kompleksowy rozwój miasta i poprawa warunków życia mieszkańców.

W przypadku realizacji ustaleń Studium przeanalizowano wpływ ewentualnej realizacji poszczególnych kierunków polityki przestrzennej miasta na wybrane elementy środowiska, w zależności od charakteru i rodzaju oddziaływania. Przeprowadzona analiza umożliwiła wyodrębnienie kierunków polityki przestrzennej Studium, które wywierać będą najistotniejszy wpływ na stan i funkcjonowanie środowiska.



Tabela 8. Analiza środowiskowa

Elementy środowiska	Rodzaj oddziaływania	Zagrożeni / zmiany / konsekwencje
Różnorodność biologiczna	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - wprowadzanie nowych gatunków roślin, - zachowanie istniejących form ochrony, - zachowanie najcenniejszych terenów zieleni i terenów otwartych;
	bezpośrednie stałe	<ul style="list-style-type: none"> - redukcja powierzchni biologicznie czynnej w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zainwestowanie oraz szlaki komunikacyjne, - wprowadzanie nowych inwestycji liniowych, mogących stanowić potencjalne bariery;
	pośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń do powietrza, gleb i wód na etapie inwestycyjnym, - przekształcenia gleb podczas etapu budowlanego, - generowanie hałasu przez sprzęt budowlany;
	pośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - oddziaływanie terenów zainwestowania związanych z emisją zanieczyszczeń, odpadów, hałasu.
Warunki życia ludności	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - zmiany w jakości powietrza atmosferycznego;
	bezpośrednie stałe	<ul style="list-style-type: none"> - zmiany w krajobrazie miasta, - zmiany w klimacie akustycznym w związku z realizacją inwestycji komunikacyjnych oraz zwiększoną liczbą użytkowników przestrzeni, - ograniczenie oddziaływania Autostrady A2 na tereny zabudowy mieszkaniowej poprzez wprowadzenie wzdłuż drogi terenów przemysłowo – usługowych, - poprawa skomunikowania miasta dzięki rozwojowi układu drogowego, - poprawa warunków życia w związku z rozwojem infrastruktury technicznej, - poprawa warunków życia w związku z uporządkowaniem struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i wykształceniu atrakcyjnych terenów mieszkaniowych oraz terenów aktywności gospodarczej;
	pośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń na etapie inwestycyjnym, - sezonowe zmienności jakości powietrza atmosferycznego, - generowanie hałasu przez sprzęt budowlany;
	pośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - oddziaływanie terenów zainwestowania i terenów komunikacyjnych związanych z emisją zanieczyszczeń, odpadów, hałasu, - wprowadzanie nowego zainwestowania i związane z tym przekształcenia poszczególnych komponentów środowiska.
Zwierzęta i	bezpośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - uciążliwości w okresie prac inwestycyjnych, płoszenie zwierząt,



rośliny	bezpośrednie stałe	<ul style="list-style-type: none"> - trwałe zniszczenie części roślinności w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zainwestowanie oraz pod szlaki komunikacyjne, - bezpośrednie oddziaływanie na drobną faunę, szczególnie na terenach nowych inwestycji, - zmiana warunków siedliskowych zwierząt na terenach nowego zainwestowania, - wprowadzanie nowych inwestycji liniowych, mogących stanowić potencjalne bariery, - wprowadzanie nowych gatunków roślin, - zachowanie istniejących form ochrony, - zachowanie terenów zieleni zapewniających ciągłość powiązań przyrodniczych (w tym w szczególności terenów zieleni wzdłuż Utraty oraz Żbikówki);
	pośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń do powietrza, gleb i wód na etapie inwestycyjnym, - przekształcenia gleb podczas etapu budowlanego, - generowanie hałasu przez sprzęt budowlany;
	pośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - oddziaływanie terenów zainwestowania związanych z emisją zanieczyszczeń, odpadów, hałasu.
Wody	bezpośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń na etapie realizacji inwestycji, - zmiany w poziomie zwierciadła wód podziemnych związane z pracami budowlanymi, - zanieczyszczenie wód w wyniku awarii i zdarzeń losowych;
	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - zmiany w poziomie zwierciadła wód podziemnych związane z wprowadzeniem nowej zabudowy, - zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych, - ograniczenie retencji wód w związku z redukcją powierzchni biologicznie czynnej, - zwiększenie poboru wód wraz ze wzrostem liczby mieszkańców, - zwiększenie ilości wytwarzanych ścieków, - poprawa stanu jakościowego wód w związku z rozwojem infrastruktury kanalizacyjnej;
	pośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie inwestycyjnym;
	pośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - oddziaływanie terenów zainwestowania związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza;
	pośrednie stałe	<ul style="list-style-type: none"> - redukcja powierzchni biologicznie czynnej w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zainwestowanie oraz szlaki komunikacyjne.
Powietrze	bezpośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń na etapie realizacji inwestycji, - zanieczyszczenia w wyniku awarii i zdarzeń losowych;
	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń z nowych terenów zabudowy – indywidualne źródła ogrzewania, zanieczyszczenia z terenów przemysłowych, - zwiększenie emisji pochodzenia komunikacyjnego w związku ze zwiększoną liczbą użytkowników przestrzeni miasta, - poprawa stanu jakości powietrza w miejscach o nadmiernym obciążeniu układu komunikacyjnego dzięki budowie i modernizacji systemu dróg.



Powierzchnia ziemi	bezpośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń na etapie realizacji inwestycji, - zmiany w rzeźbie terenu oraz glebach związane z przemieszczaniem mas ziemnych na etapie inwestycyjnym, - zanieczyszczenie powierzchni ziemi w wyniku awarii i zdarzeń losowych;
	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń z nowych terenów zabudowy;
	bezpośrednie stałe	<ul style="list-style-type: none"> - redukcja powierzchni biologicznie czynnej w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zainwestowanie oraz szlaki komunikacyjne, - zachowanie i ochrona gleb na terenach zieleni;
	pośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie inwestycyjnym;
	pośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - oddziaływanie terenów zainwestowania związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza.
Krajobraz	bezpośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - zmiany w krajobrazie na etapie prowadzenia prac budowlanych;
	bezpośrednie stałe	<ul style="list-style-type: none"> - zmiany w krajobrazie w związku z przekształcaniem terenów dotychczas otwartych w tereny zabudowane oraz realizacji inwestycji drogowych, - ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach przewidzianych do zabudowy, - zachowanie walorów krajobrazowych na wyznaczonych w Studium terenach zieleni i terenach otwartych – w szczególności na obszarach objętych ochroną konserwatorską.
Klimat	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - wprowadzenie przeszkód w postaci nowej zabudowy wpływających na kierunek i prędkość wiatru, - zwiększenie emisji ciepła w związku z wprowadzeniem nowej zabudowy oraz zwiększonym ruchem komunikacyjnym;
	pośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie udziału powierzchni utwardzonych, - zmiany w szorstkości podłoża, - zmiany w zdolnościach retencyjnych gleb.
Klimat akustyczny	bezpośrednie krótkoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - uciążliwości w okresie prac inwestycyjnych związane z pracą maszyn budowlanych i zwiększonym ruchem samochodów ciężarowych;
	bezpośrednie długoterminowe	<ul style="list-style-type: none"> - zmiany w klimacie akustycznym w związku z realizacją inwestycji komunikacyjnych oraz zwiększoną liczbą użytkowników przestrzeni, - ograniczenie oddziaływania akustycznego autostrady A2 i dróg wojewódzkich na tereny zabudowy mieszkaniowej poprzez wprowadzenie wzdłuż drogi terenów przemysłowo – usługowych, - poprawa klimatu akustycznego w miejscach o nadmiernym obciążeniu układu komunikacyjnego dzięki budowie i modernizacji systemu dróg.
Zasoby naturalne	Do zasobów naturalnych zalicza się wody, powietrze, zwierzęta, rośliny - prognozowane skutki oddziaływań przedstawiono w odpowiednich punktach.	
Zabytki i dobra materialne	Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania. W projekcie Studium przewiduje się zachowanie i ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi.	



W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że korzystny wpływ na środowisko mogą wywrzeć szczególnie działania z zakresu rozbudowy infrastruktury komunalnej – zwłaszcza infrastruktury kanalizacyjnej, modernizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz wprowadzenie w życie ustaleń z zakresu ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Rozbudowa infrastruktury kanalizacyjnej, w tym budowa nowych oczyszczalni (dla wód deszczowych) i osadników ścieków deszczowych, ma na celu zapewnienie obsługi infrastrukturalnej na terenach przewidzianych do zabudowy oraz na już zainwestowanych terenach o nierozwiązanych problemach infrastrukturalnych. Wpłyne to bezpośrednio na stan jakościowy wód, a pośrednio także na stan jakościowy gleb i roślinności.

Inwestycje z zakresu modernizacji istniejących dróg, w tym proponowana w Studium rozbudowa sieci skrzyżowań i przejazdów bezkolizyjnych, korzystnie wpłynie na płynność ruchu samochodowego. Tym samym na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do powietrza i zmniejszenie hałasu akustycznego, pośrednio wpłynie także korzystnie na stan jakościowy wód i gleb, a tym samym na stan roślinności.

Realizacja ustaleń Studium z zakresu ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego wiąże się w szczególności z wyznaczeniem i ochroną systemu przyrodniczego na terenie Pruszkowa. Pozwoli to na zachowanie najcenniejszych przyrodniczo obszarów oraz ciągłości ekologicznej. Funkcjonowanie terenów w stanie zbliżonym do naturalnego korzystnie wpływa na większość komponentów środowiska. Dodatkowo zachowanie terenów otwartych, o zdolnościach retencyjnych, na obszarach potencjalnie zagrożonych powodzią, stanowić będzie zabezpieczenie przeciwpowodziowe. W Studium przewiduje się zachowanie i ochronę obiektów dziedzictwa kulturowego znajdujących się na terenie miasta. Studium zapewnia nienaruszalność głównych terenów zieleni w mieście, stanowiących podstawę systemu przyrodniczego Pruszkowa. Trzon systemu zieleni tworzy dolina Utraty wraz z przyległymi terenami zieleni, uzupełniona o przewidziane do zachowania pasy zieleni wzdłuż głównych cieków wodnych oraz tereny parków, ogrodów działkowych i cmentarzy, zlokalizowanych na terenie całego miasta. Uzupełnienie systemu stanowić będzie zieleń towarzysząca zabudowie.

Znaczna część działań charakteryzuje się mało znaczącym wpływem na środowisko. Zaliczyć do nich należy zagęszczenie istniejącej zabudowy, rozwój sieci elektroenergetycznej i gazowej oraz budowę dróg o znaczeniu lokalnym.

Dogęszczenie istniejącej zabudowy będzie prowadzone na terenach, na których funkcjonowanie środowiska zostało silnie przekształcone już w przeszłości. Są to tereny o środowisku typowym dla terenów zurbanizowanym. Dlatego też wprowadzenie na tych obszarach dodatkowej zabudowy nie będzie wywierało znaczącego wpływu na funkcjonowanie środowiska w porównaniu do stanu istniejącego.

Rozbudowa sieci elektroenergetycznej wiązała się będzie głównie z negatywnym wpływem na krajobraz w przypadku sieci napowietrznych. Jeżeli zachowane zostaną wymogi dotyczące pól elektromagnetycznych określonych rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2019 poz. 2448), co uwzględniono w Studium, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania z zakresu promieniowania. Ze względu na miejski charakter obszaru opracowania najbardziej prawdopodobne jest jednak powstawanie linii kablowych. Rozbudowa sieci zaopatrzenia w gaz wpływać będzie na środowisko wodne i glebowe w fazie realizacyjnej, jednak będzie to oddziaływanie krótkotrwałe i powinno ustać po



zakończeniu inwestycji. Sieć zaopatrzenia w gaz wywierać będzie negatywny wpływ na środowisko w razie awarii, jednak przy obecnych możliwościach technicznych nie ma podstaw do prognozowania wysokiego stopnia zagrożenia awarią.

W przypadku budowy dróg o znaczeniu lokalnym, ze względu na ich klasę, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko. Najistotniejszy wpływ wywierany będzie krótkotrwale w fazie budowy. W czasie eksploatacji ruch samochodowy wywierać będzie pośredni i bezpośredni wpływ na środowisko wodno – glebowe i powietrze, jednak ze względu na niezbyt wysokie natężenie ruchu nie będzie ono tak znaczące, jak w przypadku dróg wyższych klas. Dodatkowo rozbudowa sieci dróg powiatowych i gminnych poprawi płynność ruchu samochodowego na terenie miasta, tym samym pośrednio wpływając na poprawę stanu środowiska.

Przeprowadzona analiza wykazuje, że prawdopodobnie największy negatywny wpływ na środowisko wywierać będzie realizacja działań takich jak: wprowadzanie nowej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane (północna część miasta) oraz budowa nowych dróg o znaczeniu ponadlokalnym.

Zainwestowanie nowych terenów będzie prowadziło do przekształceń w środowisku typowych dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Szczegółowy wpływ poszczególnych rodzajów zabudowy zależeć będzie od rozwiązań realizacyjnych i nie jest możliwy do przewidzenia na etapie Studium. W Studium nową zabudowę przewidziano na terenach o niskiej wartości przyrodniczej. W dużym stopniu jest to kontynuacja zabudowy istniejącej. Rozwój zabudowy usługowej i przemysłowej przewidziano wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, w strefie ich oddziaływania, co zminimalizuje ich negatywny wpływ na środowisko, a dodatkowo stanowić będzie bufor oddzielający drogi o dużym natężeniu ruchu od terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywnych przyrodniczo. Nowe tereny zabudowy przewidziane są również w okolicy terenów o istniejącym podobnym zainwestowaniu, jako kontynuacja funkcji, gdzie środowisko zostało przekształcone już w przeszłości. Wprowadzenie nowej zabudowy szczególnie silnie wpłynie na funkcjonowanie środowiska w północnej części miasta. W chwili obecnej są to tereny w przeważającej części niezainwestowane, stanowiące pozostałość rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium przewiduje wprowadzenie tam zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – produkcyjnej. Projektowany układ poszczególnych obszarów funkcjonalnych wynika w dużej mierze z przebiegu Autostrady A2 oraz z przewidywanej tam ponadlokalnej inwestycji drogowej – drogi wojewódzkiej (tzw. „Paszkowianki”). Wzdłuż korytarza drogi krajowej Autostrady A2 przewiduje się rozwój zabudowy przemysłowo – usługowej. Wielkość ewentualnej emisji zanieczyszczeń i hałasu akustycznego zależeć będzie od rodzaju działalności, która się tam rozwinie. W pasie drogi i terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej dochodzić będzie do kumulacji negatywnego oddziaływania projektowanej zabudowy oraz układu komunikacyjnego. Jednocześnie pas zabudowy usługowo – produkcyjnej stanowić będzie naturalny bufor, ograniczający rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu emitowanego przez tę drogę krajową. Ustalenia takie wpłyną tym samym korzystnie na stan środowiska terenów oddalonych od drogi krajowej, w szczególności ograniczą negatywne oddziaływanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, korzystnie wpływając na warunki życia ludności. Realizacja nowych odcinków dróg wojewódzkich planowana jest



częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej, co może wiązać się z negatywnym oddziaływaniem, zwłaszcza w zakresie emisji zanieczyszczeń i hałasu akustycznego, na warunki życia ludności. Znaczna część wyznaczonego w Studium korytarza „Paszkowianki” pokrywa się z istniejącą siecią dróg i przebiega przez tereny przemysłowo – usługowe. Jedynie północno – wschodni fragment drogi projektowany jest nowym korytarzem i przecina tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową. Ponieważ wyznaczony przebieg trasy na tym odcinku przecina obszary w chwili obecnej niezainwestowane, umożliwi to kształtowanie projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób minimalizujący ewentualne konflikty.

Istotne jest, że realizacja ustaleń Studium bezpośrednio i pośrednio wpłynie korzystnie na warunki życia ludności, poprzez określenie spójnych kierunków zagospodarowania terenu miasta, umożliwiających jak najkorzystniejszy rozwój Pruszkowa przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.



Rys. 2.5



2.9.6. Analizy społeczne

2.9.6.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów usług, w tym usług publicznych

W celu prawidłowej obsługi obszaru miasta z zakresu usług publicznych (usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury), ogólnodostępnej zieleni z terenami wypoczynku i sportu, dla nowych terenów wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej przyjmuje się poniższe wskaźniki. Posługując się nimi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy projektować usługi celu publicznego szczebla lokalnego, na terenach wskazanych do zainwestowania, przy czym należy je traktować jako najbardziej pożądaną kierunek rozwoju z możliwością odstępstw w przypadkach uzasadnionych (między innymi wynikających z prognozy demograficznej, ruchu ludności, czynników ekonomicznych). Patrz Rysunek 2.6.

Przyjmuje się dla okresu kierunkowego następujące minimalne wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w zakresie:

1) Infrastruktura społeczna

Dalszemu rozwojowi mieszkalnictwa towarzyszyć powinien zrównoważony rozwój infrastruktury społecznej: usług oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usług sportu i rekreacji oraz usług kultury religijnej. Znaczna część obiektów usług publicznych pozostaje w gestii miasta. Miasto powinno przeznaczyć na budowę i utrzymanie tych obiektów odpowiednie środki finansowe.

Gmina ma obowiązek wyposażyć mieszkalnictwo w obiekty obsługi w następującym zakresie:

- oświaty publicznej,
- podstawowej ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- bezpieczeństwa publicznego,
- podstawowych obiektów kultury,
- wypoczynku i rekreacji.

Dla rozwoju tych funkcji w Studium przyjmuje się następujące standardy:

- dla przedszkoli 20 - 25 dzieci / oddział,
- dla szkół podstawowych nie więcej niż 25 uczniów na jedno pomieszczenie,
- dla liceów nie mniej niż 20 miejsc na 1 000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla szkół specjalnych 5 miejsc na 1 000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla przychodni rejonowych 110 m² na 1 000 mieszkańców,
- dla domów rencistów 3 miejsca na 1 000 mieszkańców (zadania gminy i powiatu).

2) Oświata

Uwzględniając analizy demograficzne oraz realizację zabudowy mieszkaniowej w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych, największe potrzeby terenowe dla funkcji usługowych wystąpią w rejonie obszaru Żbików - Bąki oraz Gąsin Mieszkaniowy. W pozostałych obszarach miasta realizacja nowych obiektów oświaty następować będzie sukcesywnie w miarę potrzeb.



A) Zaspokojeniu potrzeb oświatowych służyć będą szkoły podstawowe. W związku ze zmianami w sieci szkół prowadzonych przez Miasto Pruszków od 1 września 2017 r. funkcjonuje 9 szkół podstawowych publicznych (stan na II-2021):

- Szkoła Podstawowa Nr 1 z oddziałami integracyjnymi, ul. Topolowa 10,
- Szkoła Podstawowa Nr 2, ul. Jasna 2 – korzysta dodatkowo z pomieszczeń Domu Katechetycznego przy ul. Helenowskiej 3,
- Szkoła Podstawowa Nr 3 z oddziałami integracyjnymi, Al. Wojska Polskiego 34 (powstała z przekształcenia Gimnazjum Nr 3),
- Szkoła Podstawowa Nr 4 z oddziałami sportowymi, ul. Hubala 4 (powstała z przekształcenia Gimnazjum Nr 4),
- Szkoła Podstawowa Nr 5, ul. Jana Długosza 53,
- Szkoła Podstawowa Nr 6, ul. Lipowa 31,
- Szkoła Podstawowa Nr 8 z oddziałami integracyjnymi, ul. Obrońców Pokoju 44,
- Szkoła Podstawowa Nr 9, ul. Mostowa 6,
- Szkoła Podstawowa Nr 10, ul. Pływacka 16.

B) Zaspokojeniu potrzeb w zakresie przedszkoli, służyć będą istniejące publiczne przedszkola (stan na II-2021):

- Przedszkole Nr 1 - ul. Jarzynowa 21,
- Przedszkole nr 2 – ul. Partyzantów 2/4,
- Przedszkole nr 3 – ul. Fryderyka Chopina 1,
- Przedszkole nr 4 – ul. Bolesława Prusa 27,
- Przedszkole nr 5 Integracyjne – ul. Narutowicza 20,
- Przedszkole nr 6 (+ żłobek) – ul. Hubala 1,
- Przedszkole nr 7 – ul. Juliusza Słowackiego 1,
- Przedszkole nr 8 – ul. 3 Maja 67,
- Przedszkole nr 9 – ul. Stanisława Moniuszki 9,
- Przedszkole nr 10 – ul. Fryderyka Chopina 13,
- Przedszkole nr 11 – ul. Hubala 2,
- Przedszkole nr 12 – ul. Andrzeja 12,
- Przedszkole nr 13 – ul. Antka 7,
- Przedszkole nr 14 – ul. Jasna 2,
- Przedszkole nr 15 – ul. Dębowa 8,
- Przedszkole nr 16 – ul. Pływacka 16.

Zaspokojeniu potrzeb w zakresie przedszkoli, służyć będą istniejące publiczne przedszkola

C) Potrzeby opieki żłobkowej mogą być realizowane w żłobkach publicznych. W Studium zachowuje się żłobki: os. Bolesława Prusa ul. Antka 7, ul. Hubala 3 oraz ul. Jarzynowa 21. Dopuszcza się realizację niepublicznych żłobków.



- D)** Na cele usług oświaty wskazuje się następujące tereny: w osiedlu Żbików - Bąki w rejonie ulicy Jarzynowej (rozbudowa) oraz przy szkole przy ulicy Pływackiej na Gąsinie Mieszkaniowym (budowa i rozbudowa). Dopuszcza się realizację dodatkowych usług oświaty na odpowiednich terenach w mieście.

3) Opieka zdrowotna

Opieka zdrowotna zapewniana jest między innymi w ramach (stan na IX-2019):

- ZOZ Dom - Med – ul. Kubusia Puchatka 11;
- Medica. Lekarska Spółdzielnia Pracy – Aleja Niepodległości 5;
- Convictor – Prywatna Poradnia Endokrynologiczna i Ginekologiczna S.C. – ul. Michała Drzymały 19/21;
- Eskulap SC. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 11;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Lekarska –Zdrowie – ul. Michała Drzymały 19;
- Przychodnia Rodzinna – ul. Księcia Józefa 1;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Lekarska ŻBIKÓW – ul. 3 Maja 56;
- Przychodnia Rejonowa nr 1 ZPZOZ – ul. Michała Drzymały 19;
- Szpital Kolejowy im. dr med. W. Roeflera – ul. Warsztatowa 1;
- Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Pruszkowie – Al. Armii Krajowej 2/4;
- Zespół Publicznych Zakładów Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej Oddział XIV Leczenia Zaburzeń Nerwicowych – ul. Senatorska;
- Szpital Tworowski – ul. Partyzantów.

Potrzeby opieki zdrowotnej mogą być realizowane w zakładach i gabinetach niepublicznych. W Studium dopuszcza się ich budowę w strefie usług na terenach wyznaczonych pod usługi, a także w strefie mieszkaniowej.

4) Kultura

W zakresie kultury nie określa się docelowych standardów. W Pruszkowie funkcjonuje Młodzieżowy Dom Kultury „Pałacyk” przy ulicy Tadeusza Kościuszki, Spółdzielczy Dom Kultury przy ulicy Hubala, Centrum Kultury i Sportu przy ul. Bohaterów Warszawy 4 (Zespół Pruszkowiaczy i „Kamyk”).

Na terenie centrum usługowego byłych ZNTK mogą być zlokalizowane niezbędne obiekty usług kultury. W szkołach podstawowych działają świetlice. Obiekty usług kultury mogą być realizowane na terenie całego miasta na wyznaczonych w Studium terenach strefy usług i strefy mieszkaniowej.

5) Tereny zieleni, wypoczynku, sportu, rekreacji i turystyki

Studium przyjmuje następujące zasady budowania docelowego systemu terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe, a także spełniające funkcje korytarzy dla powiazań przyrodniczych:

- utrzymanie obiektów sportowych w Pruszkowie: obiektu Arena przy ulicy Andrzeja 1, Miejskich Obiektów Sportowych przy ulicy Bohaterów Warszawy 4, hale sportowe z boiskami



- przy szkołach podstawowych, hala sportowa przy stadionie i hala sportowa przy ul. Gomulińskiego oraz pływalnia „Kapry” na Wyględówku,
- realizację terenów sportu i zieleni osiedlowej w minimalnej izochronie dojścia 500 m, o powierzchni wynikającej z zastosowania wskaźnika około 10 m² powierzchni zieleni na mieszkańca,
 - tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków oraz wykorzystanie terenów zieleni wzdłuż rzek i cieków wodnych,
 - zagospodarowanie istniejących zbiorników wodnych na cele rekreacyjne oraz planowanych zbiorników retencji wód powierzchniowych,
 - utworzenie powiązań terenów zieleni poprzez system dróg i ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym,
 - utrzymanie rodzinnych ogrodów działkowych,
 - ustalenie odpowiednich powierzchni biologicznie czynnych na działkach z zabudową.

6) Usługi administracji

Siedziba władz: Rada Miasta znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Pruszkowa przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 14/16, Starostwo Powiatu Pruszkowskiego znajduje się przy ul. Michała Drzymały 30.

Wymagania związane z przeznaczeniem terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa są zrealizowane przez Komendę Powiatową Policji w Pruszkowie przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 8 oraz Straż Miejską w Pruszkowie przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 14/16. Na terenie miasta budynki straży pożarnej znajdują się w siedzibie Państwowej Straży Pożarnej Komendy Powiatowej przy ul. Staszica.

Inne ważne placówki administracyjne (stan na II-2021):

- Sąd Rejonowy w Pruszkowie – ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 22;
- Prokuratura Rejonowa w Pruszkowie – ul. Stalowa 33;
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat nr 4 w Pruszkowie – ul. Ołówkowa 38;
- Obwodowy Urząd Miar – ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 21;
- Urząd Skarbowy – ul. Staszica 1;
- Powiatowy Urząd Pracy – ul. Michała Drzymały 30;
- Urząd Stanu Cywilnego – Plac Jana Pawła II nr 1.

7) Usługi i handel

Utrzymanie i rozwój funkcji związanych z handlem i usługami sterowane jest siłami popytu i podaży i nie leży wyłącznie w gestii miasta. W Studium stwarza się możliwości dla rozwoju funkcji usługowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznacza się obszary, na których mogą i powinny być lokowane obiekty handlu i usług.

8) Usługi inne

A) W Pruszkowie znajdują się następujące parafie z kościołami (stan na II-2021):



- Parafia rzymsko - katolicka p. w. Św. Kazimierza – ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 23,
- Parafia rzymsko - katolicka p. w. Św. Edwarda – ul. Partyzantów 22,
- Parafia rzymsko - katolicka p. w. Św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny – ul. Helenowska 3,
- Parafia rzymsko - katolicka p. w. Matki Bożej Nieustającej Pomocy – Plac Stefana Kardynała Wyszyńskiego 1,
- Parafia rzymsko - katolicka p. w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny – ul. 3 Maja 124,
- Kościół p.w. Przemienienia Pańskiego – na terenie szpitalnym w Tworkach,
- Kaplica Zgromadzenie Sióstr Służebnic Jezusa w Eucharystii – ul. Zawiszy 3.

W Studium przyjmuje się, że w miarę wzrostu liczby mieszkańców niezbędnym będzie powstawanie nowych parafii.

- B)** W Pruszkowie świadczone są również inne usługi bytowe dla mieszkańców i użytkowników z zewnątrz np. usługi gastronomiczne, hotelarstwo, usługi motoryzacyjne i inne. Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji usługowych, w tym publicznych, do realizacji w centrach usługowych lub jako pojedyncze obiekty. Tereny te są odpowiednio rozmieszczone w obszarach największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Budowa lokalnych ośrodków usługowych lub obiektów usługowych uzależniona jest od pozyskania terenów. Miejskie obiekty usługowe można lokować w rejonie autostrady A2, a także jako centra obszarów mieszkaniowych.
- C)** Otoczenie autostrady przedstawione obszarowo w Studium jest potencjalnym terenem rozwoju aktywności gospodarczej, również o ponadlokalnym charakterze.

2.9.7. Izochrony dojazdu

Przeprowadzono dodatkowo analizę odległości – dojeżdżania do placówek użyteczności publicznej, opierając się na promieniu dojeżdżania przedstawionym w tabeli poniżej powstał rysunek 2.6.

Zastosowano promień dojeżdżania – inny dla zwartej zabudowy centrum miasta czy zabudowy śródmiejskiej oraz inny dla luźnej zabudowy, który wynosi odpowiednio: 500 m lub 1000 m. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż na terenie miasta Pruszków w rejonach zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej zapewniona została ilość infrastruktury społecznej, do której da się dojeść zgodnie ze standardami urbanistycznymi.

Tabela 9. Izochrony dojeżdżania

L.p.	Żłobek [m]	Przedszkole [m]	Szkoła podstawowa [m]	Gimnazjum [m]	Ośrodek zdrowia [m]
Promień dojeżdżania	500 1 000*	500	500 1 000*	500 1 000*	500 1 000*

*Wartości dopuszczalne na terenach o małej intensywności zabudowy



Rys. 2.6



3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

3.1. Zasady kształtowania i ochrony struktury przyrodniczej miasta

Zakłada się zachowanie podstawowych elementów systemu przyrodniczego miasta – ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju miasta przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

Studium zakłada ochronę podstawowych terenów przed urbanizacją. Są nimi:

- tereny parków i skwerów;
- tereny leśne, grupowych zespołów zadrzewienia naturalnego, wysokiej zieleni naturalnej i parkowej oraz zieleni towarzyszącej;
- tereny zieleni naturalnej, zieleni urządzonej i rekreacyjnej (w tym ogrodów działkowych) przede wszystkim tych, stanowiących elementy ciągów przyrodniczych, dolin rzek i cieków wodnych;
- tereny istniejących i projektowanych cmentarzy (czynnych i zamkniętych).

Podstawę struktury przyrodniczej miasta ma stanowić układ korytarzy/ciągów ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym, którym jest dolina rzeki Utrata wraz z terenami przyległymi oraz ciąg ekologiczny rzeki Żbikówki i Raszynki. Tereny te, wraz z terenami ekstensywnego zainwestowania z uwzględnieniem udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz z zielenią terenów biologicznie czynnych obszarów przewidzianych do urbanizacji, a także wyżej wymieniane tereny, stanowią konieczny dla prawidłowego funkcjonowania miasta system przyrodniczy. Wskazuje się konieczność ich ochrony.

3.2. Układ powiązań przyrodniczych w Pruszkowie

Dla zachowania ciągów przyrodniczych w Pruszkowie wytwarza się układ powiązań przyrodniczych, który wyznaczony jest dzięki „ciągom -korytarzom” (Rysunek 2.5):

- o znaczeniu ponadlokalnym – korytarz rzeki Utraty i Raszynki z przyległymi terenami zieleni parkowej, leśnej i nieurządzonej,
- o znaczeniu lokalnym - korytarz rzeki Żbikówki z przyległymi terenami zieleni parkowej i nieurządzonej,
- o znaczeniu lokalnym - korytarz migracji dla małych zwierząt powiązany z przejściami pod Autostradą A-2.

Dla zachowania ciągów przyrodniczych w Studium, wyklucza się urbanizację na gruntach leśnych Szpitala Tworkowskiego, w dolinach rzek Utraty, Raszynki i Żbikówki (w bezpośrednim sąsiedztwie). Polityka przestrzenna polega na kształtowaniu ciągłego przestrzennie i sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż tych dolin. Zachowuje się także tereny zieleni zapewniające mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w tym tereny zieleni urządzonej, rekreacyjnej, naturalnej.

Autostrada A2 i drogi wojewódzkie 718 i 719 oraz Paszkowianka stanowią barierę w ciągłości powiązań przyrodniczych, dlatego w Studium uwzględniono lokalizację przejść i przepustów dla zwierząt na trasach istniejących tras migracyjnych, a także wyznaczono powiązania z ciągami przyrodniczymi.



Dotyczy to w szczególności ciągu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym biegnącego wzdłuż doliny Utraty, przeciętej Autostradą A2. Nad rzeką zrealizowany jest obiekt mostowy, który służy jednocześnie jako przejście dolne dla średnich zwierząt.

Wzdłuż Utraty i Raszynki w obszarze miasta, wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, zieleni parkowej. W bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, w pasie (co najmniej 30 m w każdą stronę od rzeki) pokrywającym się w części z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, ustala się zakaz ogrodzeń, a także zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej.

W Studium wyznaczono, do uwzględnienia w planach miejscowych, trzy powiązania z terenami sąsiadującymi jako korytarze migracji przejść pod autostradą dla zwierząt małych:

- w ciągu, od terenu RU (gospodarstwo ogrodnicze Clematis) poprzez tereny ZP do rzeki Żbikówki,
- w ciągu od terenu RU (Ogrody Hosera) ciągiem zieleni, przez Park Mazowsze ZP/U do rzeki Żbikówki,
- od przejścia pod Autostradą A2 do cieku/rzeki Żbikówki.

Korytarze te na terenach zabudowy należy wyznaczać nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz pasami zieleni w korytarzach dróg. Wzdłuż cieku/rzeki Żbikówki, wyznacza się korytarz rzeki z zielenią jako ZP o zmiennej szerokości, do najmniej 30 m (po 15 m od osi cieku).

3.3. Warunki ochrony obiektów i obszarów przyrodniczych

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został dnia 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 43 poz. 149 z dnia 16 września 1997 r. z późniejszymi zmianami), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół aglomeracji warszawskiej. Obszar ten obejmuje swoją powierzchnią 45 gmin, w tym obszary w granicy Pruszkowa. Powierzchnia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynosi około 20 000 ha.

Zagospodarowanie terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu podporządkowane jest ustaleniom Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870), które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia, wymagania oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń). Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. zastąpiło Rozporządzenie z 1997 r.

W niniejszym Studium ustala się, że fragmenty terenu położone w WOCHK znajdujące się w granicach systemu przyrodniczego stanowią tereny niezainwestowane, z prowadzeniem polityki ochronnej oraz adaptacji terenu dla rozwoju funkcji rekreacyjnej. Ponadto na terenie WOCHK dopuszcza się prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji lub zaopatrzenia ludności w media i oczyszczania ścieków. Zasięgiem WOCHK została objęta dolina rzeki Utraty – wzdłuż koryta rzeki Utraty. Szczegółowy opis granic WOCHK zawarty jest w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870),



W obrębie Pruszkowa ochronie prawnej podlegają również drzewa i głąz narzutowy jako „pomniki przyrody” ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 19 z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 31.07.2009r. Nr 124 poz.3634). Aktualnie uznanie drzewa lub krzewu albo innego obiektu za pomnik przyrody albo zniesienie ochrony, następuje na mocy uchwały rady gminy, której projekt wymaga uzgodnienia z RDOŚ (art. 44 ustawy o ochronie przyrody).

Na terenie Pruszkowa znajduje się 26 pomników przyrody, w tym: 25 drzew oraz jeden głąz narzutowy. W niniejszym Studium nakazuje się bezwzględna ochronę pomników przyrody oraz zakazuje się w ich sąsiedztwie działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ekspozycję krajobrazową pomników (w szczególności Rysunek nr 2.5).

Tabela 10. Wykaz pomników przyrody

Lp.	Miejsce					
1	Park Potulickich	topola biała (2 szt.)	modrzew polski (5 szt.)	topola szara (2 szt.)	wiąz szypułkowy (1 szt.)	olsza czarna (2 szt.)
2	ul. Partyzantów 2/4(na terenie szpitala Tworowskiego obok cmentarza i na cmentarzu)	topola kanadyjska (1 szt.)	dąb szypułkowy (1 szt.)	-	-	-
3	ul. Komorowska 47 róg Pogodnej	klon zwyczajny (1 szt.)	brzoza brodawkowa (1 szt.)	-	-	-
4	ul. Dolna 38	dąb szypułkowy (1 szt.)	-	-	-	-
5	ul. Żbikowska 56 (teren ZP/U ogród Hosera)	lipa drobnolistna. (1 szt.)	-	-	-	-
6	ul. 3-go Maja 8 teren dawnego ZNTK	topola szara (1 szt.)	topola biała (1 szt.)	-	-	-
7	ul. Konrada Kurca przy garażach	topola szara (1 szt.)	-	-	-	-
8	ul. nieurządzona bez nazwy na południe od ul. Traktowej	jesion wyniosły (3 szt.)	-	-	-	-
9	ul. Bliska 1 (przy kościele p.w. Św. Edwarda)	wiąz szypułkowy (1 szt.)	-	-	-	-
10	Muzeum Starożytnego Hutnictwa Mazowieckiego	Głąz narzutowy (1 szt.)	-	-	-	-

Zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów sąsiednich:

- należy wydzielić 15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi;



- zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektu;
- zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- przy pracach ziemnych należy monitorować warunki wodne mające znaczenie dla stanu zdrowotnego drzewa.

3.4. Zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami

Dla utrzymania i zachowania czystego środowiska oraz przeciwdziałania uciążliwościom rysują się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, a także obiektów wodochłonnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej, sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny nie objęte siecią kanalizacyjną,
- realizacja postulowanych oczyszczalni ścieków deszczowych oraz osadników ścieków deszczowych,
- prowadzenie działań mających na celu prawidłowe działanie gospodarki odpadami, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwości akustyczne w sąsiedztwie linii kolejowych, dróg krajowych i wojewódzkich.

Drogi krajowe oraz wojewódzkie, a także linie kolejowe są i będą znaczącymi źródłami hałasu. W bezpośrednim otoczeniu wyżej wymienionych obiektów nie powinno się lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży. Zabudowa mieszkaniowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniu warunków akustycznych zgodnych z normami.

Korzystniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczanie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod usługi lub inne funkcje niechronione.

Linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia powodują w swoim sąsiedztwie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. W terenach zabudowy dla napowietrznych linii 110kV wyznacza się pas technologiczny szerokości po 19 m od osi, a dla napowietrznych linii 15kV pas technologiczny o szerokości po 5 m od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.5. Zasady rozwoju zabudowy wynikające z warunków gruntowo - wodnych

Dla przeważającej części gruntów na terenie Pruszkowa, które są gruntami nośnymi, a zatem przydatnymi pod zabudowę, nie przewiduje się ograniczeń realizacji zabudowy ze względu na warunki gruntowo - wodne.

Uwzględniając warunki gruntowo - wodne (grunty słabonośne lub nienośne) występujące w lokalnych obniżeniach terenowych i dolinach cieków wodnych, gdzie obserwuje się płytsze zaleganie wód gruntowych, a także niekorzystne warunki gruntowo - wodne w rejonach, gdzie występują utwory



gliniaste i mułkowe oraz na obszarach, gdzie występują utwory podścielone nieprzepuszczalnymi lub o słabej przepuszczalności utworami gliniastymi i mułkowymi, na tych terenach przy realizacji zabudowy należy stosować odpowiednie technologie, dostosowane do warunków gruntowo - wodnych albo też uregulować stosunki wodne.

3.6. Ochrona walorów krajobrazowych

Mimo silnej urbanizacji Pruszków posiada tereny o ciekawych walorach przyrodniczych, które nie zostały przekształcone w wyniku działalności człowieka. Część z omawianych terenów wchodzi w granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jest to dolina rzeki Utraty, tereny łąkowe oraz część Parku Potulickich. Na terenie Pruszkowa zlokalizowanych jest także 26 pomników przyrody. W związku z tym nakazuje się gospodarowanie przestrzenią w taki sposób, aby nie zaburzać walorów krajobrazowych miasta, które stanowią cenne przyrodniczo elementy krajobrazu.

3.7. Zasady ochrony przed powodzią

Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego określono obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty, a w szczególności na rysunkach nr II, 2.5 i 2.14 wyznaczono przebiegi:

- a) granic i obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- b) granic i obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego dotyczące ochrony przed powodzią.

Określono również obszar, na którym niebezpieczeństwo powodzi rzeki Utraty, jest niskie i wynosi raz na 500 lat, a w szczególności na rysunkach nr 2.5 i 2.14 wyznaczono granice i obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

W celu ochrony istniejącej zabudowy i budowli na fragmentach obszarów, gdzie aktualnie obowiązujące dokumenty planistyczne (plany miejscowe) dopuszczają działania inwestycyjne, a zabudowa istnieje już od wielu dziesiątek lat, znajdujących się jednocześnie w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, należy przystąpić do realizacji odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

Nie jest to jednak inwestycja prowadzona przez gminę (jako lokalny cel publiczny).

3.8. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.)- aktualnie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.), zgodnie z którą nadzór nad zabytkami czyli nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie sprawuje Wojewódzki Konserwator Zabytków.



Występujące na obszarze miasta Pruszków dobra kultury (obiekty, obszary zabytkowe i o charakterze zabytkowym oraz obiekty archeologiczne) będą nabierały z biegiem lat jeszcze większej wartości historycznej. Obiekty te będą także ulegały dalszej dewastacji technicznej, jeżeli nie podejmie się odpowiednich działań w celu utrzymania ich należytego stanu lub rekonstrukcji niektórych z nich. Rozwiązanie tego problemu będzie wymagało skoordynowania działań administracji rządowej i samorządowej.

Kierunki działań:

- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy odpowiednich ustaleń co do zasad i metod ochrony zabytków i obiektów o wartościach kulturowych,
- współpraca władz gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- kontrola stanu technicznego obiektów zabytkowych oraz udzielanie pomocy ich właścicielom, z udziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu należytego utrzymania obiektów,
- zapewnienie właściwego użytkowania obiektów zabytkowych,
- w szczególnych przypadkach pozyskiwanie obiektów zabytkowych przez gminę i wtórne ich zbycie, nabywcom gwarantującym właściwe ich utrzymanie lub zagospodarowanie.

3.8.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych (w szczególności rys. 2.7, 2.7a – 2.7. f)

Wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego – z uwzględnieniem w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, warunków i zasad określonych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z „Gminnym programem opieki nad zabytkami dla Miasta Pruszkowa na lata 2011 - 2015” uchwalonym uchwałą Nr XIII/113/2011 z dnia 27 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 235 z dnia 22 grudnia 2011 r. poz. 8228), opieka nad zabytkami polegać powinna w szczególności na zapewnieniu warunków:

- badania naukowego i dokumentowania zabytku,
- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Gminny program opieki nad zabytkami i wykaz obiektów zabytkowych wymaga aktualizacji.

Tabela 11. Obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków

L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
1.	Armii Krajowej 77	Pałac Teichfeldów	k. XIX w.	A-889	1976-05-24
2.	Cmentarna	Cmentarz parafii rzym.-kat. p.w. św. Kazimierza (wraz ze starodrzewem)	Zał. 1914	A-1338	1988-09-05
3.	Cmentarna	Kaplica grobowa Bielawskich	1925	A-1338	1988-09-05



L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
		na cm. parafii rzym.-kat. p.w. św. Kazimierza			
4.	Broniewskiego 3	Budynek, d. przychodnia następnie szkoła z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego (ZNTK) (wraz z otoczeniem)	ok. 1904	A-1030	2011-09-05
4a	Broniewskiego 1A	Budynek mieszkalny Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego (ZNTK) tzw. stara piapiernia	XIX w.	701/2018	2018-05-22
5.	Dąbrowskiego 3	Willa "Orleówka" (wraz z zielenią w granicach ogrodzenia)	1930	A-1272	1985-09-23
6.	Domaniewska	Cmentarz parafii rzymsko - katolickiej p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP (wraz ze starodrzewem)	zał. I poł. XVIII w.	A-1472	1991-02-20
7.	Jana Pawła II 1 (d. Prusa 7)	Park z zespołu pałacowo - parkowego Potulickich	II poł. XIX w.	A-1089/491	1962-03-26
8.	Jana Pawła II 2 (d. Prusa 9)	Lodownia z zespołu pałacowo - parkowego Potulickich	k. XIX w.	A-1287	1987-02-16
9.	Jana Pawła II 2 (d. Prusa 9)	Wozownia w zespole pałacowo -parkowym Potulickich	II poł. XIX w.	A-1090/1111	1975-05-17
10.	Jana Pawła II 2 (d. Prusa 9)	Oficina dworska w zespole pałacowo - parkowym Potulickich	III ćw. XIX w.	A-1090/1111	1975-05-17
11.	Jana Pawła II 1 (d. Prusa 7)	Pałacyk Potulickich	ok. 1820, 1870, k. XIX w.	A-1089/491	1962-03-26
12.	Kościuszki 41	Pałacyk "Sokoła" (wraz z otoczeniem)	1867	A-664	2006-01-04
13.	Kraszewskiego 23	Kościół p.w. św. Kazimierza	1908-1938	A-1091/1041	1973-12-27
14.	Lipowa 50	Dom pogrzebowy na cmentarzu żydowskim	I. 20. XX w.	A-1339	1988-12-27
15.	Lipowa 50	Cmentarz żydowski (wraz ze starodrzewem)	zał. lata 20. XX w.	A-1339	1988-12-27
16.	Maja 3-go 8	Zespół Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1895,1924, 1944	A-931	1999-03-29
17.	3-go Maja 8	Brama i fragment muru z napisem "Tędy przeszła Warszawa" związany z funkcjonowaniem obozu przejściowego "Durchgangslager 121-Pruszków", fragment bocznic kolejowej z kamieniami pamiątkowymi i pomnikiem, pomnik projektu arch. Oskara Hansena (Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego)		A-931	1999-03-29
18.	3-go Maja 8	Bunkier wartowniczy związany z funkcjonowaniem obozu	1944	A-931	1999-03-29



L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
		przejściowego "Durchgangslager 121-Pruszków" (Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego)			
19.	3-go Maja 8	Charakterystyczny liniowy układ przestrzenny (wraz z układem komunikacyjnym torowisk i ciągów pieszych obiektów zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego.			
20.	3-go Maja 8	Obręczarnia z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1929	A-931	1999-03-29
21.	3-go Maja 8	Trzy wieżyczki strzelnicze związane z funkcjonowaniem obozu przejściowego "Durchgangslager 121-Pruszków" (Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego)	1944	A-931	1999-03-29
22.	3-go Maja 8	Budynek odlewni z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1929	A-931	1999-03-29
23.	3-go Maja 8	Hala napraw wagonów towarowych z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1898	A-931	1999-03-29
24.	3-go Maja 8	Budynek modelarni i malarni z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1897-1936	A-931	1999-03-29
25.	3-go Maja 8	Hala remontu obrabiarek z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1929	A-931	1999-03-29
26.	3-go Maja 8	Hala napraw wagonów osobowych z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1927-28	A-931	1999-03-29
27.	3-go Maja 8	Kuźnia z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	1929	A-931	1999-03-29
28.	3-go Maja 8	Budynek dyrekcji z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego wraz z otaczającym parkiem	1899	A-931	1999-03-29
29.	3-go Maja 126	Kościół Niepokalanego Poczęcia NMP	1906-1914	A-1092/1042	1973-12-27
30.	Partyzantów 2/4	figura NMP (nr 25)	1897	A-1281	
31.	Partyzantów 8	Budynek mieszkalny (I) z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 24 - jako	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02



L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
		zespół trzech budynków mieszkalnych)			
32.	Partyzantów 2/4	Cmentarz przy Szpitalu dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych (wraz z drzewostanem)		A-1342	15-09-1988
33.	Partyzantów 1	Dom z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 26) - ul. Kręta 1	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
34.	Partyzantów 6	Dom (II) z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 24 - jako zespół trzech budynków mieszkalnych)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
35.	Wysoka 1	Dom (III) z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 24 - jako zespół trzech budynków mieszkalnych) w tym dwa Partyzantów 6 i 8	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
36.	Partyzantów 2/4	Kościół (d. cerkiew) przy Zespole Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 11)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
37.	Partyzantów 2/4	Ogrodzenie Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 27)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
38.	Partyzantów 2/4	Budynek administracji Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 2)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
39.	Partyzantów 2/4	Budynek gospodarczy (kotłownia) z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 9)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
40.	Partyzantów 2/4	Dom kultury z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 4)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
41.	Partyzantów 2/4	Dom mieszkalny, d. budynek kwarantanny z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 17)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
42.	Partyzantów 2/4	Dom po lekarski z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 20)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
43.	Partyzantów 2/4	Dom socjalny (wg GEZ budynek przedszkola) d. kaplica z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 23)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
44.	Partyzantów 2/4	Domek szwajcarski z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 19)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
45.	Partyzantów 2/4	Kiosk (d. stróżówka) z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 3)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02



L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
46.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr I z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 10)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
47.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr II z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 7)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
48.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr III z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 13)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
49.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr IV z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 6)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
50.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr V z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 12)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
51.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr VI z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 5)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
52.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr VII z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 18)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
53.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr VIII a z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 21)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
54.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr VIII b z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 22)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
55.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr IX z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 14)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
56.	Partyzantów 2/4	Pawilon nr XI z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 8)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
57.	Partyzantów 2/4	Portiernia z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 1)	1881-91, rozbudowa w latach 1918-39	A-1281	1987-01-02
58.	Partyzantów 2/4	Kaplica cmentarna - prosekorium (nr 16)	1924	A-1342, 1281	1987-01-02
59.	Partyzantów 2/4	Park przy Zespole psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej		A-1281	1987-01-02
60.	Sienkiewicza 2	Budynek gospodarczy z zespołu zabudowań dworca kolejowego	1924	A-778	2008-01-07
61.	Sienkiewicza 2	Wieża ciśnień z zespołu zabudowań dworca kolejowego	1924	A-778	2008-01-07
62.	Sienkiewicza 2	Dworzec kolejowy z zespołu zabudowań dworca kolejowego	1924	A-778	2008-01-07
63.	Żbikowska 51	Zespół architektoniczno-produkcyjny gosp. ogrodniczego Hosera, ok. 1898, Cz. Domaniewski - nie	ok. 1898	A-1500	1992-01-08



L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
		ma w GEZ, jest na WWW konserwatora			
64.	Żbikowska 51	Mur ceglany z płn. części zespół architektoniczno-produkcyjnego gospodarstwa ogrodniczego Hoserów w Żbikowie	1921-22	A-1500	1992-01-08
65.	Żbikowska 51	Mur z bramą w zespole ogrodniczym Hosera	1921-22	A-1501	1992-01-08
66.	Żbikowska 51	Piwnice w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	ok. 1898	A-1500	1992-01-08
67.	Żbikowska 51	Dom zarządcy w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	ok. 1898	A-1500	1992-01-08
68.	Żbikowska 51	Pakownia w zespole architektoniczno - produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	ok. 1898	A-1500	1992-01-08
69.	Żbikowska 51	Szklarnia w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	ok. 1898	A-1500	1992-01-08
70.	Żbikowska 51	Stajnia w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	ok. 1898	A-1500	1992-01-08
71.	Żbikowska 51	Stodoła - spichrz w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	1922	A-1500	1992-01-08
72.	Żbikowska 51	Budynek transformatora w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	ok. 1898	A-1500	1992-01-08
73.	Żbikowska 51	Wiatrak w zespole architektoniczno-produkcyjnym gospodarstwa ogrodniczego Hosera	1910	A-1500	1992-01-08
74.	Żbikowska 56	Willa Hosera w zespole ogrodniczym Hosera	1898-1899	A-1501	1992-01-08
75.	Żbikowska 56	Park (arboretum) w zespole ogrodniczym Hosera, proj. Walerian Kronenberg i Teodor Chrząński	od 1896 r.	A-1501	1992-01-08
76.	Żbikowska 56	Lipa w zespole ogrodniczym Hosera-	ok. 1898	A-1501	1992-01-08
77.	Kraszewskiego 18	Willa Pod Bocianem wraz z terenem posesji (dz. ew. nr 78 z obręb 23)	wzniesiono w latach 30-tych XX w	573/2019	2019-11-07
78.	Al. Armii Krajowej 77	Otoczenie Pałacu Teichfelda dz. ew. nr 523 z obr 23	k. XIX w.	Dec. Nr 55/2020	2020- 07-02



Zabytki o najważniejszym znaczeniu dla miasta:

- Zespół pałacowo - parkowy Potulickich,
- Pałacyk „Sokoła” wraz z parkiem,
- Pałac Teichfeldów z otoczeniem,
- Kościół parafialny p.w. św. Kazimierza,
- Kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP wraz z budynkiem plebani (kościół Żbikowski),
- Dworzec kolejowy,
- Zespół Specjalistycznego Psychiatrycznego Zespołu Opieki Zdrowotnej im. prof. dr Jana Mazurkiewicza w Tworkach wraz z założeniem parkowym,
- Zespół przemysłowy Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego,
- Zespół gospodarstwa ogrodniczo - szkółkarskiego Piotra Hosera wraz z willą i parkiem arboretum.

Tabela 12. Obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków

L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE
1.		Przystanek osobowy Pruszków z zespołu przystanków kolejowych i wiat na linii Grodziskiej	1936
2.	Broniewskiego 1B	Budynek mieszkalny (d. "Papiernia") z zespołu Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego	Ok. 1900
3.	Kościuszki 42	Kamienica	Pocz. XX w.
4.	3-go Maja 8	Zespół ZNTK – Rozdzielnia Energetyczna	1929-1961
5.	3-go Maja 8	Zespół ZNTK – Pompownia I	1927-1929
6.	3-go Maja 8	Zespół ZNTK – Pompownia II	1895
7.	3-go Maja 8	Zespół ZNTK – Hala obróbki mechanicznej	1930
8.	3-go Maja 6	Zespół ZNTK – Budynek mieszkalny (d. ambulatorium)	ok. 1900
9.	3-go Maja 8	Zespół ZNTK – Budynek mieszkalny (d. przychodnia zdrowia)	1929
10.	3-go Maja 159	Willa dr. Leona Zielińskiego	Pocz. XX w.
11.	3-go Maja 159	Ogród przy willi	Pocz. XX w.
12.	Majowa 12	Kamienica	1928
13.	Narodowa 31	Dom wielorodzinny	1905
14.	Prusa 66	Dom wielorodzinny	k. XIX w.
15.	Żbikowska 40	Dom Pomocy Społecznej	I ćw. XX w.
16.	Maja 3-go 124	Budynek Plebanii przy kościele pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny	1906-1914

Powyższe zestawienie nie wyklucza zmiany liczby obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zmiany takie przeprowadzane są w trybie postępowania administracyjnego, niezależnie od ustaleń Studium.

Obszary i obiekty do objęcia ochroną, planowane do dodania do ewidencji wojewódzkiej przedstawiono w tabeli poniżej.



Tabela 13. Obiekty wskazane do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomości

L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE
1.	Bohaterów Warszawy 29	Budynek mieszkalny pracowników kolei	1897
2.	Kosynierów 12	Budynek mieszkalny „Willa Irusin”	Lata 20-30-te XX w.
3.	Kosynierów 14	Budynek mieszkalny	Lata 20-30-te XX w.
4.	Kościelna 11	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
5.	Kraszewskiego 18	Budynek mieszkalny	Lata 20-30-te XX w.
6.	3-go Maja 24	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
7.	3-go Maja 26	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
8.	3-go Maja 30	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
9.	3-go Maja 124	Budynek Plebani	1906-1914
10.	Majowa 5	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
11.	Majowa 11	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
12.	Narodowa 7	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
13.	Narutowicza 18/18A	Budynek mieszkalny	1914
14.	Niecała 7	Budynek mieszkalny	Przed 1914 r.
15.	Pańska 20	Budynek mieszkalny, ob. usługowy	I ćw. XX w.
16.	Parkowa 13	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.
17.	Pilnikowa 2	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
18.	Prusa 30	Budynek mieszkalny, d. apteka J.	1900
19.	Sienkiewicza 3	Budynek mieszkalny	1910
20.	Stalowa 17	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
21.	Stalowa 21	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
22.	Szczęсна 4	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
23.	Szkolna 10	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
24.	Zacisze 57	Budynek mieszkalny	Przed 1939 r.

Tabela 14. Obiekty wskazane w studium do ochrony wg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE
1.	Bohaterów Warszawy 8	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
2.	Bohaterów Warszawy 15	Budynek mieszkalny	I. 20-30 XX w.
3.	Bursowa 10	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
4.	Chopina 10	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
5.	Chopina 16/16A	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
6.	Chopina 18	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
7.	Górna 5	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
8.	Kościelna 9	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
9.	Kościelna 13	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
10.	Kościuszki 3	Budynek mieszkalny	Lata 20-30-te XX w.
11.	Kościuszki 39	Budynek mieszkalny	Lata 20-30-te XX w.
12.	Kościuszki 54	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
13.	Ludowa 30	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
14.	3-go Maja 27	Budynek mieszkalny	Ok. 1906
15.	3-go Maja 52	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
16.	3-go Maja 69/71	Budynek mieszkalny	Lata 20-30-te XX w.
17.	Majowa 88	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
18.	Majowa 14	Budynek mieszkalny	Lata 20-30-te XX w.



L.p.	ADRES	OBIEKT	DATOWANIE
19.	Narodowa 5	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
20.	Narodowa 6	Budynek mieszkalny	Pocz. XX w.
21.	Narutowicza 19	Budynek mieszkalny	Przed 1914 r.
22.	Ogrodowa 35	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.
23.	Parkowa 12	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.
24.	Prusa 11	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.
25.	Stalowa 1	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
26.	Stalowa 3	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
27.	Stalowa 5	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
28.	Stalowa 6	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
29.	Stalowa 7	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
30.	Stalowa 8	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
31.	Stalowa 11	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
32.	Stalowa 12	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
33.	Stalowa 13	Budynek mieszkalny	1912
34.	Stalowa 16	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
35.	Stalowa 18	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
36.	Stalowa 20	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.
37.	Szkolna 3	d. Bursa szkolna	XIX/XX w.
38.	Wesoła 9	Budynek mieszkalny z oficyną frontową	XIX/XX w.

Tabela 15. Obiekty proponowane do uwzględnienia w ramach aktualizacji gminnej ewidencji zabytków

L.p.	ADRES	OBIEKT
1.	Chopina 12	budynek mieszkalny
2.	Chopina 14	budynek mieszkalny
3.	Chopina 26	budynek mieszkalny
4.	Hortensji 1	budynek mieszkalny
5.	Dąbrowskiego 2	budynek mieszkalny
6.	Dąbrowskiego 6	budynek mieszkalny
7.	Dąbrowskiego 22	budynek mieszkalny
8.	Daszyńskiego 3	budynek mieszkalny
9.	Lipowa 39 i 41	budynek mieszkalny (bliźniak)
10.	Kraszewskiego 23	budynek mieszkalny
11.	Kraszewskiego 36	budynek mieszkalny
12.	Ogrodowa 2	budynek mieszkalny
13.	Ogrodowa 5	budynek mieszkalny
14.	Ogrodowa 6	budynek mieszkalny
15.	Ogrodowa 7	budynek mieszkalny
16.	Ogrodowa 9	budynek mieszkalny
17.	Ogrodowa 13	budynek mieszkalny
18.	Ołówkowa 1	dawna fabryka ołówków „St. Majewski i S-ka” (dwa budynki dawnej fabryki)
19.	Ołówkowa 14	budynek mieszkalny
20.	Ołówkowa 28	budynek mieszkalny
21.	Ołówkowa 30	budynek mieszkalny
22.	Parkowa 5	budynek mieszkalny
23.	Przemysłowa 7	budynek mieszkalny



24.	Stalowa 32	budynek mieszkalny
25.	Kraszewskiego 39	budynek mieszkalny

Zabytki archeologiczne znajdujące się na terenie miasta Pruszkowa i podlegające ochronie.

Tabela 16. Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

L.p.	NR OBSZARU / NR STANOWISKA	OKREŚLENIE OBIEKTU	KULTURA/ CHRONOLOGIA	NR REJESTRU ZABYTEKÓW C-	DATA WPISU
1.	58-64/10	osada	(I- IV w. n. e.)	96	1974-10-05
2.	58-64/7	osada	(I- IV w. n.e.)	100	1974-11-18
3.	58-64/8	osada	(I- IV w. n.e.)	102	1974-11-18
4.	58-64/9	osada	(I- IV w. n.e.)	103	1974-11-18

Tabela 17. Zabytki archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków

L.P.	NR OBSZARU / NR STANOWISKA	OKREŚLENIE OBIEKTU	KULTURA / CHRONOLOGIA	UWAGI
1.	57-64/15	osada	starożytność, okres wpływów rzymskich	
2.	58-64/11	1. osada 2. miejsce produkcji żelaza	późny okres lateński - okres wpływów rzymskich późny okres lateński, okres wpływów rzymskich	
3.	58-64/17	miejsce produkcji żelaza	późny okres lateński, okres wpływów rzymskich	
4.	58-64/18	1. cmentarzysko 2. osada	okres lateński okres wczesnośredniowieczny XII-XIII, średniowieczny XIV-XVII w.	
5.	58-64/23	cmentarzysko	późny okres lateński, okres wpływów rzymskich	brak lokalizacji na rysunkach II i 2.7
6.	58-64/25	osada	okres halsztacki, lateński, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze XII-XIII w. i średniowiecze	
7.	58-64/26	osada	okres wczesno i średniowiecza	
8.	58-64/27	osada	okres wpływów rzymskich, okres wczesnośredniowieczny XII-XIII w.	
9.	58-64/28	znalezisko	II ok.. Epoki brązu	brak lokalizacji na rysunkach II i 2.7
10.	58-64/29	1. ślady osadnictwa 2. kościół i cmentarz 3. cmentarzysko	wczesne średniowiecze XII-XIII nowożytność	
11.	58-64/30	cmentarzysko	IV ok. Brązu	brak lokalizacji na rysunkach II i 2.7
12.	58-64/31	ślady osadnictwa	Neolit	j.w.
13.	58-64/32	ślady osadnictwa	XIV w.	j.w.
14.	58-64/33	cmentarzysko	okres halsztacki i lateński	j.w.
15.	58-64/34	ślady osadnictwa	okres wpływów rzymskich	j.w.
16.	58-64/35	skarb	epoka brązu	j.w.
17.	58-64/36	cmentarzysko	okres halsztacki i lateński	j.w.
18.	58-64/37	ślady osadnictwa	Neolit	j.w.
19.	58-64/6	ślady osadnictwa	Starożytność	
20.	58-64/40	osada	neolit/epoka brązu i nowożytności	
21.	58-64/41	osada	epoka brązu i średniowiecza	
22.	58-65/14	osada	późny okres lateński - wczesny okres wpływów rzymskich	częściowo na terenie Regul gm. Michałowice



Stanowiska archeologiczne - zabytki archeologiczne opisane „brak szczegółowej lokalizacji na rysunkach II i 2.7” są stanowiskami archiwalnymi, które nie posiadają lokalizacji i nie będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jest to informacja.

Powyższe zestawienia w tabeli 16 i 17 nie wykluczają zmiany liczby obiektów. Zmiany takie przeprowadzane są w trybie postępowania administracyjnego, niezależnie od ustaleń Studium, a warunki ochrony będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (w szczególności przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych). Zakres i rodzaj tych badań ustala wojewódzki konserwator zabytków w postępowaniu administracyjnym.



Rys. 2.7



Rys 2.7 a



Rys 2.7 b



Rys 2.7 c



Rys 2.7 d



Rys 2.7 e



Rys 2.7 f



3.8.2. Obiekty i obszary postulowane do objęcia ochroną

Wskazuje się do objęcia ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego układu urbanistycznego „Miasta ogrodu Ostoja”, „Osiedla Malichy” oraz o uwzględnianie następujących ustaleń:

- ustala się zachowanie układu ulic z ciągami zieleni,
- ustala się zachowanie charakteru i skali budynków mieszkaniowych jako zabudowy willowej w ogrodach,
- ustala się zachowanie „Pomnika Szesnastu” oraz zachowanie charakteru, skali zabudowy i układu urbanistycznego na działkach wokół tego „Pomnika Szesnastu”.

Tabela 18. Miejsca pamięci

L.p. /nr na rys	Adres	Rodzaj obiektu	Temat upamiętnienia
1. 1		Obelisk z tablicą i orłem	Upamiętnia zorganizowanie przez Niemców obozu niemieckiego dla żołnierzy Wojska Polskiego.
2. 2	Al. Armii Krajowej	Mur z tablicami	Pomnik ku czci 16 przedstawicieli Rządu Polski Podziemnej aresztowanych przez NKWD w 1945 r.
3. 3	Teren szpitala dla psychicznie i nerwowo chorych w Tworkach	Kwatera pomnik i tablica	Kwatera poległych żołnierzy z września 1939r.
4. 3	Cmentarz wyznaniowy w Tworkach na terenie Szpitala dla psychicznie i nerwowo chorych	Kwatera	Kwatera ofiar terroru hitlerowskiego obozu DULAG i żołnierzy i ludności cywilnej Powstania Warszawskiego
5. 4	Cmentarz wyznaniowy ul. Cmentarna	Kwatera + pomnik	Poświęcona poległym żołnierzom z września 1939 r. z Powstania Warszawskiego oraz członków ruchu oporu i ludności cywilnej
6. 4	Cmentarz wyznaniowy ul. Cmentarna	Pomnik	Pomnik ku czci Szarych Szeregów „Gloria Victis”
7. 4	Cmentarz wyznaniowy ul. Cmentarna	Kwatera + płyta	Żołnierze niemieccy i rosyjscy polegli w czasie I wojny światowej
8. 5	Cmentarz wyznaniowy ul. Cmentarna	Kwatera	Kwatera żołnierzy AK, w tym poległych w Powstaniu Warszawskim
9. 6	ul. 3 Maja 27	Tablica i medalion z wizerunkiem J. Piłsudskiego	Miejscowa Komenda Polskiej Organizacji Wojskowej
10. 7	ul. 3 Maja u wylotu ul. Narodowej	Popiersie Tadeusza Kościuszki	Uczczenie 100 rocznicy śmierci bohatera narodowego
11. 8	ul. Daszyńskiego 7	Tablica wmurowana w ścianę domu	Upamiętnia p. płk Edmunda Krzywdy-Rzewuskiego – komendanta VI Rejonu Obwodu „Obroza” AK
12. 9	ul. Daszyńskiego 6	Tablica	Pamięci Leona i Stanisławy Ostrowskich - nauczycieli
13. 10	Cmentarz wyznaniowy na Żbikowie ul. Domaniewska	Mogiła	Zbiorowa mogiła żołnierzy poległych podczas I wojny światowej
14. 10	Cmentarz wyznaniowy na Żbikowie ul. Domaniewska	Mogiła	Mogilą poległych żołnierzy z września 1939 r.
15. 10	Cmentarz wyznaniowy n Żbikowie ul. Domaniewska	grób	Spoczywa tu Zygmunt Lechosław Szadkowski – przewodniczący Rady Narodowej RP w Londynie
16. 11	ul. Helenowska	Pomnik	Wyzwolicielom i obrońcom Ojczyzny



17. 12	ul. Komorowska	Obelisk – głaz z tablicą z dwoma mieczami	02.08.1944 r. Niemcy zamordowali 27 mieszkańców w odwecie za akcję AK
18. 13	ul. Kościuszki i Czarna Droga	Pomnik w formie głazu	Ku czci poległym w latach II wojny żołnierzom AK, AL., GL
19. 14	ul. Kościuszki 30	Tablica	Mieszkał tu i działał Bohdan Zieliński zasłużony nauczyciel Gimnazjum i Liceum im. Tomasza Zana
20. 15	ul. Kraszewskiego 10	tablica	
21. 16	ul. Kraszewskiego 18	Tablica	W latach 1939 – 1945 posterunek żandarmerii, w którym zamordowano ok. 150 Polaków
22. 17a	ul. Kraszewskiego 23	Obelisk	Upamiętnia 80 lecie harcerstwa w Pruszkowie
23. 17b	ul. Kraszewskiego 23	Pomnik	Jan Paweł II
24. 18	Ul. Lipowa	Obelisk z płytą	W latach 1939 – 1945 zamordowano tu 800 Polaków
25. 19	Park Mazowsze ul. Mostowa	Obelisk	W hołdzie rozstrzelano ok. 25 Polaków w latach 1942 – 1944
26. 20	ul. Niecała	Tablica pamiątkowa wmurowana w ścianę domu	Upamiętnia płk Chajęckiego – komendanta hufca pruszkowskiego, uczestnika Powstania Warszawskiego
27. 21	ul. Ołówkowa	Posąg i tablica	Posąg Matki Boskiej i tablica poświęcona pracownikom Fabryki Ołówków poległym w latach 1939 – 1945
28. 22	ul. Ołówkowa 14	Tablica na ścianie domu	Upamiętnia zamieszkanie w latach 1911 – 1912 z rodzicami Leszka Serafinowicza piszącego pod pseudonimem Jan Lechoń
29. 23	ul. Parkowa 10	Tablica	W latach 1939 – 1945 gestapo mordowało i katowało polskich patriotów
30. 24	ul. Partyzantów 2/4	Pomnik – ściana	Pamięci chorych psychicznie narodowości polskiej, niemieckiej, żydowskiej
31. 25	ul. Prusa przy Parku Potulickich	Ściana	Upamiętnia śmierć kilkudziesięciu Polaków
32. 26	ul. Robotnicza 50	Obelisk z tablicą	28.11.1943 r. zginęły tu 4 osoby w walce z gestapo i żandarmerią: W. Lasocki, Maria Ziemiak, Aniela i Helena Cupriak
33. 27	ul. Sienkiewicza	Tablica	Upamiętnia rozstrzelanie Stefana Jodłowskiego oraz Władysława Becka
34. 28	ul. Sienkiewicza 2	Tablica	Upamiętnia Stanisława Mariana Bema – harcerza RP – żołnierza AK zamordowanego w 1942r. na dworcu PKP
35. 29	ul. Waryńskiego 1	Tablica	Poświęcona kilkunastu Polakom rozstrzelanym przez Niemców
36. 30	ul. M. Zimińskiej Sygietyńskiej 5	Pomnik	Pamięci bohaterskiej postawy nauczycieli Pruszkowa i Powiatu pruszkowskiego poległych 1939 - 1945
37. 31	Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego	Pomnik	Upamiętnia utworzenie obozu przejściowego dla ewakuowanej ludności Warszawy
38. 32	Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego	Pomnik	Upamiętnia utworzenie obozu przejściowego dla ewakuowanej ludności Warszawy
39. 33	Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego	Tablica	fragment muru z napisem „Tędy przeszła Warszawa”
40. 40	ul. Pilnikowa 24 róg ul. Długiej	obelisk z tablicą	miejsce pamięci ofiar terroru hitlerowskiego
41. 41	ul. Ceramiczna róg ul. Polnej	krzyż	miejsce pamięci wojny 1914 r.



3.8.3. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., formami ochrony zabytków są między innymi odpowiednie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nakazuje się wyznaczanie w sporządzanych miejscowych planach stref widokowych (ekspozycji), podkreślanie osi kompozycyjnych, układów i założeń urbanistycznych, zarówno obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem, jak też innych, uznanych za cenne dla lokalnej kultury i sztuki (nie wpisane jeszcze do zasobów konserwatora zabytków).

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymieniane wcześniej objekty lub strefy, należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

- zachowanie i ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w odniesieniu do obiektów i obszarów będących przedmiotem zainteresowania konserwatorskiego (w ewidencji):
 - zachowanie i ochronę, z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkiem lub przesłaniających objekty zabytkowe,
 - przestrzeganie wymogów konserwatorskich przy przekształcaniu otoczenia zabudowy,
 - realizację nowej zabudowy w sąsiedztwie oraz nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości i o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam,
 - ograniczenie dowolności stosowania rozwiązań komunikacyjnych, materiałowych i kolorystycznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych;
- w strefie ochrony konserwatorskiej – obszarach stanowisk archeologicznych:
 - obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony układu urbanistycznego:
 - ochronę układu ulicznego,
 - ochronę podziałów własnościowych,
 - ograniczenie skali zabudowy (wysokość, gabaryty),
 - lokalizację nowej zabudowy jedynie w istniejących liniach zabudowy,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam;
- w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony widokowej obiektów zabytkowych:
 - zakaz realizacji obiektów wysokich, konkurujących z obiektami zabytkowymi,
 - realizację nowej zabudowy, nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam.



W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy także zwrócić uwagę na te elementy kompozycji wieloprzestrzennej miasta, które przełożone na zapisy w mpzp podniosą walory zabytkowe Pruszkowa. Tereny budowlane (AG, UC, M), znajdujące się w sąsiedztwie zabytkowego neogotyckiego kościoła w Żbikowie, należy kształtować z zachowaniem historycznej „Zielonej” osi Pruszkowa oraz z poszanowaniem historycznych uwarunkowań. Tereny ZP znajdujące się po północnej i zachodniej stronie kościoła należy projektować z możliwie jak najmniejszym użyciem zieleni wysokiej, by ta nie przysłaniała widoku na zabytek. Uczytelni to strukturę przestrzenną miasta, wpłynie nie tylko na właściwą ekspozycję zabytków, lecz także na podniesienie jego potencjału dziedzictwa. Istotnym jest również zachowanie osi widokowych na kościół na Żbikowie (od strony Autostrady A2 przez wąwóz „Góry Mazowsza” (dawne składowisko odpadów), od północy wzdłuż osi dróg: Duchnickiej, Ożarowskiej). Ponadto na terenie Pruszkowa znajdują się obszary, w których historyczne obiekty decydują o walorach zabytkowych i charakterze otoczenia. Ulegają one w ostatnim czasie niefortunnym przekształceniom albo wręcz znikają z krajobrazu miasta.

Wyznaczono następujące obszary nagromadzenia obiektów historycznych do objęcia strefą ochrony w planach miejscowych (wrysowane na rysunkach 2.0, 2.1, 2.3 i 2.7):

- obszar I pomiędzy ulicami Sienkiewicza, Kościuszki, Chopina, Powstańców, Stalową (obustronnie);
- obszar II przy Zakładach Naprawczych Taboru Kolejowego pomiędzy ulicami: Warsztatową, Długą, 3 Maja, Bocianią, Poznańską, Kurca i 3-go Maja;
- obszar III przy Zakładach Naprawczych Taboru Kolejowego pomiędzy ulicami: Warsztatową, Broniewskiego, Warszawską, torami kolejowymi, ul 3-go Maja;
- obszar IV wokół kościoła pw. św. Kazimierza, pomiędzy ulicami: Kościelną, Prusa (obustronnie) do Kościuszki, Kraszewskiego (obustronnie), Hubala. Obecnie otoczenie kościoła pozbawione jest ochrony co może doprowadzić do niekorzystnych zmian wokół obiektu, zakłócających ekspozycję i właściwy odbiór świątyni.

Powyżej podane strefy mają charakter informacyjny i powinny być doprecyzowane w zakresie granic i szczegółowych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to na kontrolowanie działań przy zlokalizowanych tam historycznych obiektach (nie ujętych w ewidencji zabytków ani też nie wpisanych do rejestru zabytków), lecz także kontrolowanie działań tak, aby nowe obiekty nawiązywały charakterem do obiektów historycznych.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji (Rys. 2.8.)

4.1. Koncepcja systemu komunikacyjnego

Koncepcja systemu komunikacyjnego Pruszkowa opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, powiatu i gminy, z wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Układ drogowy miasta Pruszków będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z układu podstawowego, obejmującego – autostradę A2, projektowaną drogę wojewódzką – „Paszkowiankę”,



zmodernizowane drogi wojewódzkie nr 718, 760, 719 oraz 701, drogi powiatowe, a także wybrane najważniejsze dla układu o znaczeniu lokalnym drogi gminne (drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe).

4.1.1. Układ drogowy – autostrada, drogi główne

W podstawowym układzie drogowym, Studium przewiduje budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację następujących dróg:

- budowę projektowanej drogi wojewódzkiej – „Paszkwianki”,
- dostępność do autostrady A2 za pośrednictwem zmodernizowanej drogi wojewódzkiej nr 718 oraz węzła na Żbikowie (ul. Żbikowska, 3-go Maja, Poznańska),
- drogi wojewódzkiej 718, która na odcinku od „Paszkwianki” do węzła w Żbikowie przyjmie klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDG-P),
- projektowane skrzyżowanie wielopoziomowe oraz drugi wiadukt w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 719 i 718 oraz torów kolejowych,
- inne projektowane wiadukty lub tunele dla bezkolizyjnego przekraczania torów PKP: w rejonie wschodniej granicy miasta w sąsiedztwie dawnych ZNTK, w ciągu drogi powiatowej nr 3140W, w centrum miasta na przedłużeniu ul. Tadeusza Kościuszki, w ciągu „Paszkwianki” (poza granicami miasta Pruszkowa).

Ustala się dążenie do ograniczenia dostępności do dróg wojewódzkich: klasy głównej „Paszkwianki” oraz dróg wojewódzkich nr 701, 719, 718 i dopuszczenie poprzez skrzyżowania. Odstępy między skrzyżowaniami powinny odpowiadać przepisom Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Obsługa terenów przyległych do wyżej wymienionych dróg wojewódzkich powinna odbywać się z dróg „serwisowych” lub lokalnych.

Przewidziane są działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drodze krajowej, drogach wojewódzkich i powiatowych.

Ustala się nowy przebieg drogi wojewódzkiej zwanej „Paszkwianką”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową S8 z drogą krajową Autostradą A2, a następnie poprzez teren gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin, z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkwianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy. Zadaniem Małej Obwodnicy Warszawy będzie połączenie miejscowości podwarszawskich takich jak: Pruszków, Brwinów, Piaseczno, Konstancin, Józefów, Sulejówek, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki i usprawnienie połączeń drogowych ośrodków osadniczych najbliższych stolicy oraz odciążenie tym samym Warszawy od ruchu drogowego pomiędzy tymi miejscowościami. Trasa ta w znacznym stopniu przyczyni się też do rozwoju podwarszawskich gmin. Obwodnica składająca się z dróg wojewódzkich będzie przenosić głównie ruch w skali Aglomeracji Warszawskiej - Obszaru Metropolitalnego Warszawy, (patrz Rys. 2.8).



rys. 2.8



4.1.2. Drogi zbiorcze

Dalszy rozwój miasta w zakresie obsługującego układu drogowego opierać się będzie o istniejący układ dróg zbiorczych (w większości dróg powiatowych), które wymagają jednak działań polegających na ich modernizacji technicznej i realizacji nowych odcinków dla wypełnienia brakujących powiązań komunikacyjnych.

Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami według klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w Studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy. Sieć drogowa układu obsługującego powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ (patrz Rys. 2.8).

4.1.3. Rozwój układu drogowego lokalnego – drogi lokalne i ważniejsze lokalne projektowane

Na rysunku Studium wyznaczono istniejące drogi lokalne i ważniejsze projektowane drogi lokalne - układu komunikacyjnego obsługującego istniejące zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi publiczne o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Klasyfikacja dróg klasy L (lokalnych) może być ustalona na podstawie prognozy ruchu lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu. Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, drogi stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

Dla dróg lokalnych przyjmuje się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi tj. 12 m (ale z pasami zieleni 15 m), a dla dróg dojazdowych 10 m. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości na podstawie analizy usytuowania obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, a także infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą.

Przy ustalaniu przebiegu dróg lokalnych i dojazdowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków. Określone symbolami graficznymi na rysunku Studium korytarze pod planowane drogi należy traktować orientacyjnie. Szczegółowe trasowanie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w postępowaniu administracyjnym przy realizacji inwestycji drogowych (patrz Rys. 2.8).



4.1.4. Parkowanie – polityka parkingowa

Bilans miejsc parkingowych dla Pruszkowa – minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych określone będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W studium ustala się przykładowe parametry liczby miejsc do parkowania.

Miejsca parkingowe powinny być realizowane na terenie inwestycji, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. W razie konieczności miejsca parkingowe mogą być bilansowane wraz z miejscami parkingowymi dostępnymi w ulicach lub ogólnodostępnych parkingach w rejonie inwestycji.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających dróg – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o drogach publicznych.

Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Niezbędne jest wyznaczenie dla transportu ciężkiego parkingów w rejonie węzłów komunikacyjnych. Parkingi te powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

W rejonie przystanków WKD i dworca PKP wyznacza się tereny i przewiduje się budowę ogólnodostępnych parkingów. Parkingi te będą funkcjonowały w systemie „Parkuj i jedź”.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 3 stanowiska na 1 sklep lub punkt usługowy,
- 4) dla funkcji usług oświaty – nie mniej niż 3 stanowiska na 10 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5,
- 5) dla funkcji mieszkaniowej i usługowej - zapewnienie miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji,
- 6) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- 7) usługi zdrowia – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
- 8) dla gastronomii – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
- 9) dla obiektów sportowych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- 10) dla kościoła – 15 miejsc do parkowania na 1000 mieszkańców,
- 11) dla cmentarza – 10 miejsc postojowych na 1 ha + 2 miejsca na autokar,
- 12) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych.



W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy ustalić minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4.1.5. Komunikacja zbiorowa

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom Pruszkowa. Mieszkańcy miasta nadal będą korzystać z dotychczasowego systemu:

- linii kolejowej nr 1 łączącej Warszawę z Katowicami,
- połączenia kolejowe PKP – realizowane przez Spółkę Samorządu Województwa Mazowieckiego Koleje Mazowieckie oraz Szybka Kolej Miejską w Warszawie,
- Warszawską Kolej Dojazdową,
- miejskie linie autobusowe obsługiwane aktualnie przez PKS Grodzisk Mazowiecki,
- linie autobusowe nocne obsługiwane przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie,
- linie autobusowe innych operatorów,
- oraz projektowaną linię autobusowo - szynową łączącą linię WKD (w Komorowie) z dworcem PKP („szynobus-tramwaj”),
- a także planowaną pętlę autobusową u zbiegu ulic: Staszica, Henryka Sienkiewicza i Przytorowej.

4.1.6. Komunikacja kolejowa

Projektowana linia autobusowo – szynowa (szynobus) przebiegająca wzdłuż ulicy Plantowej, łączącą linię WKD z linią PKP.

Zakłada się, że rola szynobusu – tramwaju w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących gmin będzie wzrastać. W planach miejscowych, w sąsiedztwie trasy szynobusu – kolejki należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1043 z późn. zm.): budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, warunków technicznych dot. budynków i ich usytuowania, usytuowania drzew ochrony środowiska, prawa wodnego, poziomu hałasu, warunków technicznych dot. skrzyżowań linii kolejowych.

4.1.7. Komunikacja autobusowa

Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami. Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 300 m (500 m) – 1 000 m na obszarze miasta. Planuje się pętlę autobusową u zbiegu ulic: Staszica, Henryka Sieniewicza i Przytorowej. Przyjmuje się miejski system obsługi autobusowej (aktualnie 9 linii) z przebiegami dostosowanymi do potrzeb mieszkańców.

Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego.



Rozwiązania i parametry techniczne dróg w planach miejscowych oraz projektach budowlanych powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

4.1.8. Ruch rowerowy

Przewiduje się prowadzenie dróg rowerowych/ ścieżek rowerowych wzdłuż ulic i dróg gminnych i powiatowych. Dopuszcza się realizację ścieżek również poza korytarzami ulic, prowadzonych przez tereny usługowe, mieszkaniowe oraz sportowe i rekreacyjne, łączące zarówno interesujące miejsca i zabytki kultury, jak też prezentujące atrakcje przyrodnicze, pomniki przyrody oraz miejsca widokowe.

Wyznaczone ciągi rowerowe powinny umożliwić przede wszystkim: dojazd do stacji i przystanków kolejowych, dojazd do pracy, zapewniając powiązania z sąsiednimi miejscowościami, istniejącymi szkołami, urzędami, ważniejszymi ośrodkami handlowymi, a przede wszystkim terenami rekreacyjnymi.

Ustala się zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów (stacje rowerowe) przy celach podróży (dworzec, szkoły, kościoły, obiekty użyteczności publicznej).

5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

5.1. Kierunki rozwoju systemu wodociągów (System zaopatrzenia w wodę Rys. 2.9a)

W perspektywie 10 - 15 lat nie ma zagrożenia niedostatku zaopatrzenia miasta w wodę. Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy terenów objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne.

Nie przewiduje się wykorzystania wody wodociągowej do podlewania dużych obszarów upraw – nie występują na terenie miasta. Dopuszcza się ujęcia lokalne dla usług i produkcji, do celów przeciwpożarowych oraz podlewania.

Bilans zapotrzebowania na wodę wygląda następująco:

– na cele bytowo - gospodarcze	150 L/M,d
– na cele użyteczności publicznej	15 L/M,d
– przemysł drobny, usługi	15 L/M,d
– utrzymanie zieleni, ulic	10 L/M,d
– woda ppoż. oraz straty na sieci	10 L/M,d

Razem 200 L/M,d

Zaopatrzenie w wodę wodociągów na terenie Pruszkowa zapewniać będzie Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. z Warszawy. Zasoby wody są wystarczające na pokrycie istniejących oraz prognozowanych potrzeb mieszkańców. Przewiduje się, dla prognozowanych potrzeb, rozbudowę sieci wodociągowej, w tym z dostarczeniem wody od strony dzielnicy Bemowo. W planach



zagospodarowania należy uwzględnić realizację projektowanych magistral wodociągowych dla zaopatrzenia miasta. Na całym obszarze miasta dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację, konserwację i eksploatację sieci wodociągowych oraz posadowienie obiektów budowlanych służących eksploatacji sieci wodociągowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz związanych z tym robót ziemnych. Trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych w pierwszej kolejności winny być rezerwowane w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni.

5.2. Kierunki rozwoju kanalizacji (System odprowadzenia ścieków Rys. 2.9.b)

5.2.1. Projektowany rozwój kanalizacji sanitarnej

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie miasta.

Wielkości działek pod oczyszczalnię określone zostaną w kompleksowej koncepcji kanalizacji ściekowej odpowiednio dobrane do ostatecznego wariantu rozwoju miasta. W koncepcji zostaną również określone szczegółowe lokalizacje przepompowni. Wymagana działka dla przeciętnej przepompowni wynosi 0,10 - 0,15 ha ze strefą ochrony sanitarnej o maksymalnym promieniu 15 m, przy zastosowaniu pomp bezskratkowych. Wskazuje się w Studium przepompownie ścieków istniejące i o przesądzonych lokalizacjach.

Projektowane kanały i przewody tłoczne powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków sanitarnych będzie rzeka Utrata.

W Studium wyznacza się przebieg projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej: w Żbikowie: od oczyszczalni wzdłuż zachodniej granicy miasta w kierunku na północ, ciągiem ulicy Żbikowskiej w kierunku północnym i dalej projektowaną trasą „Paszkwianką”, ulicą Rysią; w Gąsinie: ciągiem ulicy Promyka, Przejazdowej, Południowej – po granicy miasta w kierunku zachodnim, wzdłuż granic miasta ciągiem ulicy Przejazdowej; w Centrum: wzdłuż ulicy niecałej; na osiedlu Staszica ciągiem ulicy Akacyjowej. W Studium uwzględnia się realizacją kolektora sanitarnego C-Bis o docelowej długości 11km.



Rys. 2.9 a



Rys. 2.9 b



5.2.2. Projektowana kanalizacja deszczowa

Powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczane jedynie w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej oraz z terenów usług, nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek i odprowadzać do kanałów deszczowych, rowów i rzek.

Do czasu objęcia obszaru obsługą miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odwodnienie ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Przewiduje się budowę sieci kanalizacji deszczowej, obejmującej intensywnie zagospodarowane tereny osiedli wielorodzinnych. Sieć kanalizacji obejmie też tereny rozwojowe aktywności gospodarczej, a przede wszystkim komunikacji ponadlokalnej.

W Studium wskazuje się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków deszczowych: na Żbikowie, na Gąsinie Mieszkaniowym przy Utracie oraz przy Utracie w rejonie ul. Lipowej (patrz Rys. 2.9b).

W Studium wyznacza się przebieg projektowanych sieci kanalizacji deszczowej: na Żbikowie wzdłuż trasy autostrady A2; w północno - wschodniej części Bąków wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej; w Gąsinie: od projektowanej oczyszczalni deszczowej wzdłuż ulicy Promyka, ulicą Błońską, Przejazdową; w Wyględówku: od projektowanej oczyszczalni – ulicą Andrzeja, Al. Armii Krajowej; na osiedlu Ostoja wzdłuż wschodniej granicy miasta. Odbiornikiem podczyszczonych ścieków będą rzeki: Utrata oraz Raszynka i Żbikówka.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z retencjonowaniem w zbiornikach na terenach działek inwestycyjnych z odprowadzeniem do kanałów deszczowych:
 - do kolektorów burzowych kanalizacji deszczowej,
 - do studni chłonnych – z powierzchni utwardzonych ulic,
 - do niezbędnej do realizacji sieci lokalnej kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem będzie rzeka Utrata oraz Raszynka i Żbikówka;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone. Podczyszczanie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach, lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odwodnienie ciągów pieszo - jezdnych i dróg przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przy krawężnikowe, rowy retencyjno - infiltracyjne, studnie chłonne i drenaż;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci



kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie ulic oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZP oraz w terenach dróg.

5.3. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

System gospodarki odpadami w Pruszkowie obejmuje odpady komunalne wygenerowane zarówno w sektorze komunalnym, jak i gospodarczym.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami od 2013 r. gospodarka odpadami prowadzona jest w sposób zintegrowany. Przyjmuje się, że system zbierania i gromadzenia odpadów komunalnych w gminie będzie nadal oparty na przekształcaniu systemu zbiórki zmieszanych odpadów komunalnych (odpady komunalne zmieszane (niesegregowane) oraz rozbudowie systemu selektywnej zbiórki odpadów podlegających procesowi odzysku i recyklingu jako odpady zbierane w sposób selektywny.

Działania w zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy obejmować będą organizację, nadzór i kontrolę nad wprowadzonymi w gminie systemami selektywnej zbiórki odpadów.

Na terenie gminy rozwijana będzie selektywna zbiórka odpadów surowcowych. W planowaniu miejscowym i przy wydawaniu warunków zabudowy należy dla nieruchomości zabudowanej budynkiem lub budynkami wielolokalowymi, zabezpieczać możliwość ustawienia pojemników na odpady.

Wyznacza się tereny AG1- dla magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów.

W Pruszkowie przewiduje się utylizację-unieszkodliwianie oraz ograniczone zbiórki i składowanie odpadów komunalnych.

Surowiec do instalacji będą stanowiły odpady:

- zmieszane odpady komunalne,
- odpady inne niż niebezpieczne i niebezpieczne z grupy 20 (pochodzące z gospodarstw domowych),
- ograniczony odzysk surowców wtórnych (w szczególności złom, szkło, odpady związane z produkcją mas bitumicznych i betonowych),
- odpady inne niż niebezpieczne i niebezpieczne określone w katalogu odpadów, dla których inne metody unieszkodliwiania charakteryzują się dużym negatywnym oddziaływaniem na środowisko naturalne.

5.4. Kierunki rozwoju gazownictwa (System zaopatrzenia w gaz Rys 2.9.c)

W perspektywie potrzebne będą inwestycje związane z rozbudową sieci rozdzielczych na terenie całego miasta dla potrzeb nowo realizowanego budownictwa mieszkaniowego. Potrzebne będzie również poprawienie warunków zasilania dla Żbikowa, gdzie przewiduje się lokalizację nowego budownictwa. Szczególnie pilne jest wybudowanie gazociągu zasilającego od rzeki Utraty, poprzez ulicę Ludową do ulicy Długiej i dalej ulicą Długą aż do ulicy Władysława Broniewskiego.

Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

- przygotowanie posiłków - 95%
- przygotowanie ciepłej wody - 95%



- ogrzewanie pomieszczeń - 95%

Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych co. + cw. – opalanych gazem.

Bilans zapotrzebowania na gaz:

– na przygotowanie posiłków	0,03nm ³ /M,h
– na przygotowanie ciepłej wody	0,077nm ³ /M,h
– na ogrzewanie kubatury	0,375nm ³ /M,h
– przemysł drobny, usługi narzut 15% potrzeb mieszkańców	0,068nm ³ /M,h

Razem 0,55nm³ / M,h

Zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, min.:

- przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących i projektowanych podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowej „Mory”, „Reguły” „Sokołów”,
- wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy ochronne: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0,5 m,
- szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu zgodnym z przepisami odrębnymi,
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazociągów,
- gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt inwestora przedsięwzięcia,
- podczas prowadzenia prac budowlano – montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody itp.

5.5. Kierunki rozwoju elektroenergetyki (System zaopatrzenia w energię elektryczną Rys. 2.9.d)

W okresie perspektywy zaopatrzenie miasta w energię elektryczną jest i będzie wystarczające. Aktualny układ zasilania i możliwości jego rozwoju stanowią odpowiednią podstawę dla ewentualnego rozwoju układu elektroenergetycznego.

Powstać może większe zapotrzebowanie na energię podczas realizacji / uzupełniania zabudowy, jednak proces ten będzie zredukowany podczas prac renowacyjnych i modernizacyjnych mających na celu zminimalizowanie potrzeb energetycznych.

Według oceny Rejonu Energetycznego Pruszków dodatkowych nakładów finansowych wymagać będzie rozbudowa sieci dla zapewnienia większej pewności zasilania odbiorców istniejących oraz dla



zasilenia odbiorców w nowoprojektowanych osiedlach mieszkaniowych (dzielnice Żbików, Bąki, Gąsin). Niezbędna będzie budowa odpowiedniej ilości stacji transformatorowych. Opracowując plan przestrzennego zagospodarowania należy uwzględnić trasy i lokalizację urządzeń elektroenergetycznych.

Należy przewidzieć zmianę przebiegu napowietrznych linii 110 kV kolidujących z zabudową oraz budowę nowych odcinków napowietrznych linii 110 kV.

Na schemacie Rys. 2.9a przedstawiono obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (w tym fotowoltaicznych) za wyjątkiem wartowni, o mocy przekraczającej 100kW i nie wymagających wyznaczania stref ochronnych od tych urządzeń związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.



Rys. 2.9c



Rys. 2.9d



5.6. Kierunki rozwoju ciepłownictwa (Zaopatrzenie w ciepło Rys. 2.9.e)

W najbliższym dziesięcioleciu w niewielkim stopniu wzrośnie zapotrzebowanie na ciepło w Pruszkowie, wyniesie około 4% w stosunku do stanu obecnego (na podstawie „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, 2010 r.”).

W perspektywie miasto powinno dążyć do likwidacji przestarzałych i nisko sprawnych pieców bazujących na spalaniu węgla kamiennego (szczególnie ogrzewania piecowego) i zamianie ich na rzecz:

- systemu ciepłowniczego,
- paliw niskoemisyjnych (gaz ziemny, olej opałowy, gaz płynny, węgiel wysokiej jakości),
- energii ze źródeł odnawialnych (w tym urządzeń fotowoltaicznych Rys. 2.9.d),
- energii elektrycznej.

W ramach zaopatrzenia w ciepło należy dążyć do ograniczania ilości zużywanego ciepła poprzez przeprowadzenie termomodernizacji budynków, zarówno użyteczności publicznej, jak i mieszkaniowych. Indywidualne źródła ciepła należy modernizować i dbać o ich wysoką sprawność grzewczą. Ze względu na ochronę środowiska i zmniejszenie emisji zanieczyszczeń należy systematycznie rezygnować z węgla jako źródła energii na rzecz rozwiązań ekologicznych.

5.7. Kierunki rozwoju telekomunikacji

Aktualne potrzeby i tendencje rozwoju pozwalają przewidywać, że nastąpi całkowite nasycenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.

Konieczna będzie rozbudowa sieci kanalizacji kablowej i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach. Urządzenia telekomunikacyjne nie wywołują zabezpieczeń pod strefy ochronne. Telekomunikacja nie jest warunkiem rozwoju gminy, ale jest poziomem i standardem warunkującym lokalizację obiektów usługowych i działalności gospodarczej. Wymagana jest jednak budowa masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych dla poprawy odbioru telefonii komórkowej.

Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



Rys. 2.9e



6. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

6.1.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (Rys. 2.10)

Pojęcie celu publicznego zdefiniowane zostało w art. 6 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami, do inwestycji celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym należą:

- publiczne drogi (powiatowe) oraz lokalne (gminne), drogi rowerowe, place, ciągi piesze,
- urządzenia i obiekty transportu publicznego, a także łączności publicznej,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o zasięgu lokalnym, ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, urządzenia gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów, w tym składowania,
- obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska,
- utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- sieć rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- urzędy organów władzy, administracji, w tym urząd miasta,
- szkoły podstawowe,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo - wychowawcze,
- tereny sportowo - rekreacyjne, w tym budowa ośrodków sportowo - rekreacyjnych,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona lokalnych dóbr kultury: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- ochrona cennych elementów środowiska przyrodniczego, w tym pomników przyrody;
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predysponowane do lokalizacji celów publicznych są tereny położone na gruntach będących we władaniu Miasta oraz tereny Skarbu Państwa, które Miasto może nieodpłatnie pozyskać na cele realizacji infrastruktury oraz inne cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ustalone w obowiązujących planach miejscowych tereny lub rezerwy terenów dla realizacji celów publicznych są oznaczone na rysunku Studium. Są to:

- teren pod Centrum Dziedzictwa Kulturowego (aktualnie Centrum Kultury i Sportu),
- tereny pod zachowanie i budowę usług oświaty,
- tereny pod budowę nowych dróg zbiorczych i lokalnych zwłaszcza przebiegających w północnej części miasta na osiedlach Bąki, Żbików, w sąsiedztwie Parku Mazowsze,
- drogi i trasy rowerowe,
- tereny pod budowę nowych oczyszczalni ścieków deszczowych w rejonie parku przy Utracie, przy ul. Jarzynowej w Dzielnicy Żbików -Baki oraz na Gąsinie Przemysłowym,
- przejazdy drogowe pod torami PKP – tunele,
- przejazdy drogowe nad torami PKP – wiadukty,



- linia autobusowo – szynowa z wykorzystaniem bocznic do Komorowa,
- tereny pod budowę osadników ścieków deszczowych,
- budowa i przebudowa sieci wodociągowej,
- budowa kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
- realizacje zbiorników retencyjnych w terenach ZP. Retencja sposób na suszę i powódzie.

6.1.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Pojęcie celu publicznego zdefiniowane zostało w art. 6 Ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 10 Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala się w szczególności obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 tej ustawy. Na terenie Pruszkowa najistotniejszymi zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych są:

cele krajowe:

- przebudowa i budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;

cele wojewódzkie:

- budowa nowej drogi wojewódzkiej – „Paszkwianki”,
- rozbudowa i modernizacja dróg wojewódzkich nr 719, 718, 760 i 701.

cele powiatowe:

- rozbudowa i modernizacja szpitala powiatowego,
- budowa Centrum Sportu Szkolnego wraz z modernizacją bazy Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Pruszkowie,
- przebudowa i modernizacja dróg powiatowych,
- rozbudowa Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Pruszkowie,
- poprawa stanu środowiska przyrodniczego i ochrona jego zasobów w tym ochrona stanu ilościowego i jakościowego wód rzeki Utraty i jej dopływów.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w mieście Pruszków ponadto należą:

- utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków: ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków (wpisane do rejestru zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej – zabytki archeologiczne);
- utrzymanie obiektów niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym posterunek policji, sąd, prokuratura, powiatowa straż pożarna;
- utrzymanie linii kolejowej nr 1 łączącej Warszawę z Katowicami,
- utrzymanie linii kolejowej nr 447 podmiejskiej łączącej Warszawę z Grodziskiem Mazowieckim,



- realizacja wiaduktów lub tuneli na linię kolejową nr 1 i 447, w tym wiaduktu łączącego ul. Grunwaldzką z ul. Warszawską co pozwoli na skomunikowanie obszarów położonych po północnej i południowej stronie torów PKP;
- wykorzystanie dla ruchu istniejącej bocznicy kolejowej łączącej linię kolejową nr 447 i Warszawską Kolej Dojazdową – z szynobusem- tramwajem.

Nie ma konieczności rezerwowania innych niż wymienione terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

6.2. Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Rys. 2.11)

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 pkt. 3 ww. ustawy, obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku. W Studium na rysunku 2.11 zaznaczono tereny, dla których sporządzenie planów miejscowych będzie obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, są to:

- obszary przestrzeni publicznych, opisane w rozdziale 6.2.1.
- obszary rozmieszczenia usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (UC i M1/UC) opisane w rozdziale 6.2.2.

Obszary, dla których gmina sporządza miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W mieście Pruszkowie obowiązuje 59 (stan na II-2021 r.) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one łącznie 82,15% powierzchni miasta. Trwa sporządzanie 28 planów miejscowych, z czego 20 stanowi zmiany planów obecnie obowiązujących, a 8 obejmuje nowe obszary. 19,88% powierzchni miasta nie jest objęta obowiązującymi mpzp ani sporządzanymi mpzp. Obszary przeznaczone w Studium dla rozwoju osadnictwa mieszkaniowego oraz wielofunkcyjnego i usługowego stanowią potencjalne tereny, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz tereny, dla których sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (Rys. 2.11). Docelowo zamierza się objąć planami zagospodarowania przestrzennego wszystkie tereny w mieście.

Ustala się sporządzenie „Harmonogramu opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta sporządza Harmonogram i przedkłada Radzie Miejskiej.

Studium nie wyklucza sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.



RYS. 2.11.



6.2.1. Obszary przestrzeni publicznej

Odpowiednio do skali Studium – wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, których funkcjonalność i walory estetyczne mają zasadnicze znaczenie dla kształtowania wizerunku miasta, w tym: tereny usług, główne ulice i place, co zostało wskazane na Rys 2.12.

Obejmują one następujące obszary:

na północ od torów kolejowych:

- Park Mazowsze;

na południe od torów kolejowych:

- Stadion z terenem sportowym i CKiS,
- Park Sokoła im. Tadeusza Kościuszki,
- Fragment Parku Potulickich, z Placem Jana Pawła II,
- ulica Józefa Ignacego Kraszewskiego,
- teren przed Kościołem pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy pomiędzy ul Zaslawskiej i Pani Latter,
- teren Placu Mechaników z ulicą Stalową.

Dla wyznaczonych obszarów występuje obowiązek sporządzenia planów miejscowych, w których szczególnie należy pielęgnować te cechy przestrzeni, które podkreślą ich wagę kulturową, historyczną, krajobrazową oraz społeczną. W szczególności w planach tych należy określić kolorystykę budynków, parametry zabudowy z dostosowaniem do wartościowego sąsiedztwa, zasady lokalizacji reklam, a miarę potrzeb również zakazy ich lokalizacji oraz ustalenia dotyczące ogrodzeń posesji. Należy zachować główne zasady kompozycji urbanistycznej. Inne wytyczne dla kształtowania przestrzeni i miejsc publicznych w strefie Centrum miasta i na terenach wielofunkcyjnych, zawarto w opisie tych stref.

Ponadto uznaje się za obszary przestrzeni publicznej tereny: dróg publicznych i placów publicznych, tereny obiektów administracji lokalnej i ponadlokalnej, publiczne obiekty oświaty, publiczne ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, publiczne usługi zdrowia, publiczne ośrodki kultury, parki miejskie i gminne, dworce, zieleńce miejskie i gminne, miejskie parki leśne, cmentarze.

W zakresie wszystkich obszarów przestrzeni publicznych należy:

- przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całego miasta system rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych i ogłoszeniowych oraz informacyjnych;
- przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całego miasta system rozmieszczania i wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej;
- przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całego miasta system rozmieszczania i wyglądu obiektów małej architektury;
- przystosować obszary przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami np. poprzez:
 - ✓ obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - ✓ wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;



- ✓ wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
 - ✓ wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - ✓ dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
 - ✓ zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach;
 - ✓ lokalizowanie obiektów małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
 - ✓ stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.
- Należy dążyć do wyposażenia w chodniki dróg publicznych na terenach miejskich oraz w granicach zwartej zabudowy wsi na terenach wiejskich.
 - Drogi publiczne w granicach zwartej zabudowy powinny być oświetlone.
 - Należy dążyć do uporządkowania, urządzenia i podniesienia ogólnego standardu terenów zieleni gminnej, w szczególności: parków, zieleńców, zieleni towarzyszącej usługom publicznym.

6.2.2. Obszary rozmieszczenia usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (UC)

Dla zwiększenia konkurencyjności miasta, powiększenia liczby miejsc pracy na terenie, a także wzrostu dochodów i zwiększenia jej atrakcyjności, w pobliżu dróg ponadlokalnych, a zwłaszcza Autostrady A2, wskazano obszary dopuszczonego rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Dla tych obszarów sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Obejmują one następujące obszary na północ od torów kolejowych:

- teren Żbikowa przy autostradzie, tereny wokół węzła „Pruszków” (UC),
- teren u zbiegu ulicy Waryńskiego i terenów kolejowych (M1/UC);

oraz na południe od torów kolejowych:

- teren przy ulicy Henryka Sienkiewicza (UC),
- teren przy ulicy Bohaterów Warszawy – Al. Jerozolimskie (UC),
- teren przy skrzyżowaniu Al. Wojska Polskiego / Plantowa (UC),
- teren przy Al. Wojska Polskiego (UC),
- teren na osiedlu Bolesława Prusa (UC).



Rys. 2.12



7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszar Pruszkowa w znacznej części położony jest na terenach zainwestowanych bez klasyfikacji. Zgodnie z przepisami zmienionej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

W związku z sukcesywnym zmniejszaniem się powierzchni użytków rolnych, jak i gruntów ornych nie wyodrębnia się rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W użytkowaniu rolniczym lub jako tereny otwarte Studium pozostawia w części tereny użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną Utraty, Raszynki i Żbikówki oraz zabytkowy Zespół gospodarstwa ogrodniczo - szkółkarskiego Piotra Hosera.

Na terenie miasta nie występują leśne przestrzenie produkcyjne. Enklawy gruntów sklasyfikowanych jako lasy, które stanowią fragmenty założeń parkowych Szpitala Tworowskiego pozostawia się bez zmiany przeznaczenia na cele nieleśne jako tereny ZL. Na rysunku nr II zał. nr 4 Kierunki zagospodarowania przestrzennego oznaczono te tereny symbolem ZL. Natomiast na Rys. 2.14 zostały zaznaczone grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne.

8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Wodne zagrożenia środowiskowe mogą być związane z zalewami powodziowymi. Na terenie Pruszkowa, wzdłuż Utraty i Raszynki występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jedynie w rejonie parku Anielin istniał, który niedostatecznie chronił otoczenie ulicy Różanej przed zalewami. Poza tym w strefie 50 m od stopy wału występują tereny narażone na zalanie, na których obowiązuje zakaz nowej zabudowy.

Na Rysunkach Studium (Kierunki) nr II, Rys. 2.1, 2.5 i Rys. 2.14, a także na rysunkach Studium (Uwarunkowania) Rys. I, Rys. 1.0, 1.7 i 1.14, zostały zaznaczone:

- a) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

Na Rysunkach Studium (Kierunki) Rys. 2.5 i 2.14, a także na rysunkach Studium (Uwarunkowania) nr I, Rys. 1.0, 1.7 i 1.14, zostały zaznaczone granice i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.). Zgodnie z ustawą Prawo wodne, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się wymienione obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat .



W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

Na części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, niezbędnym jest przystąpienie do realizacji odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych dla ochrony istniejącej zabudowy i budowli, zwłaszcza znajdujących się w obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi dopuszczalne są działania inwestycyjne, a zabudowa istnieje już od wielu dziesiątek lat. Na części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią niezbędnym jest również odpowiednie przekształcenie koryta Utraty (meandrowanie) dla zachowania odpowiednich warunków wodnych.

Obszary osuwania się mas ziemnych nie występują w obszarze Pruszkowa.

9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, rewitalizacji lub remediacji

W obszarze miasta na rysunku Rys. 2.13 Studium wskazuje się:

- obszary rewitalizacji, w tym rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- obszary zdegradowane.

Studium wskazuje obszar składowiska śmieci do rekultywacji.

Nie wskazuje się obszarów do rehabilitacji, remediacji.

9.1. Obszary wymagające rewitalizacji

Na potrzeby rozwojowe Pruszkowa, Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXXVIII.390.2017 z dnia 28 września 2017 r. zmieniającą uchwałę z dnia 29 września 2016 r. Nr XXII.250.2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Pruszków (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 9538) w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Pruszków (Rys. 2.13).

Wyznaczono w niej obszary zdegradowane obejmujące:

- 1) obszar wydzielony: ul. Pilnikową, ul. Długą, granicą jednostki ewidencyjnej nr 9 z jednostką ewidencyjną nr 8, granicą jednostki ewidencyjnej nr 9 do ul. Zachodniej, ul. Zachodnią, ul. Zdziarską, ul. Gałczyńskiego, granicą jednostki ewidencyjnej nr 10 z jednostką ewidencyjną nr 7 (przedłużenie ul. Gałczyńskiego do ul. Norwida), ul. Norwida, granicą administracyjną miasta (granica jednostki ewidencyjnej nr 10) do ul. Marii Skłodowskiej - Curie, ul. Marii Skłodowskiej - Curie, ul. Warszawską, granicą administracyjną miasta (granica jednostki ewidencyjnej nr 12), a następnie granicą jednostki ewidencyjnej nr 12 przez linie kolejowe, wzdłuż linii kolejowych ul. Juliana Tuwima do ul. Grunwaldzkiej, ul. Grunwaldzką, Al. Jerozolimskimi, ul. Poznańską, wzdłuż linii kolejowych (granicą jednostki ewidencyjnej nr 12 z jednostką ewidencyjną nr 21), przez linie kolejowe, granicą jednostki ewidencyjnej nr 12 z jednostką ewidencyjną nr 16, ul. Batalionów Chłopskich, ul. Łączniczek AK, ul. 3 Maja do ul. Pilnikowej;



- 2) obszar wydzielony: ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Fryderyka Chopina, ul. Powstańców, torem kolejowym (granica jednostki ewidencyjnej nr 18 i jednostki ewidencyjnej nr 19) i ul. Staszica do linii kolejowych i ul. Henryka Sienkiewicza (granice jednostki ewidencyjnej nr 19);
- 3) obszar wydzielony: ul. Promyka, ul. Błońską, ul. Południową, ul. Parzniewska, granicą administracyjną miasta (granice jednostki ewidencyjnej nr 14).

Wyznaczono w niej obszar rewitalizacji miasta obejmujący:

- 1) podobszar A (o powierzchni 207,888 ha), wydzielony i obejmujący: ul. Pilnikową, ul. Długą, granicą jednostki ewidencyjnej nr 9 z jednostką ewidencyjną nr 8, granicą jednostki ewidencyjnej nr 9 do ul. Zachodniej, ul. Zachodnią, ul. Zdziarską, ul. Gałczyńskiego, granicą jednostki ewidencyjnej nr 10 z jednostką ewidencyjną nr 7 (przedłużenie ul. Gałczyńskiego do ul. Norwida), ul. Norwida, granicą administracyjną miasta (jednostka ewidencyjna nr 10) do ul. Marii Skłodowskiej -Curie, ul. Marii Skłodowskiej - Curie, ul. Warszawską (z wyłączeniem leżącej wzdłuż ul. Broniewskiego działki nr 85), przez linie kolejowe, wzdłuż linii kolejowych ul. Bohaterów Warszawy do ul. Grunwaldzkiej, ul. Grunwaldzką, Al. Jerozolimskimi, ul. Poznańską, wzdłuż linii kolejowych do ul. Bohaterów Warszawy, ul. Bohaterów Warszawy, przez linie kolejowe, obszar osiedla Broniewskiego (działki 87/1 i 86/2) i budynek dawnej szkoły przy ul. Broniewskiego (tzw. pałacyk) wraz z działkami 118 i 119, ul. Władysława Broniewskiego, ul. Warsztatową, z uwzględnieniem działek nr 29/1, 76, 121/2 do ul. 3 Maja, ul. 3 Maja, granicą jednostki ewidencyjnej nr 12 z jednostką ewidencyjną nr 16, ul. Batalionów Chłopskich, ul. Łączniczek AK, ul. 3 Maja do ul. Pilnikowej;
- 2) podobszar B (o powierzchni 47,37 ha), wydzielony: ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Fryderyka Chopina, ul. Powstańców, wzdłuż toru kolejowego (granica jednostki ewidencyjnej nr 18 i jednostki ewidencyjnej nr 19) i ul. Staszica do linii kolejowych i ul. Henryka Sienkiewicza (granice jednostki ewidencyjnej nr 19).

Do najważniejszych problemów sfery techniczno - materialnej można zaliczyć:

- brak wyraźnie wyodrębnionego centrum miasta,
- niską estetykę wybranych obszarów miasta,
- braki w pełnym wyposażeniu infrastrukturalnym miasta (szczególnie w zakresie infrastruktury wodno - sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej),
- zbyt małą przepustowość i nieodpowiedni stan infrastruktury komunikacyjnej,
- braki w infrastrukturze sportowo - rekreacyjnej,
- wymagający poważnych nakładów zasób mieszkaniowy gminy,
- potrzeby modernizacyjne oraz konieczność rozbudowy infrastruktury edukacyjnej i kulturalnej.



9.2. Obszary wymagające przekształceń

W obszarze Centrum istnieją niezagospodarowane tereny przemysłowe. Przekształcenie tych obszarów pozwoli na bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a ich ponowne wykorzystanie spowoduje ograniczenie zapotrzebowania na tereny nowe niezbędne dla rozwoju miasta.

Odnośnie obszarów wymagających przekształceń wskazuje się:

- przekształcanie terenów zabudowy przemysłowej obszaru miasta na tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe lub usługowe;
- zachowanie zabytkowej substancji z zabudowy przemysłowej z adaptacją do nowych funkcji (w szczególności dawnych ZNTK);
- wymianę zdegradowanej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi przez budynki zlokalizowane na sąsiednich działkach wzdłuż danej ulicy. Wysokość budynków, kształt dachów, układ kalenicy powinny harmonizować z formą architektoniczną obiektów budowlanych zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- zakaz lokalizowania nowych obiektów garażowych i gospodarczych, w szczególności kompleksów garaży od strony widocznej z dróg publicznych;
- stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej zabudowy przemysłowej;
- w ramach powierzchni biologicznie czynnych należy wprowadzić zieleni urządzoną, bezpieczne place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury;
- najkorzystniejszym działaniem dla obszarów wskazanych do przekształceń jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9.3. Obszary wymagające rekultywacji

Na terenie Pruszkowa znajduje się składowisko śmieci powstałe w latach siedemdziesiątych, które podlega sukcesywnej rekultywacji. Po zakończeniu jego eksploatacji Studium ustala przeznaczenie terenu składowiska na cele zieleni urządzonej, rekreacji i sportu.

9.4. Obszary wymagające remediacji

Obszary remediacji nie występują na terenie miasta Pruszków.



Rys. 2.13



10. Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne, tereny niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze miasta Pruszkowa występują tereny zamknięte (kolejowe) linii kolejowej Warszawa Zachodnia – Katowice. Granice terenu zamkniętego (kolejowe) – przez który rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwego ministra, o których mowa w art. 2 pkt. 9 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 276 z późn. zm.) zostały oznaczone na rysunku Studium (kierunki rozwoju - Rys. II).

Dla tych terenów kolejowych, zgodnie z art. 14 pkt. 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymogi wynikające z ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2019 poz. 710 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. 2014 poz. 1227 z późn. zm.).

Dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno - sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży odległości od granicy obszaru kolejowego powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

Dla terenów zamkniętych – kolejowych na działkach ewidencyjnych nr 218/62 obr. 16 oraz 75/32, 75/34, 75/35 i 75/37 obr. 12 na podstawie Decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 27 marca 2014 r. poz. 25) oraz działkach ewidencyjnych nr 75/54, 75/57, 75/59 obr. 12 (na podstawie Zarządzenia Nr 48/2016 DSOZ Prezesa NFZ z dnia 20 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. z dn. 20 czerwca 2016 r. poz. 48) Studium ustala przeznaczenie jako tereny kolei, na których obowiązują zasady zagospodarowanie zgodnie z Rozdziałem 2.8.1.19 Studium Tom II.

Dla zamkniętych terenów kolejowych nie wprowadza się stref ochrony.

Dla pozostałych terenów kolejowych (nie stanowiących terenów zamkniętych): terenu kolei WKD obowiązują zasady zagospodarowanie zgodnie z Rozdziałem 2.8.1.17 Studium Tom II, a dla terenu kolei – szynobus obowiązują zasady zagospodarowanie zgodnie z Rozdziałem. 2.8.1.18 Studium Tom II.

Tereny niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w obszarze miasta Pruszkowa:

- teren Powiatowej Komendy Policji – działki ewidencyjne nr 81/2 i 81/1 obr. 23; Sądu – działka ewidencyjna nr 77 obr. 23;
- teren Prokuratury – działki ewidencyjne nr 58, 59 obr. 19; Powiatowej Straży Pożarnej – działka ewidencyjna nr 457 obr. 19.



11. Obszary szczególne i zagrożenia (Rys. 2.14)

Obszary szczególne i obszary stanowiące źródła zagrożeń i uciążliwości na obszarze miasta Pruszkowa wyznaczone w Studium stanowią:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- oddziaływanie komunikacji kolejowej (od linii PKP oraz od linii WKD),
- oddziaływanie komunikacji kołowej (od dróg – Autostrada A2 i drogi wojewódzkie),
- strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy 50 m i 150 m,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV (istniejące i projektowane),
- obszar ograniczonego użytkowania (OOU) od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. Zewnętrzna granica obszaru – izofona o wartości 45 dB dla pory nocnej i 55 dB dla pory dziennej,
- strefa ograniczeń wysokości zabudowy,
- tereny leśne z uzyskaną zgodą na przeznaczenie na cele nieleśne.

11.1. Tereny w zasięgu oddziaływania Autostrady A-2

Tereny występowania konfliktów przestrzennych powodowanych przebiegiem autostrady w zasięgu oddziaływania akustycznego, w którym znajdują się tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Dla tych obszarów wskazane jest:

- przekształcanie zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości na tereny aktywności gospodarczej;
- wymiana zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługową, magazynową lub produkcyjną;
- ograniczanie zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- stosowanie odpowiednich zabezpieczeń akustycznych w budynkach.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- funkcji usługowych, handlowych, magazynowo - składowych.

Założenia i kierunki zmian:

Scenariusz I – ukierunkowany na zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością dokonywania zmian. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zagospodarowanie terenu z zastosowaniem zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.



Scenariusz II – ukierunkowany na ograniczenie zabudowy mieszkaniowej i usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

11.2. Teren pod planowaną drogę wojewódzką Paszkowiankę

Założenia i kierunki zmian:

Scenariusz – ukierunkowany na przeprowadzenie planowanej drogi wzdłuż Autostrady A2 z wykorzystaniem dotychczas rezerwowanego korytarza z możliwością dokonywania zmian dostosowujących do zmienionego zagospodarowania.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zagospodarowanie terenu z przebudową zrealizowanych obiektów inżynierskich, w tym przebudowy wiaduktu nad Autostradą A2 w ciągu ulicy Promyka.

11.3. Tereny pod poszerzenie cmentarzy

Teren przy ulicy Przejazdowej na obszarze Gąsina Przemysłowego rezerwowany pod cmentarz oraz teren przy ulicy 2 Sierpnia planowany pod powiększenie istniejącego cmentarza.

Założenia i kierunki zmian:

Scenariusz – ukierunkowany na przeznaczenie wymienionych terenów pod cmentarze i ograniczenie powiększania obszaru cmentarzy do terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

11.4. Teren składowiska śmieci

Teren składowiska śmieci z sukcesywnie realizowaną rekultywacją planuje się wykorzystać pod usługi sportu i rekreacji po zrehabilitowaniu.

Założenia i kierunki zmian:

Scenariusz – ukierunkowany na czasowe dalsze uzupełnianie góry składowiska do czasu wypełnienia przełęczy.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

11.5. Zdegradowane tereny przemysłowe

Tereny przemysłowe zlokalizowane są w centrum miasta przy ulicy Lipowej, przy ul. Henryka Sienkiewicza, Al. Wojska Polskiego, ul. Przytorowej, ul. Żbikowskiej oraz na Gąsinie przy ulicy Ludwika Waryńskiego.

Założenia i kierunki zmian dla terenów przemysłowych:

Działania priorytetowe dla terenów przemysłowych:



- przekształcanie zabudowy przemysłowej na tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe lub usługowe;
- kształtowanie zabudowy w zespołach zabudowy mieszkaniowo - usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz usług o charakterze lokalnym;
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowo - usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz usług o charakterze lokalnym stanowiącej uzupełnienie i wkomponowaną harmonijnie całość.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych,
- usług handlu z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

11.6. Tereny Szpitala Tworkowskiego wpisane do rejestru zabytków

Tereny Szpitala Tworkowskiego objęte prawną ochroną z zakresu ochrony zabytków, w obszarze których znajduje się ulica Kaczanowskiego ze współczesnym osiedlem zabudowy wielorodzinnej (z lat 60.) oraz współczesnym osiedlem z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową (z lat 70.).

Scenariusz I – ukierunkowany na pozostawienie granic obszaru według rejestru zabytków.

Scenariusz II – ukierunkowany na wyłączenie współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej w osiedlu mieszkaniowym oraz urządzonej współcześnie ulicy Kaczanowskiego z obszaru wpisanego do rejestru.

11.7. Tereny inne

Na obszarze miasta nie występują:

- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- obszary osuwania się mas ziemnych,
- obszary wymagające rehabilitacji.

Nie wyznacza się:

- obszarów do obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Ze względu na wcześniejsze objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów dotychczas



pełniących funkcję rolniczą nie występują tereny charakteryzujące się wyjątkowo niekorzystnym układem podziałów własnościowych, dlatego nie wprowadza się obowiązku przeprowadzenia na nich scaleń i podziału nieruchomości,

- obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Wyznacza się:

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Ustala się jako priorytet:

- przystąpienie do realizacji odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych na części obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których, należy ochronić istniejącą zabudowę i budowle znajdujące się w obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi dopuszczalne są działania inwestycyjne, a zabudowa istnieje już od wielu dziesiątek lat.



Rys. 2.14



PODSUMOWANIE

12. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Pełna Aktualizacja Studium wynika z konieczności uściślenia polityki przestrzennej miasta i dostosowania jej do realnych potrzeb i możliwości rozwoju. Uznano konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z procesem tworzenia polityki przestrzennej miasta, uwzględniając nowe możliwości rozwoju przestrzennego oraz interes społeczności lokalnej. Prace nad nowym Studium prowadzone były na podstawie Uchwały Nr XLIV/501/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, zatwierdzone uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., sporządzone było na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Na podstawie obowiązującego Studium sporządzono i są sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące ponad 80% powierzchni miasta. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 2000, tj. rok zatwierdzenia Studium i jest oczywistym, że uwarunkowania wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uległy znacznej dezaktualizacji. Analiza wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, a także do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że obowiązujące dokumenty nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium (w związku ze zmianą ustawy, po 20 października 2010 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium) nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych i spełnienia oczekiwań mieszkańców. Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszków wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane było w nieaktualnym już systemie prawnym. Należało przystosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium.

Przy opracowaniu dokumentu Studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych – szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury, ochrony kompleksów gleb oraz zapewnieniem



bezpieczeństwa mieszkańców w związku z ograniczeniami wynikającymi m.in. z lokalizacji na obszarze miasta kolei i dróg o znaczeniu ponadlokalnym oraz uwarunkowaniami związanymi z zagrożeniami powodziowymi. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Co oznacza, że poszerzone tereny budowlane określone zostały przy zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego a przede wszystkim walorów krajobrazowych. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie objęte strefami urbanizacji intensywnej i ograniczonego rozwoju, wyznaczono jako poszerzenie oraz uporządkowanie istniejących terenów budowlanych. Tereny z zabudową istniejącą oraz w jej bliskim sąsiedztwie ujęte zostały w obszar *kontynuacji zabudowy* natomiast tereny nowe, a niezabudowane – jako *potencjalne tereny rozwoju*. Takie zróżnicowanie pozwoliło na określenie odpowiednich parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy sporządzaniu Studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z opracowań planistycznych, uwzględniając zasady oraz ustalenia określone w:

- Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (aktualnie nie obowiązuje Dz. U. 2020 poz. 1378),
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r., zwaną Strategią Mazowska,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r.

13. Synteza ustaleń Studium

Jako podstawowy kierunek i cel dla miasta Pruszków przyjęto:

„tworzenie korzystnych warunków dla aktywności gospodarczej, zwłaszcza na rolniczych obszarach niezainwestowanych, rozwój infrastruktury technicznej i drogowej, podejmowanie różnorodnych działań na rzecz poprawy jakości życia mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, oświaty oraz kultury, rekreacji i sportu”.

Określona w Studium struktura funkcjonalno - przestrzenna obszaru miasta ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona również na uatrakcyjnienie obszaru Pruszkowa i zwiększenie oferty dla mieszkańców. W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju miasta przyjęto ogólny podział gminy na trzy strefy funkcjonalno - przestrzenne: „obszary intensywnej urbanizacji”, „obszary ograniczonej urbanizacji” – tworzące razem strefę urbanizacji oraz „obszary niezurbanizowane”.

W obrębie obszarów urbanizacji określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju, przyjmując jako dominującą funkcję mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, z niezbędnymi usługami dla mieszkańców. Pozostałe przeznaczenie strefy urbanizacji stanowią tereny o funkcji usługowej oraz aktywności gospodarczej. W obszarach urbanizacji przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim ochronę dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Zostały wskazane różne formy ochrony terenów zainwestowanych – w tym ochrony wartości kulturowych, ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Zostały również zidentyfikowane i określone zabezpieczenia w obszarach z istniejącymi zagrożeniami (tereny zalewowe, strefy ochrony sanitarnej).

W obszarach niezurbanizowanych ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych. Obszary te są bogactwem miasta, dlatego też ich ochrona jest jednym z priorytetów.



Utrzymanie terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powinno być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego. Jednym z celów poprawy jakości życia mieszkańców jest ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych. W celu ożywienia poszczególnych rejonów miasta wyznaczono centra, w tym „centra wspomagające, centra lokalne, centra obszarów mieszkaniowych, centrum wielofunkcyjne”. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem usług, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług przyszłościowych, takich jak: parki technologiczne, centra logistyczne czy nowe bazy hotelowe (na terenach nieprzydatnych do rozwoju funkcji mieszkaniowej), głównie wzdłuż autostrady i „Paszkwianki”, przyczynić się ma do ożywienia gospodarczego miasta i stworzenia nowych miejsc pracy. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą miasta, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług generujących miejsca pracy, zapewnić ma sprawne funkcjonowanie Pruszkowa, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Położenie miasta niemalże w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy oraz powiązania komunikacyjne, takie jak: autostrada A2 oraz planowana „Paszkwianka”, jak również linia kolejowa relacji Brwinów - Skierniewice - Warszawa i linia WKD sprzyjają rozwojowi miasta, w tym przede wszystkim sektora usługowego. Planowane drogi i linia kolejowa stanowią z drugiej strony ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów dla celów mieszkaniowych i usługowych, co zostało uwzględnione w strukturze funkcjonalno - przestrzennej i zapisach Studium w przeznaczeniu obszarów. Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej miasta.

Konstrukcja Studium pozwala na zapewnienie pewnej elastyczności jego realizacji, z czego wynika, iż w razie pojawienia się nowych możliwości organizacyjnych i ekonomicznych, można je wykorzystać w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.