

Załącznik Nr 2  
do decyzji o warunkach  
zabudowy Nr 27/2014  
z dnia 30.05.2014r.

URZĄD MIEJSKI  
w Pruszkowie  
Wydział Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
ul. Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

przeprowadzona w odniesieniu do działek nr ew. 99, 113 (obręb 23) - położonych przy ul. Kraszewskiego i ul. Potulickiego w Pruszkowie dla proponowanej przez Inwestora inwestycji - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym.

**1. Teren przewidziany do zabudowy położony jest przy ulicach: gminnej i powiatowej w ciągu istniejącej zabudowy o charakterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i handlu.**

- działki posiadają dostęp do dróg publicznych - ul. Kraszewskiego, ul. Potulickiego.
  - działki sąsiednie w odległości ok. 50 m są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy - budynki wielorodzinne z częścią usługową
  - istniejące uzbrojenie terenu - ulicy Kraszewskiego, ul. Potulickiego.  
( tj. istn. sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa, ciepła) jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.
- Inwestor uzyskał wstępne warunki z M.P.W. i K. pismo znak: TD-640-840 - 240110/6540/12 z dn. 26.10.2012r., dot. możliwości przyłączenia do sieci wod-kan, warunki techniczne przyłączenia węzła ciepłego protokół nr RCD/657/2012 z dn. 02.10.2012r., PGNiG Termika S.A., warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr 12/R1/15022 z dnia 18.10.2012r. PGE Dystrybucja S.A.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Klasyfikacja geodezyjna gruntów na działce wg. ewidencji gruntów "Bi, B" teren jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w 1994 r. który stracił moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.
  - teren nie jest położony w strefie :
    - krajobrazu chronionego
    - istn. melioracji
    - obserwacji archeologicznej

Wniosek - teren spełnia wymogi art. 61 ustawy i decyzja o warunkach zabudowy może być wydana.

**2. Ustalenia ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszkowa ( Uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 roku ) dla terenu analizowanego.**

-strefa programów centrotwórczych, główny ośrodek miasta, tereny zainwestowane.

**3. Opis granicy terenu analizowanego.**

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164 poz. 1588) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granicę obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Analiza i wnioski:**

Działki nr ew. 99, 113 (ob. 23) położone są w centrum miasta Pruszkowa.

Teren przeznaczony do zabudowy posiada dostęp do dróg publicznych ul. Potulickiego (droga gminna) ul. Kraszewskiego (droga powiatowa - na mocy porozumienia w użytkowaniu Gminy Miasta Pruszków) Działki znajdują się na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej w kwartale wyznaczonym przez ulice Kraszewskiego - Berenta - Kościelną - Potulickiego.

Przedmiotem analizy jest zabudowa ul. Potulickiego oraz fragmentu ulic Kraszewskiego, Berenta i Kościelnej. Do terenu inwestycji przylega działka położona u zbiegu ulic Kraszewskiego i Potulickiego zabudowana V kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (blok Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej) z dachem płaskim pozbawionym elementów kamienic śródmiejskich architekturą nawiązujący do bloków mieszkalnych. Po stronie południowej terenu inwestycji znajduje się działka zabudowana parterowymi budynkami w złym stanie technicznym. Od strony wschodniej do działek inwestycyjnych przylega I - II kondygnacyjna zabudowa usługowa. Podstawową zabudowę w rejonie analizowanym stanowią kamienice - budynki mieszkalne wielorodzinne II - V kondygnacyjne z usługami w parterach z wjazdami bramowymi. Na ul. Kraszewskiego znajduje się zabudowa o wysokości do V kondygnacji z ostatnią kondygnacją w dachu. Budynek usytuowany u zbiegu ulic Kraszewskiego i Potulickiego - po przeciwnej stronie ulicy, zabudowany jest budynkiem wielorodzinnym V kondygnacyjnym (z ostatnią kondygnacją w dachu) realizowany w ostatnich latach zaliczany do kamienic o większych walorach architektonicznych.

URZĄD MIEJSKI  
w Pruszkowie  
Wydział Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
ul. Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

Za zgodność z oryginałem

NACZELNIK  
Wydziału Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
*mgr inż. arch. Krystyna Sławińska*



Część zabudowy pochodzi z okresu międzywojennego, natomiast część działek zabudowana jest już w ostatnim okresie. Ze względu na charakter starej zabudowy, nowopowstałe budynki architekturą nawiązują do tej istniejącej tworząc zabudowę pierzejową ulic, wysokość dostosowując do najbardziej reprezentacyjnych kamienic w tym rejonie oraz wykończeniem budynku podkreślając rodzaj zabudowy - kamienic śródmiejskich. Istniejąca zabudowa usytuowana po obu stronach ulic wyznacza zabudowę pierzejową ulic Potulickiego, Kraszewskiego dlatego projektowany obiekt bezwzględnie powinien stanowić uzupełnienie pierzei północnej ulicy Kraszewskiego i zachodniej pierzei ul. Potulickiego.

Budynek należy sytuować w ostrej granicy z działkami nr ew. 98, 112, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 108, i w linii zabudowy wyznaczonej przez linię rozgraniczającą ulicy ul. Potulickiego = linii zabudowy budynków zrealizowanych na działkach sąsiednich oraz linię zabudowy wyznaczonej przez zabudowę ul. Kraszewskiego.

Ponadto wysokość budynku, gzymsu winna nawiązywać do wysokości wyznaczonych przez nową zabudowę u zbiegu ulic Potulickiego i Kraszewskiego z uwzględnieniem niższej zabudowy od strony ul. Kraszewskiego.

W obszarze analizowanym średnio procent powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki wynosi ok. 57%. Biorąc pod uwagę położenie działki w centrum miasta ustala się mały % powierzchni biologicznie czynnej.

- linia zabudowy - należy zachować linię zabudowy wyznaczoną na załączniku graficznym.

- wjazd do garażu podziemnego od strony ul. Potulickiego

- szerokość elewacji frontowej – równa szerokości działki.

- wysokość budynku -max. IV kondygnacje nadziemne

- wysokość gzymsu - gzyms na wysokości max. 14,0m

- dach płaski

- kolorystyka obiektu: kolory jasne, pastelowe w ciepłych barwach dostosowanych do budynków sąsiednich.

- parter budynku od strony ulicy z usługami o charakterze nieuciążliwym ( sklepy lub biura)

- zabrania się stosowania krat w witrynach usług w poziomie parteru.

Obsługa komunikacyjna obiektu: od strony ulicy gminnej - Potulickiego.

Przewidzieć miejsce dla samochodów dostawczych obsługujących projektowane lokale usługowe.

### **1. Funkcja obszaru, parametry, cechy zabudowy i zagospodarowania terenu**

w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r, poz.647) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. nr 164 poz. 1588)

Analiza obszaru o której mowa w § 3 ust. 1 ustawy wykazała, że na działkach sąsiadujących z terenem planowanej inwestycji, znajduje się zabudowa o charakterze zbliżonym i funkcji jednolitej.

Funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, uzupełniona obiektami gospodarczymi i pomocniczymi. Planowana inwestycja – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową stanowić będzie kontynuację funkcji opartą na zasadach „dobrego sąsiedztwa – w stosunku do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami dostępnej od strony ulicy Kraszewskiego i Potulickiego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 2012r, poz.647 z późn.zm.)

#### **1.1. Linia zabudowy.**

Według § 4 ust. 1 Rozporządzenia: „Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”, Według § 4 ust. 4 „Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”

Analiza wykazała, że linia istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji tworzy pierzeję ulic Potulickiego i Kraszewskiego. Zgodnie z § 4 Rozporządzenia, obowiązującą linię zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy fragmentu ulic Potulickiego i Kraszewskiego, zgodnie z załącznikami graficznymi nr 1 i nr 3.

#### **1.2. Wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.**

Według § 5 ust. 1 Rozporządzenia „Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.”

Według § 5 ust. 2 „Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”

W obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki wynosi ok. 57%. Działki stanowiące teren planowanej inwestycji są częściowo zabudowane. Dążąc do zachowania ładu przestrzennego ścisłego centrum miasta oraz mając na uwadze docelowe zagospodarowanie tego rejonu miasta, dla wnioskowanego terenu współczynnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki należy przyjąć – max. 80%.

#### **1.3. Szerokość elewacji frontowej.**

Według § 6 ust. 1 Rozporządzenia „Szerokość elewacji frontowej (...) wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z

URZĄD MIEJSKI  
w Pruszkowie  
Wydział Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
ul. Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

Za zgodność z oryginałem

NACZELNIK  
Wydziału Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
mgr inż. arch. Krystyna Sławińska



tolerancją do 20%." Według § 6 ust. 2 „Dopuszcza się inne wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”

W obszarze analizowanym większość istniejących obiektów zajmuje całą szerokość działek tworząc pierzeje ul. Kraszewskiego i Potulickiego. Planowana inwestycja jest uzupełnieniem zabudowy pierzejowej ulic. Dążąc do zachowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość elewacji frontowej max. równą szerokości działek.

#### **1.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**

Według § 7 ust. 1 Rozporządzenia „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się (...) jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Według § 7 ust. 3 „Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym”. Według § 7 ust. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeśli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

W całym obszarze analizowanym średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki) wynosi ok. 10,0 m. V kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Potulickiego róg ul. Kraszewskiego tzw. „dobre sąsiedztwo” ma wysokość gzymsu ok. 17,0 m. Przeciwległa pierzeja ulicy Kraszewskiego w sąsiedztwie planowanej inwestycji tworzy zwartą zabudowę o praktycznie jednolitej, średniej wysokości elewacji frontowej, wynoszącej około 15,0 m. W celu zachowania ładu przestrzennego, wskazane jest dostosowanie wysokości elewacji frontowej planowanej inwestycji tak, by stanowiła ona uzupełnienie spójnej, istniejącej zabudowy sąsiedniej. Ze względu na charakter V kondygnacyjnych budynków, charakterystycznych dla centrum miasta, projektowaną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej powinno się dostosować do wysokości tych budynków.

Mając na uwadze powyższe, dla wnioskowanego terenu, ustala się wysokość górnej krawędzi projektowanej elewacji frontowej (gzymsu) – ok. 14,0 m

#### **1.5. Geometria dachu/ kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połączeń dachowych/:**

Według § 8 Rozporządzenia „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy dachu i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym”.

Geometria dachów obiektów w sąsiedztwie i obszarze analizowanym jest niejednorodna – dominują dachy spadziste o różnym stopniu skomplikowania i różnym nachyleniu. Wśród dachów spadzistych dominują dachy o nachyleniu około 30 stopni (w zabudowie historycznej) przy kalenicy równoległej do ulic. Budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie mają dachy płaskie lub o niewielkim kącie nachylenia (działki nr ew. 98, 100 - 106, 374).

Analiza obszaru wykazała, że w nawiązaniu do stanu istniejącego w najbliższym sąsiedztwie, ustala się, zgodnie z wnioskiem inwestora, geometrię dachu jako dachu płaskiego.

W całym obszarze analizowanym średnia wysokość głównej kalenicy wynosi ok. 11,2 m. Nawiązując do zabudowy sąsiedniej tzw. „dobre sąsiedztwo” - V kondygnacyjnego budynku przy ul. Potulickiego róg ul. Kraszewskiego o wysokości ok. 17,0m oraz uwzględniając pierzeję ulicy Kraszewskiego o zwartej zabudowie i średniej wysokości około IV-V kondygnacji w celu zachowania ładu przestrzennego centrum, oraz mając na uwadze docelowe zagospodarowanie tego rejonu miasta, wskazane jest dostosowanie wysokości planowanej inwestycji tak, by stanowiła ona uzupełnienie istniejącej, wysokiej zabudowy sąsiedniej.

Mając na uwadze powyższe, dla wnioskowanego terenu, ustala się max. wysokość – 14,0 m.

#### **2. Dostęp do drogi publicznej.**

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do ulicy Kraszewskiego i ul. Potulickiego, Miejsca parkingowe dla funkcji mieszkalnej należy zrealizować na działce własnej. Miejsca parkingowe dla funkcji usługowej na terenie ulic za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

#### **3. Możliwości uzbrojenia.**

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia. Inwestor uzyskał wstępne warunki przyłączenia do sieci uzyskane od gestorów sieci.

#### **4. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

-Teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w 1994 r. który stracił moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.

- Teren w planie zagospodarowania przestrzennego z 1994r., który utracił moc prawną na koniec 2003r. (na mocy art. 67 ustawy z dn. 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 15 z 1999r., poz.139 z późn. zm.) stanowił strefę centrum i w związku z tym zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r, poz.647 z późn.zm.) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **5. Zgodność z przepisami odrębnymi.**

1. Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j.Dz.U. z 2013r. poz.1232.)

- inwestycja nie figuruje w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych

**URZĄD MIEJSKI**  
w Pruszkowie  
Wydział Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
ul. Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

*Za zgodność z oryginałem*

**NACZELNIK**  
Wydziału Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
*[Podpis]*  
mgr inż. arch. Krystyna Stawińska

- z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U.Nr 257 z 2004r., poz. 2573 z późn. zm.)
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 627 z zm.)
  3. Ustawa z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 260 z późn. zm.)  
Linie zabudowy ustalono jako kontynuację linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich  
Projektowana inwestycja uzyskała pozytywną opinię zarządcy drogi - Wydziału Inwestycji, Remontów i Infrastruktury Technicznej tuż. urzędu działającego w imieniu Prezydenta Miasta Pruszkowa.
  4. Ustawa z dn. 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162 z 2003r. poz. 1568)  
Inwestycja nie jest położona na terenie objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków. Teren nie jest położony w sąsiedztwie obiektów objętych ochroną prawną konserwatora zabytków

**Teren spełnia wymogi art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.)**

Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w:

- Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszkowa z 1994r., który stracił moc z dniem 31.12.2003r.
  - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszkowa
- Dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
Dokonano wizji w terenie.

**Wnioski z przeprowadzonej analizy wskazują na możliwość ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Krystyna Sławińska  
nr uprawnień: St -647/89  
Członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów  
nr wpisu do MOIA MA-0761

**URZĄD MIEJSKI**  
w Pruszkowie  
Wydział Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
ul. Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

*Za zgodność z oryginałem*

**NACZELNIK**  
Wydziału Architektury, Urbanistyki  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
  
mgr inż. arch. Krystyna Sławińska