

DZ. EW. NR 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 401/3 OBR. 18
PRUSZKÓW, UL. STASZICA
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



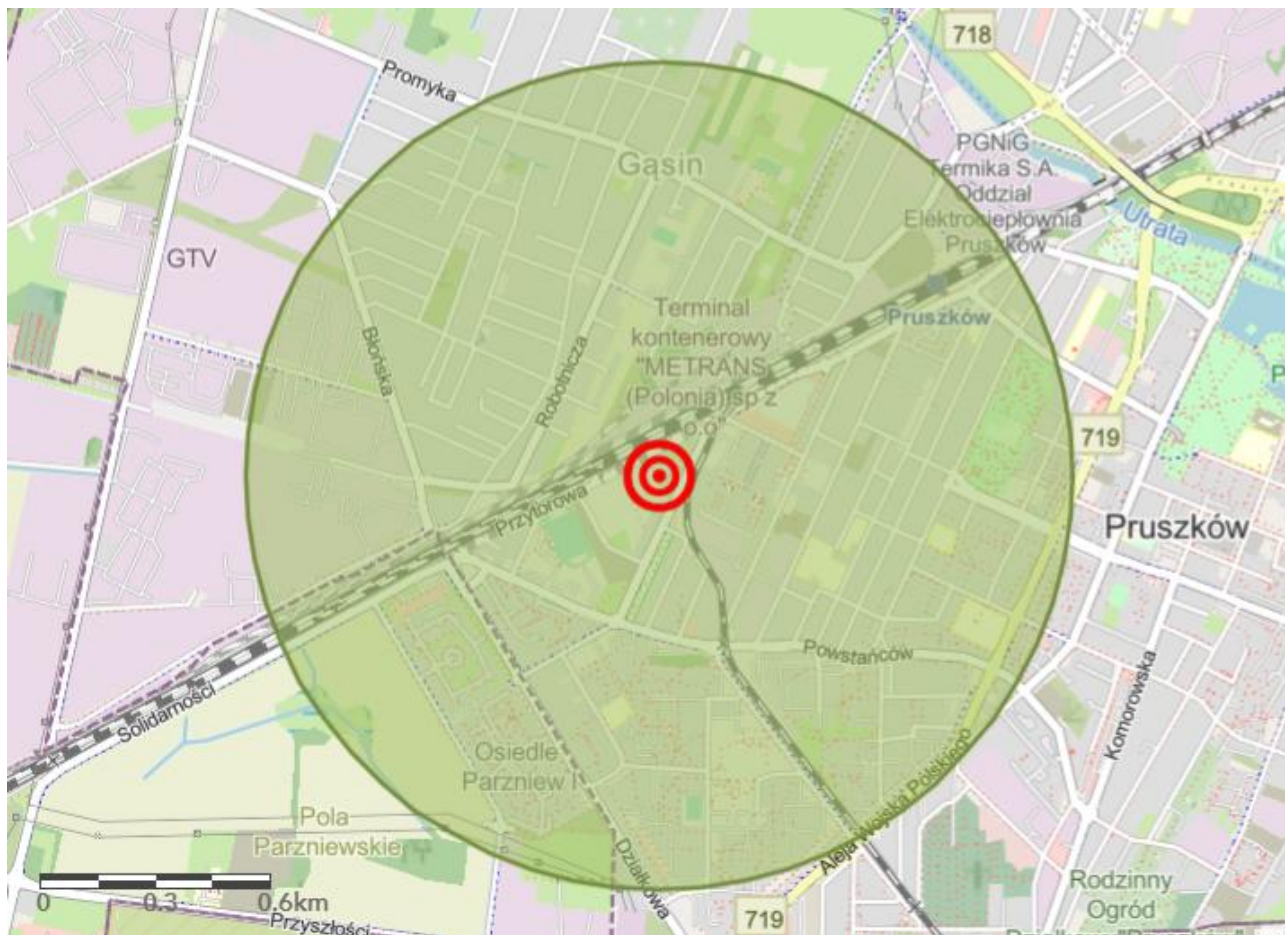
Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU	5
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH	6
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Miasta Pruszkowa	6
4.2.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Gminy i Miasta Brwinów	7
4.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	8
4.4.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km	27
4.5.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	29
4.6.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	30
4.7.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	31
4.8.	Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego	32
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI	32
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	32
5.2.	Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	36
5.3.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	38

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Pruszkowie, przy ul. Staszica, na działkach ewidencyjnych nr 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 401/3 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym nr 18.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od analizowanych działek.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bliskie sąsiedztwo – ul. Stanisława Staszica (od strony południowej i wschodniej od inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo – ul. Przytorowa w budowie (od strony północnej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo torów kolejowych na północ od przedmiotowych działek - możliwe uciążliwości hałasowe,

- bliskie sąsiedztwo Urzędu Skarbowego i Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej przy ul. Staszica 1,
- sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów zieleni (m.in. Park Tadeusza Kościuszki, skwery, ogrody działkowe), obiektów zabytkowych (m.in. w rejonie Parku Tadeusza Kościuszki), stanowisk archeologicznych, placów zabaw, boisk sportowych, terenów produkcyjnych i przemysłowych, terenów usługowych (w szczególności przy ul. Staszica),
- sąsiedztwo stacji kolejowej Pruszków,
- sąsiedztwo terminalu kontenerowego METRANS przy ul. Przytorowej 1,
- sąsiedztwo stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowej i stacji paliw przy ul. Staszica 1c i Staszica 1,
- sąsiedztwo Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Stanisława Staszica 4,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych m. in. przy ul. Stalowej 47,
- sąsiedztwo Przedsiębiorstwa Inżynieryjnego Korab przy ul. Stalowej 40A,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych i produkcyjnych w rejonie ul. Błońskiej i Południowej,
- sąsiedztwo szkół podstawowych m. in. Szkoły Podstawowej nr 8 z boiskiem i placem zabaw przy ul. Obrońców Pokoju 44,
- sąsiedztwo przedszkoli m.in. Mali Olimpijczycy Przedszkole Niepubliczne przy ul. Akacjowej 1,
- sąsiedztwo Zespołu Szkół Ogólnokształcących i Sportowych oraz Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego przy ul. Juliana Gomulińskiego z boiskiem sportowym,
- sąsiedztwo centrum handlowego Nowa Stacja przy ul. Henryka Sienkiewicza 19,
- sąsiedztwo obiektów sakralnych m.in. Parafii św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny przy ul. Helenowskiej 3,
- sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na południe od terenu inwestycji, w rejonie Stacji elektroenergetycznej „Pruszków 2” 110/15kV,
- sąsiedztwo Elektrociepłowni Pruszków i Stacji elektroenergetycznej „Pruszków 1” 110kV w rejonie ul. Elektrycznej i Batalionów Chłopskich oraz Stacji elektroenergetycznej „Pruszków 2” 110/15kV w rejonie ul. Działkowej i Przyszłości,
- sąsiedztwo Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Bryły,
- fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (tereny w rejonie ul. Błońskiej i Południowej), a część jako obszar rewitalizacji - Obszar rewitalizacji B (tereny wydzielone ul. Sienkiewicza, Kościuszki, Chopina, Powstańców, torem kolejowym (granica jednostki ewidencyjnej nr 18 i jednostki ewidencyjnej nr 19) i ul. Staszica do linii kolejowych i ul. Sienkiewicza (granice jednostki ewidencyjnej nr 19)),
- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji w Parku Tadeusza Kościuszki (rejon ul. Chopina i Tadeusza Kościuszki),
- cały obszar w promieniu 1 km od analizowanych działek, w tym przedmiotowe działki, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od ul. Promyka i na zachód od ul. Europejskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu, przedmiotowe działki (nr 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 401/3, obręb 18) są częściowo objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego, przyjętym Uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

Uchwałą nr XXXVIII.390.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2017 r., w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Pruszkowa, zmieniającą wcześniejszą Uchwałą nr XXII.250.2016 z dnia 29 września 2016 r., fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (tereny w rejonie ul. Błońskiej i Południowej), a część jako obszar rewitalizacji - Obszar rewitalizacji B (tereny wydzielone ul. Sienkiewicza, Kościuszki, Chopina, Powstańców, torem kolejowym (granica jednostki ewidencyjnej nr 18 i jednostki ewidencyjnej nr 19) i ul. Staszica do linii kolejowych i ul. Sienkiewicza (granice jednostki ewidencyjnej nr 19)).

W dniu 28 września 2017 r. Rada Miasta Pruszkowa przyjęła Uchwałą nr XXXVIII.391.2017 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Pruszkowa na lata 2016-2026, zmieniającą Uchwałą nr XXIX.302.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 2 marca 2017 roku w sprawie: przyjęcia do realizacji „Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Pruszkowa na lata 2016-2026”, która wskazuje kierunki działań służących eliminacji lub ograniczeniu zdiagnozowanych negatywnych zjawisk, ściśle odpowiadające przyjętym celom rewitalizacji, m.in.: modernizacja miejskiej zabudowy mieszkaniowej i jej otoczenia, poprawa jakości infrastruktury technicznej i komunalnej, poprawa efektywności energetycznej miejskich budynków mieszkalnych oraz użytku publicznego, zwiększenie dostępu do oferty i infrastruktury rekreacyjno-sportowej, uporządkowanie i poprawa funkcjonalności miejskich przestrzeni publicznych, poprawa jakości i dostępu do infrastruktury społecznej, aktywizacja osób wykluczonych społecznie, zmagających się z bezrobociem, ubóstwem oraz dotkniętych problemem przestępczości, wyrównywanie szans na rozwój.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa uchwalonym przez Radę Miejską w Pruszkowie Uchwałą nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r.,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Brwinów uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 159-III z dnia 14 kwietnia 2000 r.,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrami decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- mapami zagrożenia oraz ryzyka powodziowego.

Posłużono się również: uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o

planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Miasta Pruszkowa

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Uchwałą nr XC.838.2024 z dnia 22 lutego 2024 r. Rada Miasta Pruszkowa przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Miasta Pruszkowa.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa uchwalone przez Radę Miejską w Pruszkowie Uchwałą nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa

- rozbudowa sieci magistralnej i rozdzielczej zaopatrzenia miasta w wodę w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych w układach pozwalających na dwustronne zasilanie poszczególnych rejonów urbanizacji,
- likwidacja na terenie miasta dotychczasowych, istniejących jeszcze kolektorów ogólnospławnych przez całkowite rozdzielenie systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- sukcesywna rozbudowa sieci gazowej w oparciu o sieć magistralną i dwie stacje redukcyjno - pomiarowe I^o znajdujące się poza granicami miasta,
- ustala się realizację głównych kolektorów kanalizacji deszczowej wzdłuż ul. Działkowej i Błońskiej do oczyszczalni Pruszków, a także w rejonie ul. Magazynowej,
- ustala się adaptację kolektorów ogólnospławnych na kolektory deszczowe w rejonie ul. Bolesława Prusa,
- ustala się realizację głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej wzdłuż ul. Działkowej, Błońskiej, Bolesława Prusa,
- ustala się przebudowę otwartych układów melioracyjnych tam, gdzie jest to możliwe,
- ustala się docelowo likwidację lub ewentualnie zmianę technologii czynnika grzewczego na maksymalnie proekologiczne w elektrociepłowni Pruszków I przy ul. Ludwika Waryńskiego 1,
- ustala się powiązanie systemu sieci ciepłej z elektrociepłowni II z systemem istniejącym elektrociepłowni Pruszków I,
- ustala się objęcie terenów na wschód od ul. Błońskiej zorganizowanym systemem zaopatrzenia w ciepło,
- ustala się wykształcenie wewnątrzmiastowskiego hierarchicznego układu ulic z czytelnym układem ulic głównych i bezkolizyjnym docelowo przekraczaniem terenów PKP w 4 miejscach (1 istniejące i 4 projektowane),
- ustala się realizację w rejonach przystanków PKP i WKD publicznych parkingów dla samochodów i rowerów,
- ustala się realizację na obszarze miasta układu ścieżek rowerowych o charakterze dojazdów do przystanków PKP i WKD oraz o charakterze rekreacyjnym,

- ustala się rozbudowę układu zbocznicowania dzielnicy przemysłowo – składowej Gąsin – Parzniew w Pruszkowie i na terenie przyległym z gminą Brwinów,
- postuluje się utworzenie nowego przystanku kolejowego PKP na wysokości Parzniewa dla obsługi terenów nowej urbanizacji i zwiększenie częstotliwości kursowania,
- w granicach opracowania występują obiekty znajdujące się pod ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obiekty wpisane do rejestru zabytków, parki i ogrody zabytkowe, a także stanowiska archeologiczne i ich strefy ochrony konserwatorskiej,
- sukcesywna urbanizacja obszaru Miasta z jednoczesną ochroną przed urbanizacją terenów wymagających ochrony ze względów przyrodniczo-ekologicznych i kulturowych wraz z rewaloryzacją istniejących wartości i kształtowania nowych układów i obszarów tworzących układ przyrodniczy miasta.

4.2. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Gminy i Miasta Brwinów

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr LXXIV.853.2024 z dnia 28 lutego 2024 r. Rada Miejska w Brwinowie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Brwinów.

Obecnie obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Brwinów uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 159-III z dnia 14 kwietnia 2000 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Brwinów

- sukcesywna urbanizacja obszaru Gminy z jednoczesną ochroną przed urbanizacją terenów wymagających ochrony ze względów przyrodniczo-ekologicznych i kulturowych wraz z rewaloryzacją istniejących wartości i kształtowania nowych układów i obszarów tworzących układ przyrodniczy miasta,
- harmonijny rozwój wszelkich funkcji i terenów niezbędnych do społeczno – gospodarczego rozwoju regionu i zapewnienia niezbędnych standardów obsługi mieszkańców i użytkowników obszaru Gminy Brwinów we wszystkich aspektach potrzeb i
- aktywności ludzkiej,
- ustala się rozwój urbanizacji w obszarach przyległych do Pruszkowa (urbanizacja przestrzennie i funkcjonalnie powiązana z terenami urbanizowanymi Pruszkowa – Parzniew, Moszna Domaniew),
- ustala się lokalizację rejonów centrotwórczych w Parzniewie,
- ustala się poprawę wyposażenia istniejących dróg gminnych w nawierzchnie twarde, chodniki oraz oświetlenie i odwodnienie,
- postuluje się wprowadzenie lokalnej komunikacji autobusowej, łączącej centrum gminy z innymi miejscowościami,
- ustala się realizację na obszarze miasta układu ścieżek rowerowych o charakterze dojazdowym do przystanków PKP i WKD oraz o charakterze rekreacyjnym,
- ustala się objęcie całej gminy Brwinów niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz rozwój układów inżynierskich,
- w granicach opracowania występują stanowiska archeologiczne.

4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

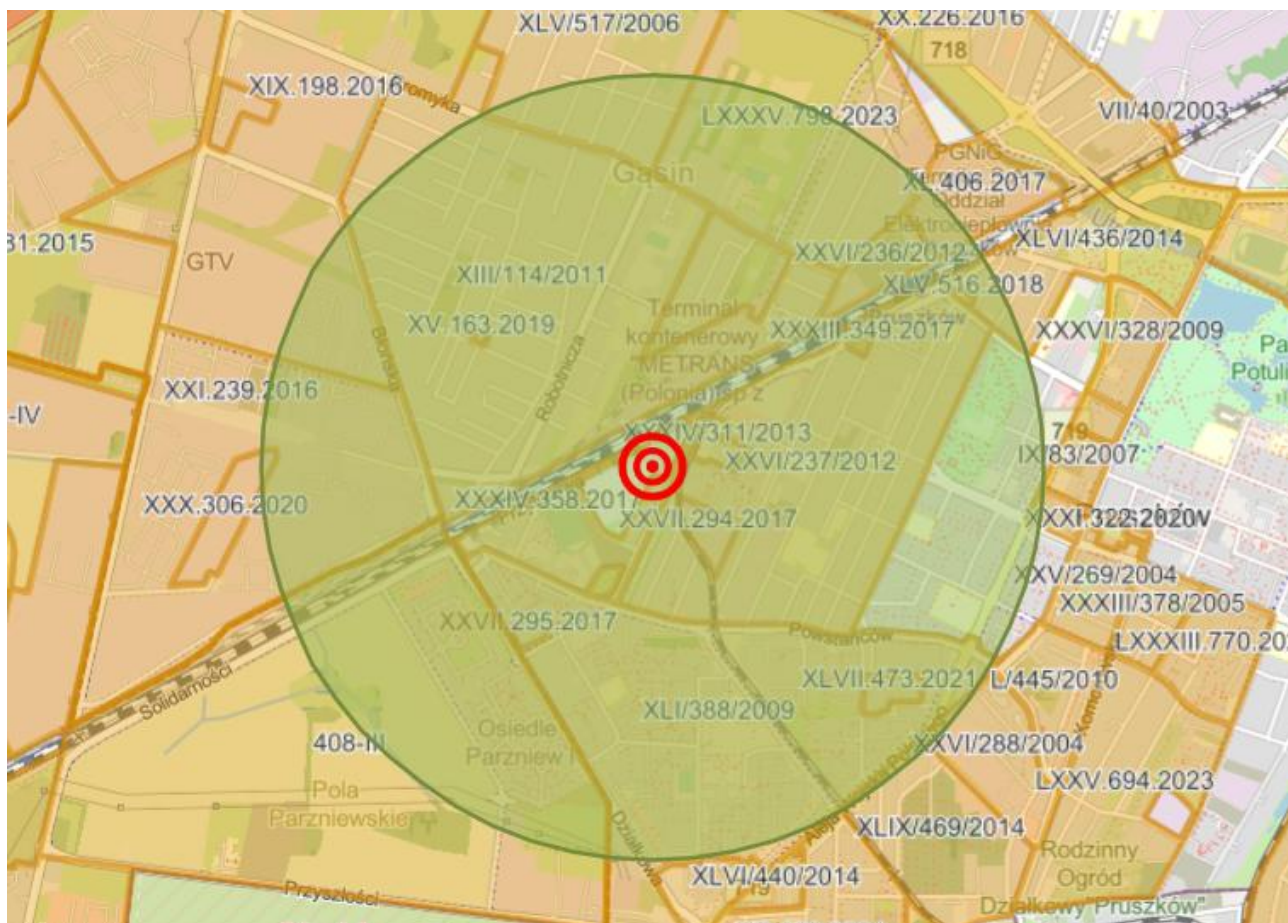
W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia dwudziestu sześciu planów miejscowych:

1. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVI/288/04 z dnia 25.11.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa (obszar Ceramiczna – Komorowska – Gordziałkowskiego – Prusa).
2. Uchwała Rady Miejskiej Nr XLV/517/06 z dnia 31.08.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie.
3. Uchwała Rady Miejskiej Nr XLI/388/09 z dnia 17.12.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Staszica”.
4. Uchwała Rady Miejskiej Nr XIII/114/2011 z dnia 27.10.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar I.
5. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVI/236/2012 z dnia 08.11.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar III.
6. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVI/237/2012 z dnia 08.11.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – obszar I.
7. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXIV/311/2013 z dnia 06.06.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – obszar II.
8. Uchwała Rady Miejskiej Nr XLVI/436/2014 z dnia 26.06.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anielin – część 1.
9. Uchwała Rady Miejskiej Nr XLIX/469/2014 z dnia 16.10.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Plantowa.
10. Uchwała Rady Miejskiej Nr XIX.198.2016 z dnia 28.04.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I.
11. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXI.239.2016 z dnia 30.06.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Groblowa.
12. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII.294.2017 z dnia 26.01.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Stalowa.
13. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII.295.2017 z dnia 26.01.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Akacyjowa.
14. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXI.330.2017 z dnia 27.04.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Staszica II.
15. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXIII.349.2017 z dnia 01.06.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Ołówkowa.
16. Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXIV.358.2017 z dnia 29.06.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego.
17. Uchwała Rady Miejskiej Nr XL.406.2017 z dnia 30.11.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar IV.

18. Uchwała Rady Miejskiej Nr XLV.516.2018 z dnia 26.04.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Anielin – przy ulicy Kościuszki.
19. Uchwała Rady Miejskiej Nr XV.163.2019 z dnia 19.12.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej.
20. Uchwała Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 408 - III z dnia 30.08.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów (obszar położony między linią kolejową PKP, ul. Działkową w Pruszkowie, a terenami ośrodka MON).
21. Uchwała Rady Miejskiej w Pruszkowie Nr XLVIII.540.2018 z dnia 30.08.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Szmaragdowa.
22. Uchwała Rady Miasta Pruszkowa Nr LXXXV.798.2023 z dnia a 30.11.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska – Obszar I.
23. Uchwała Rady Miasta Pruszkowa Nr XLVII.473.2021 z dnia 09.11.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna.
24. Uchwała Rady Miasta Pruszkowa Nr XC.839.2024 z dnia 22.02.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I.
25. Uchwała Rady Miasta Pruszkowa Nr XXX.306.2020 z dnia 26.11.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa.
26. Uchwała Nr XLII.440.2018 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 01.02.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Centrum” w Pruszkowie – Obszar I.

Na mapie na kolejnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



Źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie map dostępnych w: <https://brwinow.e-mapa.net/wykazplanow/> i <https://pruszkow.e-mapa.net/wykazplanow/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa (obszar Ceramiczna – Komorowska – Gordziałkowskiego – Prusa):

- ustala się wydzielanie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc parkingowych dla rowerów,
- ustala się przebudowę istniejących napowietrznych linii 15kV na podziemne,
- ustala się docelowo odwodnienie terenów pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami i terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej,
- ustala się wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż ulic,
- ustala się realizację parkingów wielopoziomowych,
- dopuszcza się przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie:

- ustala się utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących zadrzewień,
- dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego bądź jego likwidację,
- ustala się wprowadzenie szpaleru zieleni wysokiej i zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów) wzdłuż ulicy zbiorczej oraz ekranu akustycznego,
- ustala się realizację dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych,

- ustala się utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych SN i NN (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych oraz sieci telefonicznej,
- ustala się budowę kolektora sanitarnego w ul. Promyka,
- ustala się adaptację linii napowietrznych 100kV relacji Pruszków – Mory i Pruszków – Sochaczew oraz napowietrznych linii SN 15kV, skoncentrowanych wzdłuż rzeki Utraty.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Staszica”:

- ustala się utrzymanie istniejących zasobów zieleni, w szczególności zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew,
- ustala się obowiązek utrzymania istniejących i urządzenia nowych ciągów zieleni wysokiej (szpalerów),
- dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w ciągach innych dróg, a projekty przebudowy i budowy układu drogowego powinny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy tras rowerowych,
- ustala się realizację dróg, w tym dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych m.in. 1KDW (droga łącząca ul. Akacją z ulicą dojazdową w rejonie ul. Działkowej),
- dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych,
- ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar I:

- ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego,
- ustala się nasadzenia zieleni w ramach modernizacji i urządzania placów, terenów usług,
- dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej,
- ustala się ochronę stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku,
- ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną w ulicach lokalnych i dojazdowych oraz drogach wewnętrznych,
- ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji ściekowej do oczyszczalni ścieków przy ul. Domaniewskiej w Pruszkowie, poza obszarem planu,
- ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych lub napowietrznych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci ciepłowniczych oraz kanalizacji teletechnicznej,
- ustala się lokalizowanie projektowanych przewodów gazowych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych, w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń,

- ustala się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych WN/SN i SN/nn z możliwością ich modernizacji na warunkach niepowodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- ustala się zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych,
- dopuszcza się sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych lokalizowanych na terenie działek inwestorskich,
- dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4kV poza obszarem planu pod warunkiem wskazania przez właściwą jednostkę eksploatacyjną istniejącej stacji, która na określonych warunkach pokryje zapotrzebowanie na moc dla projektowanej inwestycji,
- na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: tych, które służą obsłudze mieszkańców i ochronie środowiska w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a także których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
- ustala się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,
- dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12m,
- ustala się przedłużenie drogi lokalnej – ul. Magnoliowej, w kierunku ul. Robotniczej i Pływackiej,
- ustala się realizację drogi lokalnej od ul. Pływackiej do ul. Europejskiej,
- ustala się realizację drogi zbiorczej, stanowiącej przedłużenie ul. Robotniczej w kierunku ul. Pływackiej,
- ustala się realizację dróg dojazdowych i wewnętrznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar III:

- nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni - istniejących i projektowanych szpalerów drzew, w tym szczególnie szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu (nie dotyczy drzew owocowych i inwestycji liniowych),
- ustala się realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej,
- dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej,
- ustala się rezerwę terenu w liniach rozgraniczających dróg/ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci, dla infrastruktury technicznej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych lub napowietrznych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, przewodów kanalizacji bytowej i deszczowej, sieci ciepłowniczych oraz kanalizacji teletechnicznej,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,

- dopuszcza się sukcesywną, dostosowaną do potrzeb, realizację stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących lub podziemnych, lokalizowanych na działkach inwestycji lub na działkach wydzielonych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – obszar I:

- nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni – istniejących drzew i szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu, obsadzeń ulic, na warunkach przepisów odrębnych,
- wskazuje się szpalery drzew do uzupełnienia nasadzeń lub odtworzenia, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych i punktów charakterystycznych zgodnie z rysunkiem planu,
- wskazuje się lokalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i objętych strefami ochrony konserwatorskiej,
- wyznacza się drogę rowerową na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7a KSZ/KDR, 7b KSZ/KDR oraz wzdłuż ulic Staszica, Przytorowej, Gomulińskiego, Powstańców oraz Sienkiewicza,
- dopuszcza się wyznaczenie dróg rowerowych w ciągach innych dróg, a projekty przebudowy i budowy układu drogowego powinny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy układu tras rowerowych, z wykorzystaniem terenów dróg i innych terenów publicznych,
- dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni,
- ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację tramwajową (teren KSZ/KDR),
- ustala się, w miarę możliwości, utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych lub napowietrznych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci ciepłowniczych oraz kanalizacji teletechnicznej,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną w ulicach lokalnych i dojazdowych oraz drogach wewnętrznych,
- ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji ściekowej do oczyszczalni ścieków przy ul. Domaniewskiej w Pruszkowie, poza obszarem planu,
- dla kolektora ściekowego kanalizacji sanitarnej I klasy ustala się pas eksploatacyjny szerokości 11m, a dla kanałów Ø 30 szerokości 6 m, z ograniczeniem zabudowy; dopuszcza się przebudowę kolektora lub kanałów lub przesunięcie w granicach pasa eksploatacyjnego,
- ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia,
- dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących i podziemnych

lokalizowanych na terenie działek budowlanych lub na działkach wydzielonych,

- ustala się zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- dopuszcza się użytkowanie, remont i przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych do czasu ich skablowania oraz nakazuje się realizację nowych, linii elektroenergetycznych jako kablowych,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie – obszar II:

- dopuszcza się obiekty małej architektury, w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
- ustala się realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- dopuszcza się prowadzenie przewodów i sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej przez tereny 1UA i 2MW/U pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną, a linią rozgraniczającą terenu w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną w drogach/ulicach publicznych poza obszarem planu,
- ustala się odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć miejską w układzie rozdzielczym, odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie, poza obszarem planu,
- dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,
- ustala się zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się sukcesywną, dostosowaną do potrzeb, realizację stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących lub podziemnych, lokalizowanych na działkach budowlanych inwestycji lub na działkach wydzielonych,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia, z gazociągu DN 110 w ulicach Powstańców i Gomulińskiego zasilanego ze stacji redukcyjno – pomiarowych I stopnia „Reguły” i „Sokołów” położonych poza obszarem planu,
- zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się docelową wymianę sieci napowietrznej na kablową,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Anielin – część 1:

- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci; dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, obiektami i

zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne,

- wskazuje się na rysunku planu drzewa do zachowania,
- wskazuje się lokalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- dopuszcza się stacje transformatorowe 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji,
- dopuszcza się prowadzenie kablowej sieci 15kV oraz niskiego napięcia na terenach wszystkich dróg i placu w obszarze objętym planem,
- dopuszcza się stosowanie lokalnych przepompowni,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZP oraz w terenach dróg,
- istniejące w obszarze planu kanały i przyłącza do sieci podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- w celu skanalizowania obszaru objętego planem ustala się konieczność realizacji uzupełniającej sieci kanałów drugorzędnych o średnicy nie mniejszej niż 0,20,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV słupowych lub wewnątrzowych na terenach zieleni parkowej,
- dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach placu w obszarze objętym planem,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak komunikacja drogowa i kolejowa, infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Plantowa:

- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic/dróg i ciągu pieszego,
- ustala się zachowanie terenu komunikacji szynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK,
- dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczających ulic, a ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
- ustala się rozbudowywanie istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zapotrzebowaniem,
- dopuszcza się odwodnienie terenów zabudowy i 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,
- dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych w miarę zapotrzebowania,
- ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic (pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą) na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem od ulic,
- dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest

zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I:

- dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie naruszają one warunków technicznych drogi,
- dla istniejącej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
- ustala się budowę sieci kanalizacyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 200 mm,
- dopuszcza się budowę ciągów kanalizacji deszczowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 300mm,
- nakaz skanalizowania rowu odwadniającego, oznaczonego na rysunku planu,
- ustala się budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32mm,
- ustala się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu lub przebudowę w liniach rozgraniczających drogę 1 KDD lub 6KDL,
- dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Grobłowa:

- na terenie PU-2, wzdłuż ulicy Błońskiej, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, nakaz realizacji pasa wysokiej zieleni izolacyjnej,
- ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań,
- dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných, dróg dla rowerów lub ścieżek rowerowych na wszystkich terenach, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego,
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności: na terenach dróg wewnętrznych oraz na terenach funkcjonalnych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 0,30 m,
- dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa telekomunikacyjnego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Stalowa:

- ustala się nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, m.in. zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego,
- ustala się rozbudowę sieci wodociągowej,
- zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
- zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Akacyjowa:

- ustala się nakaz ochrony wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
- zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakaz stopniowej wymiany sieci nadziemnej na kablową,
- dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Staszica II:

- dopuszcza się sytuowanie kiosków przy zachowaniu przepisów odrębnych w liniach rozgraniczających dróg, przy przystankach komunikacji lub skrzyżowaniach dróg w ilości nie większej niż jeden kiosk na jedną lokalizację,
- ustala się ochronę i zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, przy czym dopuszcza się usuwanie lub przesadzenie drzew i krzewów kolidujących z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
- ustala się uzupełnianie zieleni, w tym nasadzenia drzew i krzewów, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,
- dopuszcza się wyznaczenie dróg i ścieżek rowerowych w ciągach innych dróg, a projekty przebudowy i budowy układu drogowego powinny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy tras rowerowych,

- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne,
- dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi z zachowaniem przepisów odrębnych,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Ołówkowa:

- w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej nieruchomości gruntowej (drogi wewnętrznej) nie węższej niż 6 m,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej i sieci kanalizacji deszczowej w ul. Ołówkowej,
- ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy, co najmniej 100 mm,
- ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy co najmniej 32 mm,
- nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- dopuszcza się likwidację sieci infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
- na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego:

*Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego o nr LEX-I.4131.224.2017.RM z dnia 04.08.2017 r., stwierdzono nieważność miejscowego planu w zakresie ustaleń §4 ust. 1 pkt 4, §22 pkt 2 w zakresie, w jakim umożliwia realizację budynków, a także w części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 1MW/U i 5MW/U.

- ustala się nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- ustala się realizację drogi 3KDD, łączącej ul. Przytorową z ul. Stanisława Staszica,
- ustala się przedłużenie ulicy Przytorowej (1KDL) w kierunku wschodnim,
- ustala się lokalizację dominant wysokościowych wzdłuż ul. Stanisława Staszica,
- ustala się przebieg dróg rowerowych wzdłuż ul. Przytorowej oraz ul. Gomulińskiego,
- ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ul. Przytorowej,
- ustala się realizację kolektora kanalizacji deszczowej w północnej części ul. Stanisława Staszica,
- ustala się likwidację kolektora kanalizacji deszczowej w północno-wschodniej części planu,
- dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych,
- dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług,
- ustala się rozbudowę sieci wodociągowej i gazowej,
- zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
- zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,
- zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakaz stopniowej wymiany sieci nadziemnej na kablową,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, m.in. zakaz lokalizacji nowych stacji paliw i gazu płynnego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar IV:

- nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- ustala się indywidualizację przestrzeni, poprzez wprowadzenie punktu charakterystycznego zgodnie z

rysunkiem planu,

- dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm z ujęć z wodociągu warszawskiego poza obszarem planu,
- dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych z uwzględnieniem ustaleń lit. c,
- ustala się odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną (o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 0,20 m) sieć miejską w układzie rozdzielczym,
- ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia (o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 0,32 m),
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną z wyjątkiem sieci wyprowadzenia mocy z Elektrociepłowni Pruszków oraz sieci w terenie IE,
- dopuszcza się sukcesywną, dostosowaną do potrzeb, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wnetrzowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących lub podziemnych lokalizowanych na działkach inwestycji lub na działkach wydzielonych,
- zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz nakaz stopniowej wymiany sieci napowietrznej na kablową,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zaplecze techniczne i miejsca do parkowania realizowane w postaci garaży lub miejsc do parkowania na terenie,
- dopuszcza się zachowanie i modernizację obiektów elektroenergetyki i energetyki ciepłej związanych z działalnością gospodarczą na terenach 1 IE i 1 U-IE, a w szczególności: studni i rurociągów ciepłowniczych,
- dopuszcza się dodatkowy zjazd technologiczny na teren 1 IE z ulicy K. Kurca (poza obszarem planu) w formie drogi na moście i wiadukcie, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, bez możliwości wykonywania nasypów ziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Anielin – przy ulicy Kościuszki:

- dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenie placu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1aKPp,

- ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej i gazowej,
- dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem placu, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, na pozostałych terenach w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji,
- ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej:

- dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne,
- ustala się rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci wodociagowych, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych,
- dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego),
- zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów (obszar położony między linią kolejową PKP, ul. Działkową w Pruszkowie, a terenami ośrodka MON):

- ustala się realizację drogi 1KZp, stanowiącej poszerzenie istniejącej ul. Działkowej,
- ustala się realizację drogi 3KL, biegnącej od ul. Działkowej w kierunku zachodnim,

- ustala się realizację dróg dojazdowych, wewnętrznych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na terenie planu,
- ustala się utrzymanie i ochronę zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- ustala się wprowadzenie na całości obszaru planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej: zieleni osiedlowej, zieleni przyulicznej w formie ciągu drzew (szczególnie wzdłuż ul. Działkowej w Pruszkowie i ul. 24 Pułku Piechoty Legii Akademickiej), zieleni izolacyjnej, zieleni towarzyszącej ciągom pieszym i terenom rekreacyjnym,
- wskazuje się na rysunku planu konserwatorską strefę obserwacji archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne,
- dopuszcza się likwidację lub przełożenie linii energetycznej 110kV oznaczonej na rysunku planu,
- ustala się wprowadzenie wzdłuż linii PKP zieleni izolacyjnej lub ekranów akustycznych,
- ustala się realizację sieci elektroenergetycznej w sposób kablowy,
- ustala się rozbudowę układu rozdzielczego gazowego oraz sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Szmaragdowa:

- ustala się nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego z wyjątkiem terenów 3MN/U, 4MN/U i 1P/U,
- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokościach jak w ustaleniach szczegółowych,
- dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych,
- dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług,
- lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zmianę na podziemne oraz zmianę przekrojów sieci,
- dopuszcza się likwidację obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków,

zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań,

- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
- dopuszczenie budowy ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz indywidualnych ujęć wody na działkach budowlanych,
- dopuszczenie realizacji rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną,
- nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę rowów i ich zamianę na rurociągi oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
- zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
- zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,
- możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
- ustala się realizację ciągów pieszych i dróg dojazdowych,
- ustala się realizację drogi 1KDL (ul. Nowo Południowa), stanowiącej przedłużenie ul Europejskiej w kierunku południowo – zachodnim.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska – Obszar I:

- na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona,
- ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia,
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- ustala się realizację ciągów pieszych i dróg dojazdowych,

- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg lokalnych i dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, korytarzy dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- wyznacza się tereny narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi,
- wyznacza się pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej 110kV,
- dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę kablowej linii elektroenergetycznej 15kV,
- dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne,
- dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
- ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
- nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną,
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowych,
- zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru,
- ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
- na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów (magazynowania) oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa:

- na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także zakazuje się lokalizowania nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a

w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdných bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
- ustala się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę sieci nadziemnych na podziemne,
- dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych, oraz poza terenami przeznaczonymi pod drogi w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
- dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna:

- możliwość modernizacji oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wykraczających w całości poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym zakazuje się ich nadbudowy lub rozbudowy,
- możliwość modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wykraczających częściowo poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym nadbudowa i rozbudowa muszą respektować wyznaczone linie zabudowy,
- zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, przy czym zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, jeżeli jej lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych, poza terenem zakładu lub terenu, do którego

prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,

- tereny w obszarze planu obejmuje się ochroną w zakresie zachowania istniejących drzew,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym, sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym, bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten,
- zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I:

- na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność,
- na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, a także określonego w planie przeznaczenia,
- na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- na fragmentach terenów oznaczonych symbolem „zieleni towarzyszącej zabudowie” ustala się utrzymanie istniejących zasobów zieleni,
- dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdnymi, dróg dla rowerów lub ścieżek rowerowych na wszystkich terenach zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne,
- dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym

poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań,

- ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi,
- dopuszcza się realizację zbiorczych kanałów technologicznych dla sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm,
- ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się ich odprowadzenie do wód lub ziemi przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację,
- nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- realizacja stacji transformatorowych,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną,
- ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm,
- ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
- dopuszcza się zachowanie oraz remont i przebudowę istniejących elementów zagospodarowania terenu, a w szczególności: tablic i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Centrum” w Pruszkowie – Obszar I:

- dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości nie mniejszej niż 12 m,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- dopuszczenie likwidacji, przebudowy i modernizacji istniejących sieci oraz urządzeń energetycznych,
- dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

4.4. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od grudnia 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja o znaku: WA-B-I.6740.94.2015 w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na modernizacji linii kolejowej Warszawa Włochy – Grodzisk Mazowiecki – prace przygotowawcze, odc. 4 Szlak Pruszków – Grodzisk Mazowiecki (obszar pozakolejowy), inwestycja liniowa w zakresie: budowy odwodnienia drogi, budowy kanalizacji, telekomunikacji kablowej, budowy chodnika, budowy dojazdów do przejścia podziemnego i windy, budowy sieci elektroenergetycznej na dz. ew. nr 86/1, 82/25, 90/22, 11/2 w Parzniewie (obr. 17) gm. Brwinów.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.34.2015 z dnia 29.02.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla

przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc postojowych w zespole zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami Nowe Miasto Pruszków I ABCD, zlokalizowanych na terenie dz. ew. nr: 482/14, 456/6, 482/11, 482/10, 482/13, 482/15, 482/16, 482/12, 456/8, 456/7, 434, 482/9, 482/2, 456/2, 456/3, 482/4 obręb 19.

- Decyzja o znaku: W00Ś-II.4210.21.2016.MSI w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie parkingu wielopoziomowego zlokalizowanego w Pruszkowie przy ul. Sienkiewicza 2A na dz. ew. nr 218/62.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.15.2016 w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV w ramach budowy drogi gminnej ul. Wolności w Parzniewie gm. Brwinów.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.16.2016 z dnia 01.06.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, garażami podziemnymi i naziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego w rejonie ulic Ołówkowej i Obrońców Pokoju w Pruszkowie na dz. ew. nr 446/6, 447/5, 447/8 i 487/1 obręb 19.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.22.2016 z dnia 26.07.2016 r. w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem przy ulicy Powstańców w Pruszkowie na dz. ew. nr 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7, 305/8, 305/9, 309/1 oraz projekt zamienny zagospodarowania terenu dla działek 305/7, 305/9, 306, 307/1, 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 308 oraz 309/8 obręb 18.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.57.2016 z dnia 11.01.2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z przestrzeniami biurowo-administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą na dz. ew. 106 obręb 14 przy ul. Błońskiej.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.17.2017 z dnia 30.08.2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku magazynowo-administracyjnego w Pruszkowie przy ul. Groblowej 5”.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.45.2016 z dnia 05.04.2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji związanej z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów – moduł biologicznego unieszkodliwiania odpadów ulegających biodegradacji po mechanicznym przetwarzaniu zmieszanych odpadów komunalnych – składowy element instalacji MBP zlokalizowany na dz. ew. nr: 4/6, 4/8, 4/10, 4/13, obręb 17 w Pruszkowie.
- Decyzja o znaku: W00Ś-II.4210.96.2016.ŁJ w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu obiektów magazynowo – składowych wraz z niezbędną infrastrukturą, boczną koleją i drogą dojazdową w miejscowości Parzniew w gminie Brwinów.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.17.2018 z dnia 16.01.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym przy ul. Staszica w Pruszkowie zlokalizowanego na terenie działek ew. nr 222/4, 222/5, 223/1 i 223/2, obręb 18.
- Decyzja o znaku: OSR.6220.5.2018.2019 z dnia 15.02.2019 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie powiązania linii 110kV stacji 40/220/110kV Ołtarzew ze stacjami Pruszków i Gąsin.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.26.2018 z dnia 26.02.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach

stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięcia pn. „Wykonanie instalacji browaru restauracyjnego w Pruszkowie przy ul. Obrońców Pokoju 8 w budynkach Restauracji Ucieranie Treści, zlokalizowanego na terenie działki ew. nr 447/3, obr. 19.

- Decyzja o znaku: OSO.6220.5.2019 z dnia 11.04.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali produkcyjnej z częścią biurowo – socjalną na dz. ew. nr 31/6, obr. 17 przy ul. Błońskiej w Pruszkowie.
- Decyzja o znaku: OSO.6220.32.2018 z dnia 06.08.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, częściowo z usługami w parterze, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na dz. ew. 431/6, 482/18, 482/19, 182/20, 482/22, obr. 19 oraz dz. ew. nr 431/12 i 579, obr. 18 przy ulicy Stalowej w Pruszkowie.
- Decyzja o znaku: WOS.621.4.2019/2020 z dnia 11.01.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację inwestycji polegającej na budowie „Zespołu mieszkaniowo – usługowego Pruszków, ul. Waryńskiego 5/7 działka nr ewid. 215, obręb 16”.
- Decyzja o znaku: OSR.6220.4.2021 z dnia 20.09.2021 r., zmieniająca decyzję wydaną przez Burmistrza Gminy Brwinów znak OSR.6220.5.2018.2019 z dnia 15.02.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie powiązania liniami 110kV stacji 400/220/110kV Ołtarzew ze stacjami Pruszków i Gąsin”.
- Decyzja nr 3/2023 z dnia 08.05.2023 r. o znaku WOS.6220.19.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia dla przedsięwzięcia pn. „Budowa kotłowni biomasowej wyposażonej w trzy kotły wodne o mocy nie większej niż 14,9 MWt każdy wraz z silnikiem gazowym o mocy maksymalnie 9,5 MWt (4,0 MWe) i gospodarkami pomocniczymi w PGNiG TERMIKA SA w Elektrociepłowni Pruszków”.
- Decyzja nr 1/2025 (nr karty 42/2025) z dnia 19.03.2025 r. znak: WOS.6220.9.2023.DZ o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie i zmianie lokalizacji instalacji do kompostowania odpadów zielonych (komposter) zlokalizowanej na terenie zakładu Miejskiego Zakładu Oczyszczania w Pruszkowie Sp. z o.o. przy ul. S. Bryły w Pruszkowie, na terenie dz. ew. nr 30 obręb 17.
- Decyzja nr 2/2025 (nr karty 131/2025) z dnia 06.08.2025 r. znak: WOS.6220.4.2025.DZ o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Przebudowa wytwórni mieszanek mineralno-asfaltowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” zlokalizowanej na terenie dz. ew. nr 4/9 i 20, obręb 17 w Pruszkowie.

4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Od grudnia 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

nr decyzji/znak sprawy o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
36/2024	10.07.2024	nadbudowa, przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 143, 146, 149 i 461/2 z obrębu 21	Pruszków, Tadeusza Kościuszki

nr decyzji/znak sprawy o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
44/2024	13.08.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 267/21, 267/23 i 267/25 z obręb 21	Pruszków, Aleja Niepodległości
WPP.6730.8.2024	20.09.2024	sprostowanie omyłki pisarskiej Prezydenta Miasta Pruszkowa do decyzji nr 44/2024 z dnia 13.08.2024 r. dotyczącej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 267/21, 267/23 i 267/25 z obręb 21	Pruszków, Aleja Niepodległości
50/2024	15.10.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parterem usługowym (funkcja edukacyjna), garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 402/10 oraz części dz. nr ew. 204/2 z obręb 18, położonych przy ul. Przytorowej w Pruszkowie	Pruszków, Przytorowa
65/2024	27.12.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem w parterze i podziemnym, zjazdem, drogą wewnętrzną, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 224/8, 224/9, 224/10, 225, 402/7, 402/8, 402/9 oraz części dz. nr ew. 196, 224/2, 224/3, 224/4, 224/11, 224/12 z obręb 18	Pruszków, Staszica
66/2024	27.12.2024	budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażem w parterze i podziemnym, zjazdem, drogą wewnętrzną, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na terenie części dz. nr ew. 196, 224/4, 224/5, 224/6, 226/1 z obręb 18	Pruszków, Staszica
4/2025	10.02.2025	odmowa – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr ew. 402/10 z obręb 18, położonej przy ul. Przytorowej w Pruszkowie	Pruszków, Przytorowa
14/2025	07.04.2025	budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, częścią usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 196, 224/5, 224/6, 226/1 z obręb 18 położonych przy ul. Przytorowej w Pruszkowie.	Pruszków, Przytorowa

4.6. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od grudnia 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
2/L/2023	07.02.2023	budowa sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – budowa linii kablowych SN 15kV oraz złączy kablowych SN 15kV na terenie części działek nr ew. 34/12, 22/31 i 22/33 z obręb 18	Pruszków, Staszica, Przytorowa
6/L/2023	22.05.2023	budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej na terenie części działek nr ew. 168/6, 196 i 204/5 z obręb 16	Pruszków, Promyka
7/L/2023	12.06.2023	budowa parkingu oraz boiska szkolnego na terenie części działki nr ew. 262 z obręb 21	Pruszków, Kubusia Puchatka
9/L/2023	24.08.2023	budowa kablowej sieci elektroenergetycznej WN 110kV z kablówką siecią teletechniczną relacji GPZ Piastów – GPZ Pruszków na terenie części działek nr ew. 537, 204/5 z obręb 16, na terenie części działek nr ew. 245/7, 411/25, 411/26, 411/27, 411/14, 472/13, 411/15, 411/21, 411/6, 411/10 z obręb 09 oraz na terenie części działek nr ew. 1/4, 1/5, 85/1, 86/3 i 3/1 z obręb 12	Pruszków, Waryńskiego

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
11/L/2023	14.11.2023	budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV na terenie działek nr 536, 193/6, 167, 80/3, 140/1, 792 i 523 z obrębu 16	Pruszków, Waryńskiego, Elektryczna, Królowej Jadwigi
10/L/2024	25.09.2024	budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV oraz nN (linia kablowa SN 15kV, linia kablowa nN) na terenie części dz. nr 241/3, 241/4 i 241/5 z obrębu 18	Pruszków, Staszica
3/L/2025	01.09.2025	budowa sieci kanalizacji deszczowej na terenie działek nr ew. 241/8, 241/9 i 241/10 z obrębu 18	Pruszków, Staszica
4/L/2025	10.09.2025	budowa sieci kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej na terenie dz. nr ew. 22/32 oraz na terenie części dz. nr ew. 22/34, z obrębu 18	Pruszków, Staszica
109/LOK/2025	29.10.2025	kontynuacja linii ekranów istniejących od strony zachodniej w związku z realizowaną inwestycją kubaturową „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażami i budynku usługowego wraz z zew. i wewn. infrastrukturą techniczną (...) na dz. nr ew. 215 obręb 16 przy ul. Waryńskiego”, działka ew. nr 218/98 obręb 0016	Pruszków, Waryńskiego

4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od grudnia 2022 r. wydano decyzje zezwolenia na realizację inwestycji drogowej:

nr decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	opis inwestycji	adres
251/SPEC/2022	13.12.2022	Decyzja Wojewody Mazowieckiego - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 719 od km 20+677,98 do km 20+956,33 na terenie miasta Pruszków	Pruszków, Aleja Wojska Polskiego
5/2023	09.03.2023	rozbudowa drogi gminnej – ul. Parkowej w Pruszkowie na działkach nr ew.: 37/5 (37/11, 37/12), 37/2 (37/9, 37/10), 27/2, 37/3, 26/7 - obręb 21	Pruszków, Parkowa
10/2023	01.06.2023	rozbudowa drogi gminnej – ul. Sobieskiego w Pruszkowie na działkach nr ew.: 55/7, 55/2, 55/3 (55/8, 55/9), 55/5, 55/6, 56/1, 26/7, 26/12, 109/2, 109/8 - obręb 21, na działkach nr ew.: 357/2, 358/37 - obręb 19	Pruszków, Sobieskiego
11/2023	01.06.2023	rozbudowa drogi gminnej ul. Wierzbowej w Pruszkowie na działkach nr ew.: 336/2, 337/2, 336/3, 336/4, 336/5, 245/3, 336/6, 249/3, 336/7, 336/8, 263/3, 323/3, 323/4, 336/10, 336/11, 336/12, 336/13, 336/14, 336/15, 336/16, 650, 631, 611/1, 337/1 (337/5, 337/6), 336/1 (336/17, 336/18), 336/9, 245/4, 300/6, 335/17, 335/18 obręb 15 w Pruszkowie	Pruszków, Wierzbowa, Wiśniowa
3/2024	20.03.2024	rozbudowa dróg gminnych ul. Traktowej i ul. Przejazdowej w Pruszkowie na działkach nr ew.: 45/1, 24/14 (24/15, 24/16), 54/2, 92, 93/2, 93/3, 93/4 (93/5, 93/6), 117, 119, 133, 136/2 (136/3, 136/4), 90, 148/1, 148/4, 135, 94/3, 95, 94/2, 136/1 obręb 14 w Pruszkowie oraz działkach nr ew.: 168/1, 523, 189/2 obręb 15 w Pruszkowie	Pruszków, Błońska, Przejazdowa
6/2024	12.06.2024	budowa drogi gminnej – ul. Opatrzności na odcinku od skrzyżowania z ul. Działkową do skrzyżowania z ul. Wolności (na terenie wsi Parzniew w gminie Brwinów i miasta Pruszkowa) na działkach nr ew.: 91/16, 91/25, 91/124, 91/121, 91/111 (91/131, 91/132), 91/44 (91/129, 91/130), 91/45 (91/127, 91/128), 91/33 (91/125, 91/126), 91/119, 91/120 – obręb 17 we wsi Parzniew, gmina Brwinów oraz na działkach nr ew. 121, 122, 123 (123/1, 123/2), 243/65, 63/12, 63/29, 63/21 – obręb 18 w Pruszkowie	Pruszków/gmina Brwinów, Działkowa, Wolności

4.8. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od ul. Promyka i na zachód od ul. Europejskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego, przyjęty Uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego o nr LEX-I.4131.224.2017.RM z dnia 04.08.2017 r., stwierdzono nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego, przyjętego Uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w zakresie ustaleń §4 ust. 1 pkt 4, §22 pkt 2 w zakresie, w jakim umożliwia realizację budynków, a także w części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 1MW/U i 5MW/U (przedmiotowe działki nr ew. 241/3, 241/4 oraz części działek nr ew. 241/5, 241/6, 401/3 znajdują się w planie miejscowym w terenie oznaczonym symbolem 1MW/U).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego, przyjęty Uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

- **Działki ew. nr 401/3 (cz.), 241/5 (cz.), 241/6 (cz.) z obrębu 18**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **1KPJ** – ciąg pieszo-jezdny
 - podstawowe przeznaczenie - komunikacja pieszo-jezdna
 - przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie

- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **Działka ew. nr 401/3 (cz.) z obrębu 18**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **3MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa nieuciążliwa
 - przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia budowlane, garaże wbudowane i miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne o szerokości min. 8 m
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 7,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: 24 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych, z podwyższeniem do 40 m i nie więcej niż 12 kondygnacji nadziemnych w miejscach wskazanych na rysunku planu dominant wysokościowych
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%, w tym minimum 10% na gruncie rodzimym
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, przy czym miejsca do parkowania należy realizować w garażach podziemnych lub wbudowanych w budynki, albo naziemnych (w ogólnej liczbie miejsc dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne); dla usług - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² całkowitej powierzchni użytkowej obiektów, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 sklep lub punkt usługowy; dla usług oświaty - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 podopiecznych na zmianę, przy czym, co najmniej 3 miejsca powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

Na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

- przyjmuje się kwalifikację terenu 3MW/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”; w przypadku lokalizacji funkcji chronionych teren zalicza się odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "terenów domów opieki społecznej", dla usług oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży" z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 6,
- nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- zakaz zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, powodujących zmiany kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów

sąsiednich,

- zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi,
 - w strefach potencjalnej uciążliwości akustycznej ponadlokalnych tras komunikacyjnych (od kolei) oznaczonych na rysunku planu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali, dopuszczenie realizacji funkcji usługowych i biurowych w pełnej wysokości budynku przy czym dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nakaz zastosowania rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczenie takiej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, aby zabudowa usługowa stanowiła dla niej przesłonę akustyczną,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - zakaz lokalizacji nowych stacji paliw i gazu płynnego.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji** – obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy z dróg, drogę o symbolu 2KDL (ul. Staszica) i ciąg pieszy 1KPJ, stanowiących powiązanie z układem zewnętrznym (zgodnie z rysunkiem planu). Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokościach jak w ustaleniach szczegółowych.

Nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, przy czym miejsca do parkowania należy realizować w garażach podziemnych lub wbudowanych w budynki, albo naziemnych; w ogólnej liczbie miejsc dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne. Dla usług - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² całkowitej powierzchni użytkowej obiektów, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 sklep lub punkt usługowy; miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne. Dla usług oświaty - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 podopiecznych na zmianę, przy czym, co najmniej 3 miejsca powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów.

Dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych. Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

Dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennność do 20%. Dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu powierzchni sprzedaży dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości miejsc do parkowania. Na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,

zaopatrzone w kartę parkingową.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub w miejscu oznaczonym na rysunku planu.
- Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków z obszaru planu będą kolektor sanitarny Ø0,80 m w ul. Działkowej (poza obszarem planu), kolektor „B” I klasy (0,6 -1,1 m) przechodzący przez obszar planu oraz kanał Ø0,30 m w ulicy Przytorowej,
 - zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz ziemi,
 - dla kolektora ściekowego kanalizacji sanitarnej „B” I klasy ustala się pas eksploatacyjny szerokości 10 m (po 5 m w obie strony od osi kolektora),
 - obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; możliwość stosowania infiltracji powierzchniowej, retencji terenowej (zbiorniki retencyjne) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej (poza obszarem planu - odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z obszaru planu jest rzeka Utrata),
 - wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska, przed odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla kolektora ściekowego kanalizacji deszczowej Ø0,80 m ustala się pas eksploatacyjny o szerokości 10 m (po 5 m w obie strony od osi kolektora),
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe (tereny zamknięte) oraz do kolejowych urządzeń odwadniających (poza obszarem planu).
- Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
 - nakaz zaopatrzenia w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest magistrala wodociągowa DN400 mm przebiegająca w obszarze planu i poza obszarem planu,
 - nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy co najmniej Ø 100 mm.
- Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
 - zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,

- zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii.
- Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
 - gazyfikacja zgodnie z przepisami odrębnymi, przewodami o średnicy min. 32 mm,
 - ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
 - należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem.
- Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
 - wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- Ustala się następujące zasady dotyczące telekomunikacji:
 - możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
 - zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakaz stopniowej wymiany sieci nadziemnej na kablową,
 - możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i z ustaleniami planu w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych.
- Ustala się zasady dotyczące gospodarki odpadami:
 - ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

5.2. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Poniżej zamieszczono ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ew. 241/3, 241/4, 241/5 (cz.), 241/6 (cz.), 401/3 (cz.) z obrębu 18, uzyskane w decyzji o warunkach zabudowy nr 40/2022, znak: WPP.6730.14.2021 z dnia 09.09.2022 r., wydanej przez Prezydenta Miasta Pruszkowa.

Decyzja o warunkach zabudowy wydana przez Prezydenta Miasta Pruszkowa nr 40/2022, znak: WPP.6730.14.2021 z dnia 09.09.2022 r., dla działek nr ew. 241/3, 241/4, 241/5 (cz.), 241/6 (cz.), 401/3 (cz.) z obrębu 18.

- Działki ew. nr 241/3, 241/4, 241/5 (cz.), 241/6 (cz.), 401/3 (cz.) z obrębu 18
 - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

- gabaryty: szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku od ul. Staszica – nie więcej niż 25,0 m (w kierunku granicy JKLMN)
- forma architektoniczna:
 - geometria dachu projektowanego budynku – dach płaski,
 - obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki ścian elewacji budynków; wyklucza się zastosowanie kolorów: czerwonego, różowego, fioletowego, pomarańczowego, zielonego i niebieskiego; należy stosować wysokiej jakości materiały elewacyjne o naturalnych kolorach,
 - architektura projektowanych budynków zharmonizowana z architekturą istniejącej zabudowy w najbliższym otoczeniu projektowanego obiektu,
 - w ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-przestrzenne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.
- usytuowanie linii zabudowy: wyznaczona na mapie stanowiącej załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
- intensywność wykorzystania terenu: nie więcej niż 40%
- nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń
- wysokość zabudowy: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku od ul. Staszica – maksymalnie do 20 m - VI kondygnacji nadziemnych, z czego ostatnia kondygnacja wycofana o co najmniej 3,0 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35% terenu

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

Na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu, ewentualne usuwanie drzew i krzewów należy realizować zgodnie z zasadami usuwania drzew i krzewów określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Obsługa komunikacyjna z terenu drogi gminnej – ul. Przytorowa i drogi powiatowej – ul. Staszica poprzez ciąg pieszo – jezdny.

Minimalna ilość miejsc postojowych: 1,3 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny; dla funkcji usługowej – nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej.

Miejsca parkingowe należy realizować na terenie własnym inwestycji, w poziomie terenu i/lub garażu podziemnym. Dla usług dopuszcza się budowę nowych miejsc parkingowych w ulicach publicznych za zgodą właściwego zarządcy drogi.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - przebiegi infrastruktury i ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów i na Naradzie Koordynacyjnej w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie.
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych: ustala się dostawę wody do odbiorcy z sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A,
 - w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: wody opadowe z terenu działek należy zagospodarować we własnym zakresie, tj. poprzez infiltrację do gruntu na terenie własnej działki, z zastosowaniem innych rozwiązań, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego (np. poprzez systemy retencyjne, rozsączające),
 - w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Pruszków,
 - w zakresie gospodarki ciepłej: ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłej na warunkach określonych przez zarządcę sieci – PGNiG Termika S.A., 05-800 Pruszków, ul. Waryńskiego 1,
 - w zakresie gospodarki odpadami: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku w gminach oraz prawo budowlane – wywóz nieczystości stałych przez Miejski Zakład Oczyszczania Pruszków, ul. Bryły 4 lub inną wyspecjalizowaną jednostkę.

5.3. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gomulińskiego, przyjęty Uchwałą nr XXXIV.358.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

- **1KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego**
 - działki ewidencyjne nr 226/2 (cz.), 226/3 (cz.), 402/5 (cz.), 402/11 (cz.), 402/12 (cz.), 401/4 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie

- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**
 - działki ewidencyjne nr 402/14 (cz.), 402/15, 401/2, 401/4 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 7,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: 24 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych, z podwyższeniem do 40 m i nie więcej niż 12 kondygnacji nadziemnych w miejscach wskazanych na rysunku planu dominant wysokościowych
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%, w tym minimum 10% na gruncie rodzimym
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, przy czym miejsca do parkowania należy realizować w garażach podziemnych lub wbudowanych w budynki, albo naziemnych (w ogólnej liczbie miejsc dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne); dla usług - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² całkowitej powierzchni użytkowej obiektów, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 sklep lub punkt usługowy; dla usług oświaty - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 podopiecznych na zmianę, przy czym, co najmniej 3 miejsca powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów.
- **2KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna (ul. Staszica)**
 - działka ewidencyjna nr 22/19 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **1KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna (ul. Przytorowa)**
 - działki ewidencyjne nr 22/33 (cz.), 22/31 (cz.), 34/12 (cz.), 34/10, 34/9, 34/8, 34/7 (cz.), 34/11 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gaśin mieszkaniowy” w Pruszkowie – obszar I, przyjęty Uchwałą nr XIII/114/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 października 2011 r.

- **51P – tereny produkcji, magazynowania, składów, z dopuszczeniem funkcji handlowo-usługowej**
 - działki ewidencyjne nr 218/28 (cz.), 218/29 (cz.), 218/30 (cz.) z obrębu 16
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min: brak ustaleń w planie, max: 2,8
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16,5 m, max. 4 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla usług: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej; 2 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych, 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie - Obszar II, przyjęty Uchwałą nr XXXIV/311/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 6 czerwca 2013 r.

- **1UA – tereny usług administracji**
 - działka ewidencyjna nr 457/2 (cz.) z obrębu 19, działka ewidencyjna nr 498 z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min: 0,01, max. 2,0
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej lub 2 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Stalowa, przyjęty Uchwałą nr XXVII.294.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 stycznia 2017 r.

- **PU – tereny obiektów produkcyjnych, składy i magazyny oraz usługi**
 - działka ewidencyjna nr 467 (cz.) z obrębu 19
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min: 0,01, max. 1,8
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13 m, garaże i budynki gospodarcze 5 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych, dla usług - minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 sklep lub punkt usługowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sienkiewicza” w Pruszkowie - Obszar I, przyjęty Uchwałą nr XXVI/237/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 8 listopada 2012 r.

- **105KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna (ul. Staszica)**
 - działki ewidencyjne nr 22/5 (cz.), 22/1 (cz.), 22/3 (cz.), 22/7 (cz.), 159/1 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **106KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa (ul. Brwinowska)**
 - działki ewidencyjne nr 22/1 (cz.), 23/2 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **18U – tereny zabudowy usługowej**
 - działka ewidencyjna nr 23/1 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min: brak ustaleń w planie, max: 2,8
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m (4 kondygnacje nadziemne)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: usługi - 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej, 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych; wielofunkcyjne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej - liczone dla całego obiektu bez względu na jego szczegółowe funkcje; sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt; hotele – 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych; gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich; usługi oświaty – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych; usługi zdrowia – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych nie mniej niż 5 miejsc parkingowych.
- **16ZP – tereny zieleni urządzonej**
 - działka ewidencyjna nr 22/5 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%
- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **17ZP – tereny zieleni urządzonej**
 - działki ewidencyjne nr 22/1 (cz.), 22/3, 22/4, 22/7 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **7bKSZ/KDR – tereny dróg rowerowych i tramwajowych**
 - działki ewidencyjne nr 159/1 (cz.), 159/2 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **7aKSZ/KDR – tereny dróg rowerowych i tramwajowych**
 - działka ewidencyjna nr 159/2 (cz.) z obrębu 18
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **10MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej**
 - działki ewidencyjne nr 496, 497, 495, 494 z obrębu 18, działki ewidencyjne nr 482/49 (cz.), 482/48, 482/50, 482/51 (cz.), 482/47, 431/6, 482/52, 482/44 (cz.) z obrębu 19
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min: brak ustaleń w planie, max: 3,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 do 7 kondygnacji nadziemnych (od strony ul. Stalowej 5

kondygnacji nadziemnych (20m), z tym, że piąta kondygnacja musi zostać wycofana o minimum 3m; w kierunku zachodnim liczba kondygnacji wzrastać może stopniowo do 7 (30m) przy ul. Staszica)

- o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 10%, dla pozostałych terenów 25%, w tym minimum 20% na gruncie rodzimym
- o minimalna liczba miejsc do parkowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie (w ogólnej liczbie miejsc dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne; dla komunalnej zabudowy mieszkaniowej 0,8 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie); usługi - 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej, 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych; wielofunkcyjne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej - liczone dla całego obiektu bez względu na jego szczegółowe funkcje; sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc parkingowych na obiekt; hotele - 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych; gastronomia - 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich; usługi oświaty - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych; usługi zdrowia - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych nie mniej niż 5 miejsc parkingowych.

Warszawa, dn. 19.12.2025 r.

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego poczynając od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o

dział analiz

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851.000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.