

ZARZĄD MIASTA PRUSZKOWA

MIASTO
PRUSZKÓW

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



TEKST

**AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCH. PIOTR SUDRA**

Sp. z o.o.

Marzec 2000 r.

AUTOR STUDIUM

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCH. PIOTR SUDRA Sp. z o.o.

siedziba: 05-807 Podkowa Leśna, ul. Błońska 36
 pracownia: 02-527 Warszawa, ul. Asfaltowa 2/18

tel./fax.: 758-90-86
 tel./fax.: 849- 16 22

GLÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. PIOTR SUDRA
 uprawnienia do proj. w plan. przestrzennym Nr 453/88

Urbanistyka, środowisko:

mgr inż. arch. Piotr Sudra
 mgr inż. arch. Beata Gorczak
 mgr inż. arch. Iwona Piszczelska
 tech. Anna Popławska

Komunikacja (konsultacje):

mgr inż. Michał Namiota

Inżynieria (konsultacje):

mgr inż. Antoni Szpatowski

[Handwritten signatures]
 P. Sudra
 B. Gorczak
 I. Piszczelska
 A. Popławska
 M. Namiota
 A. Szpatowski

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne

- 1.1. Podstawa formalno-prawna.
- 1.2. Cel opracowania.
- 1.3. Obszar opracowania.
- 1.4. Materiały wyjściowe.
- 1.5. Zakres opracowania.

II. Cele rozwoju i funkcje Miasta.

- 2.1. Funkcje Miasta.
- 2.2. Cele rozwoju Miasta.

III. Uwarunkowania rozwoju

- 3.1. Uwarunkowania wynikające z analizy struktury administracyjnej.
- 3.2. Uwarunkowania wynikające z ponadlokalnych powiązań, tendencji i przesądzeń inwestycyjnych.
- 3.3. Uwarunkowania przyrodnicze.
 - 3.3.1. Położenie Miasta w kontekście przyrodniczym.
 - 3.3.2. Tereny otwarte Pruszkowa w świetle badań wyników inwentaryzacji.
 - 3.3.3. Warszawski Obszar Krajobrazu Chronionego.
 - 3.3.4. Pomniki przyrody.
 - 3.3.5. Elementy i obiekty przyrodnicze postulowane do ochrony.
 - 3.3.6. Wody.
- 3.4. Uwarunkowania kulturowe.
 - 3.4.1. Zarys historii Miasta.
 - 3.4.2. Rozwój gminy w przekroju historycznym.
 - 3.4.3. Obiekty zabytkowe.
 - 3.4.4. Obiekty archeologiczne.
 - 3.4.5. Ochrona obiektów kultury i pamięci narodowej.
 - 3.4.6. Wnioski w zakresie ochrony dóbr kultury.
- 3.5. Uwarunkowania wynikające ze struktury podziałów własnościowych i form własności.
 - 3.5.1. Sposób przeprowadzenia analizy.
 - 3.5.2. Podstawowe wnioski z analizy.
- 3.6. Uwarunkowania wynikające ze stanu zainwestowania i sposobu użytkowania obszaru oraz ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
 - 3.6.1. Sposób przeprowadzenia analizy.
 - 3.6.2. Stopień zurbanizowania terenu.
 - 3.6.3. Funkcje terenów zurbanizowanych i urbanizujących się oraz rezerwy dla tych funkcji w obowiązującym planie miejscowym.
 - 3.6.4. Ustalenia obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa budzące podstawowe wątpliwości.
- 3.7. Układ komunikacyjny - stan istniejący, uwarunkowania oraz dotychczasowe zamierzenia.
 - 3.7.1. Linie kolejowe
 - 3.7.2. Układ drogowy
 - 3.7.3. Projektowana autostrada oraz dotychczasowe zamierzenia projektowe przekształceń układu drogowego.

3.8. Obsługa inżynierska - stan istniejący, uwarunkowania.

3.8.1. Zaopatrzenie w wodę.

3.8.2. Kanalizacja sanitarna.

3.8.3. Kanalizacja deszczowa.

3.8.4. Zaopatrzenie w gaz

3.8.5. Zaopatrzenie w ciepło.

3.8.6. Energetyka.

3.8.7. Utylizacja odpadów.

3.9. Potrzeby rozwoju przestrzennego i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych obszaru Miasta.

IV. Kierunki rozwoju.

4.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszków.

4.1.1. Tereny chronione przed urbanizacją.

4.1.2. Tereny ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych - zielonych.

4.1.3. Tereny urbanizowane.

4.1.4. Tereny urbanizacji - stan zainwestowania, dotychczasowe przesądzenia planistyczne, tereny nowopostulowane do urbanizacji.

4.2. Zestawienie powierzchni podstawowych stref funkcji na obszarze Miasta Pruszkowa w stanie istniejącym, obowiązującym planie miejscowym i proponowanych w Studium

4.3. Zestawienie informacji demograficznych.

4.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - układ funkcjonalno-przestrzenny.

4.5. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.

4.6. Kierunki rozwoju układów inżynierskich obsługi terenu Miasta Pruszków.

4.6.1. Zaopatrzenie w wodę.

4.6.2. Kanalizacja sanitarna.

4.6.3. Kanalizacja deszczowa

4.6.4. Zaopatrzenie w gaz.

4.6.5. Ciepłownictwo.

4.6.6. Elektroenergetyka.

4.6.7. Składowanie i utylizacja odpadów stałych.

V. Zagrożenia środowiska przyrodniczego.

VI. Skutki prawne Studium, niezbędność dalszych działań prawnych, potrzeba wykonania planów miejscowych.

VII. Wnioski ze Studium dla gmin sąsiednich.

7.1. Miasto Piastów

7.2. Gmina Ożarów

7.3. Gmina Brwinów

7.4. Gmina Michałowice

SPIS RYSUNKÓW

Rys. nr 1	Struktura administracyjna, 1999 r.	skala 1 : 50 000
Rys. nr 2	Środowisko przyrodniczo-kulturowe.	skala 1 : 10 000
Rys. nr 3	Zagrożenia powodziowe i proponowane działania zapobiegawcze i zabezpieczające.	skala nietykowa
Rys. nr 4	Mapa historyczna z 1829 r.	skala 1 : 50 000
Rys. nr 5	Mapa historyczna z 1843 r.	skala 1 : 50 000
Rys. nr 6	Mapa historyczna z 1915 r.	skala 1 : 50 000
Rys. nr 7	Mapa historyczna z 1934 r.	skala 1 : 50 000
Rys. nr 8	Mapa topograficzna z 1985 r.	skala 1 : 50 000
Rys. nr 9	Struktura podziału geodezyjnego terenu, formy własności wybranych terenów.	skala 1 : 10 000
Rys. nr 10	Przeznaczenie terenów w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego. Analiza stopnia i formy zainwestowania terenu.	skala 1 : 10 000
Rys. nr 11	Istniejące powiązania funkcjonalne - komunikacyjne.	skala nietykowa
Rys. nr 12	Rysunek Studium.	skala 1 : 10 000
Rys. nr 13	System przyrodniczy.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 14	Postulowane powiązania funkcjonalne - komunikacyjne. Miasto Pruszków na tle Pasma Zachodniego.	skala nietykowa
Rys. nr 15	Postulowane powiązania funkcjonalne - komunikacyjne. Miasto Pruszków.	skala nietykowa
Rys. nr 16	Zaopatrzenie w wodę.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 17	Schemat kanalizacji.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 18	Zaopatrzenie w gaz i energetyka.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 19	Zaopatrzenie w ciepło.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 20	Zagrożenia środowiska przyrodniczego.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 21	Obszary wnioskowanych planów miejscowych.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 22	Tereny, dla których obecny stan prawny oraz prognozowany wzrost wartości w związku z przyszłym uchwalaniem planów miejscowych stwarza możliwość wprowadzenia w planach miejscowych stawki procentowej służącej naliczaniu opłat na rzecz gminy.	skala 1 : 25 000
Rys. nr 23	Granice Pruszkowa - korekta.	skala 1 : 25 000

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Podstawa formalno-prawna

1. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r - art. 6 (tekst jednolity - Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz 139 z późniejszymi zmianami)
2. Uchwała Rady Miejskiej w Pruszkowie o przystąpieniu do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa.
3. Umowa pomiędzy Zarządem Miasta Pruszkowa a Autorską Pracownią Architektury i Planowania Przestrzennego, arch. Piotr Sudra, Sp. z o.o.

1.2. Cel opracowania

Określenie kierunków polityki przestrzennej Miasta na tle istniejących uwarunkowań.

1.3. Obszar opracowania

1. Studium podlega uchwaleniu w granicach administracyjnych Miasta Pruszkowa.
2. Prace analityczne zostały przeprowadzone w szerszej skali uwzględniającej gminy sąsiednie i ich wzajemne relacje.
3. Zespół autorski równolegle wykonał Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów oraz studium dla miasta Piastowa - gmin ościennych Pruszkowa.

1.4. Materiały wyjściowe

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, 1994 r. zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Nr VIII/43/94 z dnia 1 grudnia 1994 r.;
- Koncepcja zagospodarowania przestrzennego z zapisem regulacyjnym dzielnicy Żbików-Bąki, Lipski i Wujek, pracownia architektoniczno-urbanistyczna, Łódź 1995 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Brzozowej, A.P.A. i P.P. arch Piotr Sudra Sp. z o.o., 1998 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Al. Dwudziestolecia, A.P.A. i P.P. arch Piotr Sudra Sp. z o.o., 1998 r.
- Centrum logistyczne „Millenium Logistic Park”, koncepcja zagospodarowania terenu, Prochem S.A., 1999 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Poznańskiej, 1998 r.;
- Podkład geodezyjny w skali 1:10 000, 1:5 000;
- Inwentaryzacja urbanistyczna, skala 1:5 000, 1999 r.;
- Zdjęcia lotnicze obszaru gminy w skali 1:5 000 wykonane w 1997 roku;
- Mapy podziałów geodezyjnych w skali 1: 5 000;
- Opinie i wnioski organów administracji;
- Prognoza ludności i gospodarstw domowych miasta Pruszkowa do 2017 roku dla programowania budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącej mu infrastruktury w zakresie oświaty, BPRW Pracownia „Warszawa”, Warszawa, 1997 r.;
- Ocena całości zasobów mieszkaniowych oraz kierunki rozwoju mieszkalnictwa na terenie Pruszkowa., Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1998 r.;
- Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. U. Woj. Warszawskiego z dnia 16 września 1997 roku);

- Raport o stanie środowiska miasta Pruszkowa, tom 1 i 2, PWPT „Wasko” Sp. z o.o., Gliwice, lipiec 1994 r.;
- Program gospodarowania terenami zieleni miasta Pruszkowa - studium, J Zemła, Autorska Pracownia Architektury Krajobrazu, 1995 r.;
- Wskazania do planu ochrony wybranych terenów przyrodniczo cennych miasta Pruszkowa, JKKT Sp. z o.o., Warszawa 1998 r.;
- Wniosek o wprowadzenie ochrony w formie użytku ekologicznego na terenach tworzących podstawowy system przyrodniczy Miasta Pruszkowa - w zakresie korytarzy ekologicznych, JKKT Sp. z o.o., Warszawa, 1998 r.;
- Projekt zagospodarowania terenu wyrobisk poźwirowych przy osiedlu PSM „B.Prusa” na terenie Miasta Pruszkowa - koncepcja, JKKT Sp. z o.o., 1998 r.;
- Mazowiecki Ośrodek Badań Naukowych, Pruszkowskie Towarzystwo Kulturalno-Naukowe: „Dzieje Pruszkowa”, Książka i Wiedza, Warszawa 1983 r.;
- Henryk Krzyczkowski: „W cieniu Warszawy - Pruszków w latach okupacji hitlerowskiej”, Instytut Wydawniczy Pax, Warszawa 1986 r.;
- Pruszkowskie Towarzystwo Kulturalno-Naukowe: „Miejsca Pamięci w Pruszkowie”
- „Przegląd Pruszkowski”, zeszyt 1/1982 r., 2/1995 r., 1/1996 r.;
- Lechosław Herz: „Pruszków i okolice”, Sport i Turystyka, Warszawa 1975 r.;
- „Pruszków”- informator miejski wydany na zlecenie Urzędu Miejskiego w Pruszkowie, 1998 r.;
- Analiza możliwości zabezpieczenia przed wylewami doliny rzeki Utraty na obszarze miasta Pruszkowa, Katedra Budownictwa Wodnego, Warszawa 1998 r.;
- Studium komunikacyjne miasta Pruszkowa ze szczególnym uwzględnieniem odciążenia Alei Wojska Polskiego, Biuro Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi, 1996 r.;
- Projekt techniczny kanalizacji deszczowej, Wojewódzkie Biuro Projektów w Warszawie, Warszawa, 1995 r.;
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów, 1994 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warszawa-Ursus.

1.5. Zakres opracowania

1. Niniejsze Studium zostało opracowane w oparciu o wykonane przez zespół autorski prace przygotowawcze i analityczne:
 - analizę struktury administracyjnej obszaru - skala 1:25 000;
 - analizę ponadlokalnych powiązań, tendencji i przesądzeń inwestycyjnych;
 - analizę występujących wartości środowiskowo - przyrodniczych
 - skala 1:5 000;
 - analizę zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
 - analizę wartości kulturowych;
 - analizę rozwoju miasta na tle map historycznych z 1843 r., 1915 r. i 1934 r.- plansze w skali 1:25 000;
 - analizę struktury podziałów geodezyjnych terenu - plansza w skali 1:5 000;
 - analizę stanu własności - plansza w skali 1:5 000;
 - analizę użytkowania terenu - plansza w skali 1:5 000;
 - analizę stopnia i formy zainwestowania terenów - plansza w skali 1:5 000;

- analizę stopnia zrealizowania obowiązującego miejscowego planu ogólnego miasta i gminy Pruszkowa z 1994 roku - plansza w skali 1:5 000;
- analizę zainwestowania i użytkowania terenów jednostek sąsiedzkich;
- analizę ustaleń planistycznych dla jednostek sąsiedzkich;
- analizę wydanych zobowiązań prawnych i wykonanych opracowań projektowych;
- analizę zgłoszonych wniosków;
- analizę powiązań komunikacyjnych - plansza w skali 1: 25 000;
- analizę podstawowych braków i identyfikacja kolizji funkcjonalnych;
- analizę charakteru ruchu komunikacyjnego na terenie Miasta;
- analizę istniejącej infrastruktury;
- analizę docelowych modeli i systemów inżynierskich.

Ponadto w opracowaniu wykorzystano informacje zawarte w materiałach wyjściowych wymienionych w punkcie 1.4.

2. Ostateczna forma opracowania:

- Rysunek Studium w skali 1:5 000
- Tekst Studium z rysunkami i schematami w skali 1:10 000 i 1:25 000.

II. CELE ROZWOJU I FUNKCJE MIASTA

Miasto Pruszków położone jest w odległości 18 km na zachód od Warszawy. Pruszków jest ośrodkiem usług III stopnia, siedzibą powiatu pruszkowskiego. Położony jest na trasie linii kolejowej Warszawa-Łódź-Śląsk, która przecina miasto z kierunku pn.-wsch. na pd.-zach. i powoduje podział i zróżnicowanie części miasta. Przez miasto przepływa rzeka Utrata.

Powierzchnia Miasta: 19 km²

Liczba ludności: 53 564 osoby (31.12.1999 r.)

2.1. Podstawowe funkcje miasta

1. Funkcje wiodące:

- mieszkaniowa - realizowana w formach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej
- centrotwórcza - ośrodek usług III stopnia, siedziba powiatu pruszkowskiego
- usługowa

2. Funkcje uzupełniające:

- wytwórczo-produkcyjno-magazynowo - usługowa - przemysł, produkcja, magazynowanie, handel hurtowy, bazy, składy, usługi

2.2. Cele rozwoju miasta

1. Zrównoważony i harmonijny rozwój wszystkich funkcji Miasta z zachowaniem strefowania funkcjonalnego.
2. Rozwój proekologiczny, któremu powinny podlegać wszystkie przemiany społeczne, przestrzenne i gospodarcze Miasta.
3. Zmniejszenie i wyeliminowanie na obszarze Miasta występujących uciążliwości w szczególności związanych ze wzrastającym ruchem samochodowym.
4. Wykształcenie spójnego z jednostkami sąsiedzkimi układu powiązań funkcjonalno-przestrzennych, a w szczególności infrastruktury usługowej, technicznej i komunikacyjnych.
5. Utrzymanie i dalszy rozwój podstawowej funkcji mieszkaniowej oraz usług z nią związanych.
6. Rozwój funkcji usługowych dla mieszkańców Pruszkowa oraz Powiatu Pruszkowskiego.
7. Podniesienie standardu życia mieszkańców Miasta.
8. Zachowanie, ochrona i rewaloryzacja przyrodniczo-kulturowo-krajobrazowych walorów gminy z wykorzystaniem ich dla celów rekreacji i wypoczynku.
9. Rozwój funkcji produkcyjnych, wytwórczych, magazynowych, usługowych związanych z jednoczesnym zwiększeniem ilości miejsc zatrudnienia, wzrostem zamożności mieszkańców oraz wzrostem wpływów podatkowych do budżetu gminy.
10. Przekształcenie uciążliwych funkcji produkcyjnych, zlokalizowanych w rejonach kolizyjnych, na nieuciążliwe funkcje usługowe, wytwórcze oraz tereny mieszkaniowe.

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

3.1. Uwarunkowania wynikające z analizy struktury administracyjnej

1. Miasto Pruszków położone jest w województwie mazowieckim, jest siedzibą powiatu pruszkowskiego.
2. Miasto-gmina Pruszków graniczy z miastem-gminą Piastów oraz gminami Michałowice, Brwinów, Ożarów Mazowiecki.
3. Problematiczny i nielogiczny na pewnych odcinkach przebieg granic administracyjnych miasta Pruszkowa, wymaga rozważenia celowości ewentualnych korekt.¹
 - granica z gminą Brwinów przebiega przez środek zakładów na terenie Moszny i Gąsina-Parzniewa;
 - granica z Michałowicami przez środek szpitala na Wrzesinku;
 - projektowany przebieg autostrady A2 wywoła na pewnych odcinkach potrzebę korekty granic administracyjnych miasta.
4. Granice parafii nie pokrywają się z granicami administracyjnymi Miasta:
 - południowa część osiedla „Ostoja” należy do Parafii Narodzenia N.M.P. w Komorowie;
 - północno-wschodnia część Pruszkowa - Bąki należy do Parafii Chrystusa Króla Wszechświata w Piastowie.
 - fragment południowej części Pruszkowa należy do Parafii Matki Boskiej Nieustającej Pomocy obejmującej Nową Wieś w gminie Michałowice.
5. Inne współzależności sąsiedzkie:
 - obwody szkolne i lokalizacja przedszkoli i szkół;
 - obwody pożarnicze;
 - ośrodki zdrowia;
 - obwody pocztowe.
6. Szereg terenów z gmin przyległych korzysta z usług oraz infrastruktury społecznej i inżynierskiej Miasta Pruszkowa.

3.2. Uwarunkowania wynikające z ponadlokalnych powiązań, tendencji i przesądzeń inwestycyjnych.

1. Wynikające z funkcji Pruszkowa jako siedziby Powiatu.
2. Wynikające z faktu występowania już w stanie istniejącym terenów zurbanizowanych bezpośrednio poza granicami miasta. Ciągłość terenów występuje na pewnych obszarach pomiędzy Pruszkowem, a Piastowem oraz pomiędzy Pruszkowem, a Komorowem, Nową Wsią, Granicą i Regułami w gminie Michałowice. Na obszarach przyległych do Pruszkowa w gminie Brwinów - Parzniewie, Mosznie, Domaniewie urbanizacja terenów następuje pod wpływem sąsiedztwa z Pruszkowem.
3. Wynikające z potrzeb realizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego:
 - projektowana autostrada A2;
 - dróg wojewódzkich i powiatowych, w szczególności wykształcenie powiązań w północnej części Miasta jak również powiązań północ-południe w sposób bezkolizyjny z linią PKP.
 - potrzeby rozwiązywania problemu przebiegu drogi wojewódzkiej nr 719 przez centrum miasta.
4. Wynikające z zagadnień o charakterze ponadlokalnej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - linie energetyczne wysokiego napięcia;
 - zagadnienia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków (kanalizacja, oczyszczalnia) w powiązaniu z jednostkami sąsiedzkimi;
 - zagadnienia obsługi elektro-energetycznej i energetyczno-ciepłej (problem przesądzenia EC II) oraz zaopatrzenia w gaz przewodowy;
 - zagadnienia związane z problemem utylizacji śmieci i odpadów.
5. Wynikające z potrzeb zachowania oraz wytworzenia i kontynuacji powiązań ciągów ekologicznych z wykorzystaniem ich dla celów rekreacji i turystyki o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

3.3. Uwarunkowania przyrodnicze

3.3.1. Położenie gminy w kontekście przyrodniczym

Miasto położone jest na Równinie Łowicko-Błońskiej, w dolinie rzeki Utraty, pomiędzy ujściem cieków wodnych Żbikówki i Regułki. Teren miasta jest w większości terenem zurbanizowanym. Pruszków położony jest w zachodnim zurbanizowanym paśmie w odległości około 18 km od centrum Warszawy.

3.3.2 Tereny otwarte Pruszkowa w świetle badań wyników inwentaryzacji

(Informacje i poniższy tekst cytuje się w dosłownym brzmieniu za opracowaniem „Program gospodarowania terenami zieleni miasta Pruszkowa - studium. Etap II. Ocena zasobu” wykonane przez Autorką Pracownię Architektury Krajobrazu arch. Jakuba Zemły w czerwcu 1995 roku)

„Sytuacja Pruszkowa pod względem terenów otwartych przedstawia się różnie w poszczególnych częściach miasta. Przyjmując za wystarczający dawny wskaźnik wielkości terenów zieleni 9.5 - 16.5 m²/M w granicach obszaru osiedleńczego oraz 6.5 - 14 m²/M poza obszarem osiedleńczym, można powiedzieć, że sytuacja Pruszkowa przedstawia się zupełnie dobrze - w obrębie każdej jednostki strukturalnej przypada większa powierzchnia terenów zieleni na jednego mieszkańca. Dodatkowo sytuacja ta wspomagana jest względnie obfitą szatą roślinną pozostałych terenów otwartych (przede wszystkim jednostki strukturalne w północnej części miasta) oraz pielęgnowanymi ogrodami na obszarach zabudowanych dużych obszarów południowych jednostek strukturalnych. O wiele gorzej przedstawia się sprawa standardu, a zwłaszcza wyposażenia pruszkowskich terenów zieleni.

1. Śródmieście

Tereny otwarte Śródmieścia stanowią 23.9% powierzchni całej jednostki strukturalnej. Dominującym typem są tu tereny zieleni stanowiące kompleks parków centralnych: Park Potulickich, Anielin, Park Kościuszki. Obiekty te reprezentują najwyższy na terenie Pruszkowa standard spośród publicznych miejsc wypoczynku i stale są poddawane intensywnej renowacji. Duże nadzieje na powiększenie powierzchni kompleksu parków centralnych wiążą się z (...) tzw. Nowym Parkiem oddzielającym trzcinowiska i turzycowiska Parku Potulickich od nasypu WKD i planowanej trasy szybkiego ruchu im. Książąt Mazowieckich.

Do pozostałych terenów otwartych Śródmieścia należą zadrzewione obszary w okolicy wiaduktu oraz w otoczeniu basenu na Wyględówku - pozbawione zupełnie wyposażenia, będące terenami zieleni jedynie z nazwy.

Udział roślinności na obszarach zabudowanych jest różny i zależy od obszaru zabudowy. Na terenach zabudowy jednorodzinnej są to najczęściej małe i średniej wielkości ogrody przydomowe, zwykle pielęgnowane. Zabudowa wielorodzinna rozproszona posiada ogrody osiedlowe we wnętrzach, natomiast uboga roślinność towarzysząca starszej, zwartej zabudowie pierzejowej to szczątki dawnych ogrodów w oficynach. Obiektom usług kultury i oświaty oraz budynkom urzędów towarzyszy zazwyczaj urządzona, pielęgnowana roślinność ozdobna. Bardziej zaniedbana jest szata roślinna przy obiektach usług zdrowia i handlu. W najgorszym stanie jest roślinność na terenach przemysłu składów i baz oraz na terenach obiektów i urządzeń sanitarnych. Wyjątek stanowi tu stosunkowo obfita, urozmaicona (...) szata roślinna przed budynkiem biurowym Centrum Badawczo-Konstrukcyjnego Obrabiarek.

Wskaźnik terenów zieleni w Śródmieściu wynosi 18.7 m²/M.

2. Nowa Wieś

Tereny otwarte Nowej Wsi stanowią 4.7 % powierzchni całej jednostki strukturalnej. Należą do nich małe powierzchnie niskostandardowych ogrodów działkowych oraz cmentarz. Niedostatek terenów zieleni we wschodniej części jednostki strukturalnej rekompensuje bogata roślinność średnich i dużych, dobrze utrzymanych ogrodów Ostoi i pobliskich osiedli domów jednorodzinnych. Dla odmiany zlokalizowana w zachodniej części jednostki wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa osiedla Staszica jest prawie zupełnie pozbawiona urządzonej i pielęgnowanej szaty roślinnej. Udział roślinności na terenach przemysłu, baz i składów jest szczątkowy. Wyjątek stanowi tu komponowana i pielęgnowana roślinność ogrodu fabrycznego Zakładów Porcelitu Stołowego „Pruszków”.

W południowo-zachodnim fragmencie jednostki strukturalnej trwa budowa osiedla wielorodzinnych domów mieszkalnych, która doprowadziła do zdegradowania dość dużego obszaru. Łączna powierzchnia terenów zdegradowanych w obrębie jednostki wynosi 36.73 ha.

Wskaźnik terenów zieleni w Nowej Wsi wynosi 6.6 m²/M.

3. Tworki

Tereny otwarte tej jednostki strukturalnej stanowią 25.3 % jej całkowitej powierzchni. Są nimi kilkuhektarowe powierzchnie niskostandardowych ogródków działkowych, niewielki płat lasów i zarośli oraz stosunkowo duży obszar użytków rolnych i ogrodniczych tzw. „fermy” i gospodarstwa ogrodniczego, położony na zboczu doliny Utraty łagodnie nachylonym w kierunku południowym. Niestety socjopsychiczna bariera ogranicza penetrację tego obszaru do wąskiego pasa wzdłuż rzeki.

Przeważającą na obszarze jednostki jednorodziną zabudowę mieszkaniową otaczają rozmaite ogrody przydomowe: pielęgnowane ozdobne, zdegradowane użytkowe oraz ogrody w trakcie zakładania.

Obiektom kultury, oświaty i sportu towarzyszy najczęściej zwarty drzewostan liściasty. Tereny przemysłu, składów i baz porasta roślinność synantropijna.

Wskaźnik terenów zieleni dla Tworek wynosi 34.6 m²/M.

4. Żbików

Tereny otwarte Żbikowa stanowią 33.1% całkowitej powierzchni tej jednostki strukturalnej. W większości są to użytki rolne i ogrodnicze; mniejszą powierzchnię zajmują tereny zieleni, do których należą ogrody działkowe i zadrzewienia dawnego ogrodu dworskiego, oraz lasy i zarośla.

Na obszarach zwartej zabudowy wielorodzinnej występują pojedyncze drzewa w podwórzach pozbawionych poza tym jakiegokolwiek roślinności poza synantropijną. Zabudowie jedorodzinnej towarzyszą niskostandardowe ogrody ozdobne i użytkowe. Zwraca uwagę bardzo ciekawy zespół ogrodów kościoła, plebanii i domu parafialnego na łagodnym zboczu doliny Żbikówki oraz drzewostan zespołu szpitalnego. Zdegradowane obszary baz i składów są prawie zupełnie pozbawione roślinności.

Wskaźnik terenów zieleni dla Żbikowa wynosi 19.7 m²/M

5. Gąsin

Tereny otwarte Gąsina stanowią 28.4 % całkowitej powierzchni jednostki strukturalnej i w większości są to użytki rolne i ogrodnicze. Jedyne tereny zieleni stanowią niewielki obszar średniostandardowych ogródków działkowych. Rozległy kompleks jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, położony we wschodniej części jednostki, tworzą niekstandardowe, najczęściej użytkowe ogrody w otoczeniu budynków. W zachodniej części jednostki dominują tereny składów i baz, znajduje się tam także wysypisko śmieci. Tereny te porastają rzadkie rzędy drzew sadzonych przeważnie wzdłuż ogrodzeń. Szata roślinna jest uboga i nie zróżnicowana. Wskaźnik terenów zieleni dla Gąsina wynosi 13.2 m²/M.

6. Zatrąbie - Konotopa / Bąki

Udział terenów otwartych w całkowitej powierzchni tej jednostki strukturalnej wynosi 84.1 %. Tak wysoki odsetek tworzą przede wszystkim użytki rolne, ogrodnicze i szkółkarskie (kompleks szkółek Hosera) oraz w mniejszym stopniu tereny zieleni takie jak niskostandardowy Park Mazowsze i cmentarz. Na terenach rozproszonej zabudowy jednorodzinnej występują niskostandardowe ogrody użytkowe, rzadko z udziałem dzewostanu. Tereny przemysłu oraz obiektów i urządzeń sanitarnych zajmują komponowaną i pielęgnowaną roślinność ochronną. Nieurządzona i uboższa szata roślinna występuje na terenach składów i baz. Zachodnia część jednostki przecina kolektor ciepłowniczy tworząc długi pas zdegradowanego terenu o łącznej powierzchni 16.17 ha. Wskaźnik terenów zieleni dla tej jednostki wynosi 228.9 m²/M.

7. Układ terenów otwartych Pruszkowa.

Bardzo wyraźnie zaznacza się zintegrowany ciąg doliny Utraty z najbardziej atrakcyjnymi terenami zieleni miejskiej położonymi na jej zboczach. Jego dość wyraźne odgałęzienie stanowi dolina Zbikówki w północnej części Miasta..”
- koniec cytatu.

3.3.3. Warszawski Obszar Krajobrazu Chronionego

- granica oznaczona na Rysunku Studium w skali 1: 5 000

Utworzony został zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego nr 43, poz. 149 z dnia 16 września 1997 r.) Na terenie miasta Pruszkowa obejmuje on dolinę Utraty. Zgodnie z rozporządzeniem w obrębie Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego na terenie Pruszkowa obowiązują następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

1. W odniesieniu do zadrzewień: zakazuje się niszczenia i uszkodzenia ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych, parków wiejskich, użytków ekologicznych, stanowisk rzadkich gatunków flory i fauny.
2. W odniesieniu do wód:
 - a) Zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, strumieni, oczek wodnych, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności nadwodnej (zakazy nie dotyczą działań służących retencji wód lub zabezpieczających przed powodzią).

- b) Zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 20 m od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych.
- c) Zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.
- d) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód podziemnych.
4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:
- a) Zakazuje się niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych, lokalnych dolin. Zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych i przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji.
- b) Nakazuje się: rekultywację terenów, na których prowadzona była działalność wywołująca degradację środowiska - bezpośrednio po ustaniu tej działalności; projekt rekultywacji wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
5. W zakresie lokalizacji inwestycji:
- a) Zakazuje się: lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących budynków i budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.
O tym, czy obiekt jest uciążliwy lub wpłynąć może szkodliwie na środowisko, rozstrzyga się na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- b) Dopuszcza się zabudowę związaną z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzeniami komunikacyjnymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu przepisów punktu a).

3.3.4. Pomniki przyrody

- oznaczone na Rysunku Studium w skali 1: 5 000

Na terenie Miasta Pruszkowa znajdują się następujące pomniki przyrody:

Nr rejestru wojew.	Bliższa lokalizacja pomnika przyrody	Opis pomnika przyrody
191	ul. Żbikowska 56	lipa drobnolistna aleja lipowa
817	ul. Dolna 36	dąb bezszypułkowy
280	Park Miejski, ul. B. Prusa	5 modrzewi polskich, 2 topole białe
	ul. Komorowska 47	klon zwyczajny 2 brzozy brodawkowe

Nakazuje się bezwzględną ochronę w/w obiektów. W promieniu 15 metrowej strefy ochronnej wszelka działalność projektowa, lokalizacyjna, inwestycyjna, wykonawcza wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3.3.5. Elementy i obiekty przyrodnicze postulowane do ochrony

1. Korytarze ekologiczne

Należy objąć ochroną doliny rzeki Utraty, Żbikówki i Regułki (rów Reguły-Malichy) zgodnie z „Wnioskiem o wprowadzenie ochrony w formie użytku ekologicznego na terenach tworzących podstawowy system przyrodniczy Miasta Pruszkowa - w zakresie korytarzy ekologicznych” opracowanym przez JKK[†] Sp. z o.o.

2. Wszystkie oczka wodne znajdujące się na terenie Miasta.

3.3.6. Wody

1. Układ głównych cieków

System cieków wodnych miasta tworzą: rzeka Utrata, cieki Żbikówka (Kanał Konotopa), Raszynka i Regułka (rów Reguły-Malichy), rów Piastowski oraz system rowów odwadniających dzielnicy Gąsin i Żbików. Stan wody wszystkich tych cieków jest zły. Na złą jakość wody mają przede wszystkim wpływ zrzuty ścieków przemysłowych, odprowadzanie ścieków deszczowych bez oczyszczenia, nielegalne odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych. Rozbudowa kanalizacji miejskiej zdecydowanie poprawi stan czystości wód powierzchniowych. W przypadku obniżenia poziomu wody w rzece Utracie istnieje możliwość jej zanieczyszczenia skażonymi wodami przesiąkowymi spod wysypiska odpadów w Gąsinie.

2. Wody stojące

Na terenie miasta znajduje się kilka dużych zbiorników wodnych: kompleks stawów Parku Miejskiego, staw Parku Mazowsze, stawy w dzielnicy Ostoja, stawy w dzielnicy Żbików. Większość z nich powstało w wyniku wypełnienia wodą dawnych wyrobisk po eksploatacji gliny. Jedynie stawy w Parku Miejskim są zagospodarowane i pełnią funkcję rekreacyjną, chociaż wymagają oczyszczenia. Pozostałe zbiorniki wymagają przeprowadzenia badań, prac konserwacyjnych, uporządkowania i zagospodarowania terenów sąsiednich.

3. Tereny zalewane

Na terenie miasta Pruszkowa obszarem, który narażony jest na powódzie jest dolina Utraty w dzielnicy Gąsin od mostu w ulicy Batalionów Chłopskich w dół biegu do okolic wysypiska. Okresowy wysoki poziom wody jest wynikiem szerszego procesu powodującego wzrost przepływu wody. Głównym problemem jest przyłączanie do Utraty i jej dopływów coraz to nowych kolektorów wód burzowych, czasem nawet spoza jej zlewni.

W grudniu 1998 r. zostało wykonane opracowanie: „Analiza możliwości zabezpieczenia przed wylewami doliny rzeki Utraty na obszarze Miasta Pruszkowa” wykonane przez Katedrę Budownictwa Wodnego Wydziału Melioracji i Inżynierii Środowiska SGGW.

Autorzy opracowania proponują wariantowo następujące rozwiązania:

- budowę obwałowania,
- budowę kanału ulgi,
- budowę suchego zbiornika Malichy (poza obszarem Miasta),
- budowę suchego zbiornika Komorów (poza obszarem Miasta).

Niezależnie od przyjętego wariantu postępowania, na tym odcinku rzeki należy wyłączyć z zabudowy, do czasu realizacji pełnych zabezpieczeń przeciw-powodziowych, pozostałe, niezabudowane jeszcze tereny lewego brzegu Utraty, w granicach oznaczonych w Studium (na podstawie w/w opracowania oznaczone jako tereny potencjalnie zalewowe).

(Należy przypomnieć, że w poprzednim, obowiązującym planie ogólnym, tereny te przeznaczone były na cele rekreacyjno-sportowe.)

3.4. Uwarunkowania kulturowe

3.4.1. Zarys historii Miasta

- I - IV w. Na terenie Mazowsza funkcjonuje zwarty terytorialnie ośrodek metalurgii żelaza, drugi co do wielkości po Ośrodku Świętokrzyskim.
- XIII w. Żbików i Pęcice - najstarsze osady rejonu. W 1236 r. w Żbikowie (dawniej Zdbików, Stbicowo, Stbycovo) erygowano parafię rzymsko-katolicką.
- XV w. Pierwsza pisemna wzmianka o wsi Proskovo, odnosząca się do ziem położonych w południowo-zachodniej części Mazowsza, na pograniczu kasztelanii sochaczewskiej i błońskiej w parafii Pęcice.
- 1456 r. Rycerz Świętosław z rodu Pierzchałów otrzymuje we władanie od księcia mazowieckiego Janusza I wsie: Proskovo, Wolica, Kłębowo, Pogroszewo i Pęcice. Jego potomkowie stają się założycielami rodzin Pruszkowskich, Pęcickich itp., które to nazwiska przyjmują od wsi dziedziczonych. Wieś Proskovo we władaniu Pruszkowskich pozostawała do 1580 r.
- XVII w. Wieś Pruszków należała do dóbr Kanclerza wielkiego Koronnego Andrzeja Leszczyńskiego.
- XVIII w. Wieś często zmienia właścicieli.
- 1845 r. Uruchomienie pierwszego odcinka drogi Żelaznej Kolei Warszawsko- Wiedeńskiej.
- 1872 -1874 r. Pierwsza parcelacja 33 działek.
- II poł. XIX w. Rozwój przemysłu. W 1878 r. powstaje Wytwórnia Farb i Lakierów J. Nowaka, w 1879 r. odlewnia Żelaza A. Rotsteina, Cegielnia Abramhsona i Dittmana, w 1880 r. Fabryka Fajansów J. Teichfelda, w 1881 r. Wytwórnia Kotłów i Konstrukcji Żelaznych Rudnickiego i Kuczyńskiego, w 1886 r. Cynkownia Blachy Tillmansa i w 1891 r. Fabryka Ołówków St. Majewskiego. W 1894 r. w osadzie Żbików rozpoczynają pracę Warsztaty Naprawy Drogi Żelaznej Warszawsko-Wiedeńskiej, Cegielnia braci Hoser i Fabryka Pilników.
- 1891 r. Wieś Tworki przekształca się w osiedle mieszkaniowe, gdzie zostaje wybudowany Szpital dla Psychicznie Chorych.
- 1916 r. Pruszków otrzymuje prawa miejskie. Żbików, Pruszków i Tworki stanowią również administracyjnie jedną całość.
- 1927 r. Uruchomienie kolejki dojazdowej EKD.
- 1944 r. Na terenie Warsztatów Kolejowych Niemcy organizują obóz przejściowy (Dulag 121) dla ludności Warszawy i okolic.

3.4.2. Rozwój przestrzenny Miasta w przekroju historycznym.

Ważnym elementem w zakresie kształtowania przestrzennego gminy jest świadomość rozwoju historycznego terenu. W ramach prac nad Studium przeanalizowano dostępne opracowania historyczne, publicystyczne, artykuły w prasie lokalnej oraz materiały kartograficzne. Przeprowadzona analiza materiałów kartograficznych pozwoliła na zidentyfikowanie kolejności zainwestowania obszaru Miasta Pruszkowa, jak również prześledzenie powiązań komunikacyjnych, układu cieków i stawów, kolejności przekształceń oraz kształtowania się historycznie tendencji urbanizacyjnych. Załączone kopie map historycznych (sprowadzone do jednolitej skali 1: 50 000) z zaznaczoną orientacyjnie obecną granicą Miasta Pruszkowa pozwalają prześledzić zachodzące zmiany w obszarze.

- mapa z roku 1829,
- mapa z roku 1843,
- mapa z roku 1915,
- mapa z roku 1934,
- mapa z roku 1985.

Analiza stopnia zmian zainwestowania, zmian w zalesieniu obszaru, zagospodarowaniu obszaru, np. istnienie dawniej stawów, cegielni, poznanie historycznej kolejności kształtowania się ciągów komunikacyjnych, kolejności powstania jednostek osadniczych, a nawet zmieniające się nazewnictwo, pozwalają na wyciągnięcie wniosków na temat przekształceń oraz cech obszaru Miasta.

3.4.3. Obiekty zabytkowe.

Wykaz obiektów zabytkowych

1.	Al. Armii Krajowej 49	budynek	
2.	Al. Armii Krajowej 77 / Prusa 25/27	pałac	nr rej. 889
3.	ul. Batalionów Chłopskich 18	budynek	
4.	ul. Bohaterów Warszawy 8	budynek	
5.	ul. Bohaterów Warszawy 15	budynek	
6.	ul. Bohaterów Warszawy 29	budynek	
7.	ul. Bristol 14	budynek	
8.	ul. Broniewskiego 1	budynek	
9.	ul. Broniewskiego 1a	dom mieszkalny „Papiernia”	
10.	ul. Broniewskiego 1b	budynek	
11.	ul. Brzezińskiego 14	budynek	
12.	ul. Bursowa 10	budynek	
13.	ul. Chopina 10	budynek	
14.	ul. Chopina 16	budynek	
15.	ul. Chopina 18	budynek	
16.	ul. Cmentarna	cmentarz	nr rej. 1338
17.	ul. Dąbrowskiego 3	willa „Orelówka” z zielenią w granicach ogrodzenia	nr rej. 1272
18.	ul. Dąbrowskiego 16	budynek	
19.	ul. Domaniewska	cmentarz	nr rej. 1472
20.	ul. Dworcowa 16	budynek	

21. ul. Górna 5	budynek	
22. ul. Hortensji 1	budynek	
23. ul. Hubala	kościół	nr rej. 1091/1041
24. ul. Kosynierów 12	budynek	
25. ul. Kosynierów 14	budynek	
26. ul. Kościelna 9	budynek	
27. ul. Kościelna 11	budynek	
28. ul. Kościelna 13	budynek	
29. ul. Kościuszki 3	budynek	
30. ul. Kościuszki 39	budynek	
31. ul. Kościuszki 41	pałac	
32. ul. Kościuszki 42	dom mieszkalny	
33. ul. Kościuszki 45	budynek	
34. ul. Kościuszki 54	budynek	
35. ul. Kościuszki 56	budynek	
36. ul. Kraszewskiego 18	budynek	
37. ul. Kraszewskiego 33	budynek	
38. ul. Kraszewskiego 35	budynek	
39. ul. Kraszewskiego 37	budynek	
40. ul. Kraszewskiego 39	budynek	
41. ul. Lipowa	cmentarz żydowski	nr rej. 1339
42. ul. Ludowa 30	budynek	
43. ul. 3-go Maja 6	budynek	
44. ul. 3-go Maja 8	budynek	
45. ul. 3-go Maja 24	budynek	
46. ul. 3-go Maja 26	budynek	
47. ul. 3-go Maja 27	budynek	
48. ul. 3-go Maja 30	budynek	
49. ul. 3-go Maja 41	budynek	
50. ul. 3-go Maja 43	budynek	
51. ul. 3-go Maja 52	budynek	
52. ul. 3-go Maja 69/71	budynek	
53. ul. 3-go Maja 88	budynek	
54. ul. 3-go Maja 124	budynek	
55. ul. 3-go Maja 126	kościół	nr rej. 1092/1042
56. ul. 3-go Maja 128	plebania	
57. ul. 3-go Maja 155	dom mieszkalny	
58. ul. 3-go Maja 157	dom mieszkalny	
59. ul. 3-go Maja 159	dom mieszkalny	
60. ul. Majowa 5	budynek	
61. ul. Majowa 8	budynek	
62. ul. Majowa 11	budynek	
63. ul. Majowa 12	dom mieszkalny	
64. ul. Majowa 14	budynek	
65. ul. Mickiewicz 49	budynek	
66. ul. Narodowa 3	budynek	
67. ul. Narodowa 5	budynek	
68. ul. Narodowa 6	budynek	
69. ul. Narodowa 7	budynek	
70. ul. Narodowa 15	budynek	

71. ul. Narodowa 17	budynek	
72. ul. Narodowa 28	budynek	
74. ul. Narodowa 31	dom mieszkalny	
76. ul. Narodowa 46	budynek	
77. ul. Narutowicza 17	budynek	
79. ul. Narutowicza 18	budynek	
80. ul. Narutowicza 19	budynek	
81. ul. Narutowicza 20	budynek	
82. ul. Niecała 1	budynek	
83. ul. Niecała 7	budynek	
84. ul. Niecała 9	budynek	
85. ul. Ogrodowa 30	budynek	
86. ul. Ogrodowa 35	budynek	
87. ul. Pańska 6	budynek	
88. ul. Pańska 20	budynek	
89. ul. Pańska 56	budynek	
90. ul. Parkowa 12	budynek	
91. ul. Parkowa 13	budynek	
92. ul. Partyzantów 2/4	Zespół Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej	nr rej. 1281 nr rej. 1342
93. ul. Partyzantów 2/4	cmentarz	
94. ul. Partyzantów 6	budynek	
95. ul. Partyzantów 8	budynek	
96. ul. Pilnikowa 2	budynek	
97. ul. Prusa 7	pałacyk	nr rej. 1089/491
98. ul. Prusa 7	park	nr rej. 1089/491
99. ul. Prusa 9	budynek - d. lodownia	nr rej. 1090/1111/1287
100. ul. Prusa 11	budynek	
101. ul. Prusa 12	budynek	
102. ul. Prusa 30	budynek	
103. ul. Prusa 42	budynek	
104. ul. Prusa 66	budynek	
105. ul. Sienkiewicza	dworzec PKP	
106. ul. Sienkiewicza 3	budynek	
107. ul. Stalowa 1-25	budynek	
108. ul. Stalowa 2-26	budynek	
109. ul. Szczęsna 4	budynek	
110. ul. Szkolna 3	budynek	
111. ul. Szkolna 10	budynek	
112. ul. Wesoła 9	budynek I	
113. ul. Wesoła 9	budynek II	
114. ul. Wesoła 13	budynek	
115. ul. Wysoka 1	budynek	
116. ul. Zacisze 57	budynek	
117. ul. Zacisze 59	budynek	
118. ul. Żbikowska 40	Dom Pomocy Społecznej z zabudowaniami gospodarczymi	
119. ul. Żbikowska 40	pralnia i kotłownia	
120. ul. Żbikowska 51	gospodarstwo ogrodnicze Hosera	nr rej. 1500

121. ul. Żbikowska 51	budynek zarządcy	nr rej. 1500
122. ul. Żbikowska 51	szklarnia	nr rej. 1500
123. ul. Żbikowska 51	stajnia	nr rej. 1500
124. ul. Żbikowska 51	stodoła	nr rej. 1500
125. ul. Żbikowska 51	pakownia	nr rej. 1500
126. ul. Żbikowska 51	piwnica	nr rej. 1500
127. ul. Żbikowska 51	wiatrak	nr rej. 1500
128. ul. Żbikowska 51	budynek transformatora	nr rej. 1500
129. ul. Żbikowska 51	ogrodzenie	nr rej. 1500
130. ul. Żbikowska 56	willa Hosera	nr rej. 1501
131. ul. Żbikowska 56	park	nr rej. 1501
132. ul. Żbikowska 56	ogrodzenie	nr rej. 1501
133. ul. Żbikowska 56	brama	nr rej. 1501
134. ul. Żółkiewskiego 4	budynek wraz z wyposażeniem wnętrza	
135. ul. Żółkiewskiego 8	budynek	

1. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Bez zezwolenia właściwego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.
3. Bez zezwolenia właściwego konserwatora zabytków nie wolno przemieszczać zabytków nieruchomych z naruszeniem skomponowanego lub ustalonego tradycją układu terenowego ani też przenosić lub wnosić zabytków ruchomych z naruszeniem skomponowanych lub ustalonych tradycją wnętrz budownictwa świeckiego i sakralnego. Powyższe stosuje się również do robót mogących przyczynić się do zeszpecenia otoczenia zabytku nieruchomego lub widoku na ten zabytek.
4. W stosunku do obiektów znajdujących się w rejestrze, ewidencji i pod ochroną konserwatorską ustala się bezwzględną ochronę tych obiektów oraz obowiązek uzgadniania przez organy miasta z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie przygotowywania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych), mających wpływ na w/w obiekty oraz obowiązek powiadamiania inwestorów o obowiązkach wynikających z ogólnie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3.4.4. Obiekty archeologiczne

Na terenie miasta Pruszkowa dominują stanowiska archeologiczne, będące częścią zwartego terytorialnie, starożytnego ośrodka metalurgii żelaza datowanego od I wieku przed naszą erą do III wieku naszej ery. Rozpoznano tu elementy pełnego cyklu produkcyjnego - od wydobycia i przygotowania surowców, przez wytop żelaza do obróbki kowalskiej i wykonania produktu finalnego. Po Ośrodku Świętokrzyskim jest to drugi pod względem wielkości ośrodek tego typu w Europie Środkowej.

1. Wykaz stanowisk archeologicznych:

- 57-64/15 osada starożytna
- 58-64/6 osada starożytna
- 58-64/7 osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich, osada wczesnośredniowieczna (XII - XVIII w.)
- stanowisko wpisane do rejestru zabytków
- 58-64/8 osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. - III w. n.e.), osada wczesnośredniowieczna (XIII w.)
- stanowisko wpisane do rejestru zabytków
- 58-64/9¹ osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. - III w. n.e.)
- stanowisko wpisane do rejestru zabytków
- 58-64/10 osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. - III w. n.e.)
- stanowisko wpisane do rejestru zabytków
- 58-64/11 osada kultury łużyckiej (800 - 650 p.n.e.), osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. - III w. n.e.), cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. - III w. n.e.)
- 58-64/18 cmentarzysko kultury grobów kloszowych (400-200 p.n.e.), osada hutnicza wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.), osada średniowieczna i nowożytna (XIV-XVII w.)
- 58-64/25 osada kultury łużyckiej (650-200 p.n.e.), osada z okresu wpływów rzymskich (200 -350 n.e.), osada wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.)
- stanowisko postulowane do wpisania do rejestru zabytków
- 58-64/26 osada wczesnośredniowieczna i średniowieczna
- stanowisko postulowane do wpisania do rejestru zabytków
- 58-64/27 osada z okresu wpływów rzymskich (I-III w. n.e.) i osada wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.)
- 58-64/29 osadnictwo wczesnośredniowieczne i nowożytne
- stanowisko postulowane do wpisania do rejestru zabytków
- 58-65/14 - stanowisko postulowane do wpisania do rejestru zabytków

2. Na wszystkich stanowiskach archeologicznych oraz na obszarach strefy archeologicznej wszelkie zamierzone zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz planowane inwestycje (kubaturowe, drogowe, związane z uzbrojeniem terenu i eksploatacją kruszywa) oraz roboty ziemne naruszające strukturę gruntu poniżej warstwy użytkowanej rolniczo - wymagają uzgodnienia przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Na stanowiskach wpisanych do rejestru zabytków oraz wytypowanych do wpisania do rejestru, zmiana sposobu użytkowania na terenach rolniczych i leśnych na obszarach przewidzianych do rozwoju, możliwa jest po przeprowadzeniu kompleksowych badań archeologicznych, wyprzedzających zamierzone zmiany, na całym obszarze chronionego stanowiska.
4. Na terenach zabudowanych położonych w granicach stanowisk archeologicznych oraz na obszarze archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub archeologicznych badań interwencyjnych - prowadzonych w trakcie badań związanych z inwestycją.

3.4.5. Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej.

1. Obiekty takie jak:

- krzyże i kapliczki ,
- cmentarze, również cmentarze dawne, obecnie nieczynne,
- pomniki,
- miejsca pamięci,
- obeliski,
- tablice pamiątkowe,
- groby żołnierskie z okresu wojny, miejsca straceń,

są obiektami często o bardzo drobnej skali, ale dużym znaczeniu kulturowym oraz tradycji lokalnej.

2. W opracowywanych planach miejscowych, przy sporządzaniu projektów realizacyjnych i w trakcie działań inwestycyjnych w szczególności związanych z przekształcaniem układów komunikacyjnych należy uwzględnić:

- ochronę tych obiektów;
- ich właściwą ekspozycję;
- ochronę powiązanej z nimi zieleni;
- właściwą skalę obiektów otaczających.

3.4.6. Wnioski w zakresie ochrony dóbr kultury

1. Przyjmuje się zasadę ochrony generalnego układu urbanistycznego miasta, podstawowej siatki ulic, zachowanie i rekonstrukcję (uczytelnienie) śladów historycznego układu urbanistycznego, ciągów komunikacyjnych, układów parcelacyjnych, będących wartością kulturową obszaru.
2. Ochrona strefy centrum przed komunikacją poprzez wprowadzenie nowych połączeń o charakterze tranzytowym w północnej części miasta oraz realizację tzw. trasy Książąt Mazowieckich wzdłuż terenów WKD.
3. Ochronę wszystkich elementów środowiska i zagospodarowania przestrzennego posiadających wartości przyrodniczo-przestrzenno-kulturowe:

- objętych ochroną prawną (wg załączonych wykazów): obiektów zabytkowych, obiektów archeologicznych, pomników przyrody,
 - nie objętych ochroną prawną, a stanowiących wartość kulturową, będących elementem lokalnej tradycji, czy też lokalnego kolorytu,
 - stanowiących kolekcje, zbiory, muzea, domy tradycji lokalnej związanej z kulturą, a znajdujących się na obszarze miasta Pruszkowa.
4. Zachowanie właściwej skali zagospodarowania i prowadzenie przekształceń terenu w sposób nie niszczący lokalnego charakteru obszaru.
 5. Ochronę wartości przestrzenno-przyrodniczo-kulturowych wyróżniających się krajobrazowo fragmentów Miasta, na których wszelka działalność w zakresie zagospodarowania winna być podporządkowana potrzebie zachowania tych wartości.
 6. Pruszków, Żbików i Tworki, chociaż tworzyły wspólną osadę, administracyjnie należały do różnych jednostek. Wynikiem tego jest brak jednorodności przestrzennej i duże zróżnicowanie charakteru poszczególnych części miasta. Należy zachować lokalne wartości przestrzenne każdej z części miasta: Pruszków centrum, szpitalne Tworki, Żbików Stary.
 7. Dotarcie do powszechnej świadomości informacji o wartościach kulturowo-przyrodniczych na obszarze Miasta Pruszków oraz stworzenie systemu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych pozwalających na propagowanie tych wartości i ich ochronę.
 8. Swoistą wartością godną kultywowania jest zwyczajowe nazewnictwo poszczególnych rejonów Miasta. Studium postuluje utrzymanie tradycyjnego nazewnictwa.

3.5. Uwarunkowania wynikające ze struktury podziałów własnościowych i form własności.

3.5.1. Sposób przeprowadzenia analizy.

1. Przeprowadzona analiza polegała na stworzeniu obrazu gminy - mapy w skali 1 : 5 000 pokazującej całość gminy z podziałem geodezyjnym terenu oraz z przedstawieniem form własności terenu z wyróżnieniem własności:
 - skarbu państwa,
 - skarbu państwa w użytkowaniu wieczystym,
 - własności komunalnej
 - własności spółdzielczej,
 - własności sakralnej,
 - własności prywatnej.

2. Przeprowadzona analiza pozwoliła na stworzenie kompletnego obrazu struktury własności terenu w Mieście.
 - a) Przeprowadzona analiza ukazuje strukturę własności w poszczególnych obrębach w relacji z innymi terenami sąsiednimi.
 - b) Przeprowadzona analiza ukazuje zróżnicowanie struktury własności w całym obszarze gminy (różnice kształtu, wielkości działek).
 - c) Analiza pozwala na porównanie struktury własności ze :
 - stanem użytkowania i zagospodarowania obszaru,
 - uwarunkowaniami przyrodniczymi terenu,
 - z obowiązującym planem miejscowym,
 - pozwala określić tendencje parcelacyjne terenów budowlanych i terenów rolnych niebudowlanych,
 - pozwala prognozować tendencje przekształcania obszarów i sposobu zagospodarowania ich, wynikające z form własności terenu.
 - d) Przeprowadzona analiza pozwala na ocenę - prognozę przyszłych działań formalno-prawnych, związanych z opracowywaniem planów miejscowych, czy też realizacją zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym (np. oceną typu własności i ilości właścicieli, z którymi trzeba będzie podejmować negocjacje w przypadku zamierzeń inwestycyjnych o charakterze ponadlokalnym np budowa drogi).

3.5.2. Podstawowe wnioski z analizy:

- a) Część miasta położona na południe od torów kolejowych pod względem zainwestowania ma charakter bardziej zdefiniowany. Występuje tutaj równowaga pomiędzy udziałem różnych form własności: terenami skarbu państwa (zakłady przemysłowe i usługowe), terenami Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (budownictwo wielorodzinne), gruntami komunalnymi (użyteczność publiczna, Park Potulickich) oraz własnością prywatną.
- b) Część miasta położona na północ od linii kolejowej jest zurbanizowana w dużo mniejszym stopniu niż część na południe od linii PKP. Głównie są to tereny skarbu państwa i komunalne (zakłady przemysłowe na Gąsinie, oczyszczalnia, wysypisko śmieci, elektrociepłownia, ciepłociąg, ogródki działkowe) oraz własność prywatna. Wraz z postępującym procesem prywatyzacyjnym następuje

- w szczególności na terenach przemysłowych zmiana form własności z państwowych na prywatne.
- c) Zdecydowana większość terenów w północnej części miasta, które nie są jeszcze zurbanizowane jest działkami rolnymi o bardzo wydłużonych proporcjach.
 - d) Na niezainwestowanych terenach miasta, szczególnie północnych, nieposiadających obowiązujących planów miejscowych o charakterze szczegółowym, występuje tendencja parcelacyjna. Podziały te, dokonywane najczęściej w obrębie jednych nieruchomości, abstrahują często od logiki podziału całości rejonu (mają za wąskie dojazdy, brak relacji z podziałami sąsiednimi, nieprawidłowy układ komunikacyjny) i deprecjonują przyszłą możliwość planowanej urbanizacji obszaru.

3.6. Uwarunkowania wynikające ze stanu zainwestowania i sposobu użytkowania obszaru, oraz z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Plansza analityczna w skali 1:5 000

3.6.1. Sposób przeprowadzenia analizy.

Analiza stanu zainwestowania i sposobu zagospodarowania przeprowadzona została w oparciu o ocenę stopnia realizacji dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa (z 1994 roku).

Przeprowadzona analiza pozwala na ocenę:

- tego, co obecnie jest w terenie zainwestowane;
- co dotychczas jest planowane na tym terenie;
- ile jest terenów niezainwestowanych;
- prawidłowości ustaleń obowiązującego planu ogólnego.

3.6.2. Stopień zurbanizowania terenu

Obszar miasta Pruszkowa jest w znacznej części zurbanizowany. Widoczna jest zdecydowana różnica w intensywności i sposobie zagospodarowania terenów północnych i południowych rozdzielonych linią PKP.

Południowa część miasta w drugiej połowie XIX wieku stała się terenem intensywnej urbanizacji o charakterze przemysłowym i tutaj zlokalizowane jest dzisiejsze centrum miasta.

Północna część to obszar Żbikowa, Bąków, Gąsina - tereny o charakterze rolnym przekształcane stopniowo na mieszkaniowe. Tereny dotychczas jeszcze niezurbanizowane stanowią głównie własność prywatną i znajdują się w użytkowaniu rolnym.

Przez obszar miasta ze wschodu na zachód przepływa rzeka Utrata, wzdłuż której położone są niezurbanizowane tereny o charakterze parkowym, łąkowym lub nieużytków.

Stan obecnego zainwestowania Miasta wyróżniono w sposób graficzny na Rysunku Studium w skali 1:5000.

3.6.3. Funkcje terenów zurbanizowanych i urbanizujących się oraz rezerwy dla tych funkcji w obowiązującym planie miejscowym.

1. Strefa centrum (1)

Zlokalizowana jest po południowej stronie linii PKP. Strona północna pozbawiona jest centrum usługowego.

Obejmuje kwartały w granicach: Al. Niepodległości - Armii Krajowej do ul. Hubala - poł. pierzeja ul. Kościelnej - ul. Lipowa - płn. pierzeja ul. Kraszewskiego - ul. B. Prusa - ul. Wojska Polskiego - ul. Kościuszki - ul. Obrońców Pokoju do Al. Niepodległości. Osią układu są pierzeje ulic Kraszewskiego, Wojska Polskiego, Kościuszki, B. Prusa, Al. Niepodległości i Chopina.

2. Strefa usługowo-mieszkaniowa (2)

Stanowi uzupełnienie centrum.

3. Strefa mieszkaniowa

Plan ogólny rozróżnia trzy typy zabudowy mieszkaniowej:

- strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (3 A),
- strefa zabudowy wielo - i jednorodzinnej oraz usługowej (3 B),
- strefa zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem wolnostojących obiektów rzemiosła i usług (3 C).

Plan przewiduje duże rezerwy w północnej części Miasta dla strefy 3 B.

4. Strefa produkcyjno-techniczna (4)

Obejmuje ona zakłady produkcyjne zlokalizowane głównie w południowej części miasta (Zakład Produkcji Ściernic, Celia, Porcelit, Fabryka Ołówków, Fabryka Obrabiarek, Herbapol) i dawne ZNTK po północnej stronie oraz obiekty obsługi komunalnej i infrastruktury technicznej (oczyszczalnia, elektrociepłownia, stacje energetyczne, ujęcia wody itp.).

Ponieważ większość tych terenów zlokalizowana jest wewnątrz zabudowy mieszkaniowej, tereny te, a zwłaszcza zakłady produkcyjne, wymagają przekształceń funkcjonalnych lub technologicznych w celu ograniczenia ich uciążliwości dla otoczenia.

5. Strefa magazynowo-składowa (5)

Obejmuje dwa skoncentrowane obszary na Gąsinie i w Malichach oraz kilka obiektów rozrzuconych na terenie miasta. Plan przewiduje rezerwy dla tej funkcji jedynie w ramach przewidywanych dotychczas obszarów na te cele.

6. Strefa zieleni

Plan rozróżnia dwa typy zieleni:

- strefa zieleni nieurządzonej (6)

Obejmuje głównie tereny łąk i nieużytków położonych wzdłuż Utraty, Żbikówki i Regułki oraz projektowanej trasy Książąt Mazowieckich,

- strefa zieleni urządzonej, obiektów sportowych, rekreacyjnych, usług turystycznych (6 A).

Obejmuje ona Park Miejski, Park Anielin, Wyglądówek, tereny stadionu „Znicz”, wysypisko do rekultywacji, dawne ogrody dworskie na Żbikowie, Park Mazowsze.

7. Strefa specjalistycznego zespołu opieki zdrowotnej - szpital Tworki (7).

Jest to obszar zamknięty.

8. Strefa produkcji rolnej.

Plan rozróżnia:

- strefę rolną (8)

Tereny rolne zlokalizowane są głównie w północnej części miasta i obejmują znaczne jego obszary.

- strefę ogródków działkowych (8 A)

Obejmuje tereny rozrzucone na terenie całego miasta.

9. Cmentarze

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące cmentarze:

- cmentarze istniejące, czynne: przy ul. Cmentarnej i na Żbikowie;
- cmentarze zamknięte: Żydowski i na terenie Zespołu Opieki Zdrowotnej „Tworki” - cmentarz projektowany na Gąsinie.

3.6.4. Ustalenia obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa budzące podstawowe wątpliwości.

- Niespójność przebiegu projektowanej autostrady na odcinku Miasta Pruszkowa z przebiegiem na terenie gminy Ożarów.
- Brak kompleksowego potraktowania terenów zielonych. Pozostawienie w centrum miasta rozległych terenów położonych wzdłuż Utraty, wzdłuż Trasy Książąt Mazowieckich oraz na pograniczu dawnych ZNTK jako zieleni nieurządzonej bez żadnego programu.
- Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową terenów położonych częściowo na obszarze łąk zalewanych przez rzekę Utratę w czasie bardzo wysokiego stanu wody, bez żadnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych.
- Lokalizacja nowego cmentarza w środku dzielnicy przemysłowej na Gąsinie. (Studium potwierdza tą lokalizację jedynie ze względu na obecny stan przygotowań do realizacji tego cmentarza i brak przygotowanych formalnie terenów zamiennych.)
- Projektowany w planie przebieg przedłużenia ulicy Błońskiej przez dawne dworskie założenie parkowe na Żbikowie i sposób jej włączenia do skrzyżowania ulicy Żbikowskiej i 3-go Maja.
- Pozostawienie w użytkowaniu rolnym znacznych obszarów miasta położonych często plombowo lub w miejscach zupełnie nie predysponowanych do tych funkcji.
- Usytuowanie strefy zabudowy wielo- i jednorodzinnej oraz usługowej - 3 B w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady - wzdłuż ulicy Ożarowskiej.
- Brak projektowanego czytelnego, hierarchicznego układu komunikacyjnego. Brak powiązań z terenami przyległymi. Brak tras obwodowych odciążających miasto od ruchu kołowego o charakterze tranzytowym.
- Brak terenów rozwojowych dla takich działań jak wytwórczość, magazynowanie, handel hurtowy.
- Pozostawienie funkcji produkcyjno-technicznych w centrum miasta bez postulatów przekształceniowych. W szczególności dotyczy to terenów zdekapitalizowanego - upadającego przemysłu i wytwórczości. Takie ustalenia kontynuują i pogłębiają nieprawidłowy układ funkcjonalno-przestrzenny, stwarzając bariery formalno-prawne dla przekształceń terenu na funkcje nieprodukcyjne, np. usługowe, mieszkaniowe.

- Wyznaczenie w obowiązującym planie terenów budowlanych na terenach obecnie niezainwestowanych rolnych wzdłuż ciągów ulic z pozostawieniem terenów rolnych na zapleczu bez rozwiązania sposobu docelowej obsługi komunikacyjnej tych terenów (Żbików, Bąki, Konotopa)
- Brak czytelnego, generalnego projektowanego układu przestrzennego z wyróżnieniem stref funkcjonalno-przestrzennych.
- Źle określone granice administracyjne miasta.

3.7. Układ komunikacyjny - stan istniejący, uwarunkowania oraz dotychczasowe zamierzenia

Układ komunikacyjny Miasta Pruszkowa to:

- a) linie kolejowe;
- b) układ drogowy

3.7.1. Linie kolejowe.

Przez teren Miasta Pruszkowa przebiegają dwie linie kolejowe:

1. Linia kolejowa PKP dalekobieżna i podmiejska, przebiegająca przez centrum Pruszkowa z przystankiem PKP. Linia ta przebiega najstarszym szlakiem kolejowym w Polsce (kolej Warszawa - Grodzisk, a następnie kolej Warszawsko - Wiedeńska - 1846 r.). Została wytyczona jako linia prosta. Obecnie funkcjonuje przez nią jeden bezkolizyjny przejazd wiaduktem w centrum Pruszkowa. Drugi czynny przejazd kolizyjny ze szlabanem znajduje się na pograniczu z gminą Brwinów w rejonie Parzniewa. Pozostałe dawne przejazdy kolizyjne zostały zamknięte dla ruchu kołowego. W przeszłości, co widać na załączonych mapach historycznych, istniało powiązanie tej linii z linią kolejową sochaczewską poprzez układ toru przebiegający przez Gąsin w Pruszkowie, na granicy Parzniewa i Gąsina, Moszny Wsi, Moszny Parcela, a Koszajcem, Krosną Wsią i PGR Krosną. Połączenie to miało być częściowo wykorzystane i reaktywowane dla obsługi elektrociepłowni Pruszków II-Moszna od linii sochaczewskiej. Odcinek wschodni tego układu służy jako system zbocznicy - obsługi dzielnicy przemysłowej Gąsin w Pruszkowie. Należy wspomnieć, że w latach 70-tych rozważano, wraz z planowaną realizacją dzielnicy przemysłowo-składowej na terenie Gąsina i Parzniewa, przebudowę układu zbocznicy tego rejonu i realizację stacji przeładunku towarów masowych i stacji kontenerowej oraz rozważano realizację przystanku kolei podmiejskiej w Parzniewie.
2. Linia kolejowa WKD (dawniej EKD - uruchomiona w 1927 r.) jest linią podmiejską posiadającą na obszarze Miasta Pruszkowa przystanki w Malichach, Tworkach i centrum. Obszar miasta obsługuje również przystanek w Komorowie. Linia kolejowa WKD połączona jest z linią PKP łącznicą o charakterze technologicznym (od stacji WKD Komorów do rejonu stacji PKP Pruszków).

3.7.2. Układ drogowy

Szkielet układu drogowego Miasta Pruszkowa stanowi układ dróg o charakterze przelotowym:

- droga nr 719 Warszawa - Żyrardów - Skierniewice
- droga nr 718 łącząca Pruszków z trasą Warszawa - Poznań

Drogi te przebiegają przez centrum miasta.

Cechami tego układu są:

- brak czytelnego, hierarchicznego układu drogowo-ulicznego,
- kolizyjność przebiegu dróg o znaczeniu ponadlokalnym przez tereny zainwestowane,

- brak powiązań części Miasta położonych po północnej i południowej stronie linii PKP (poza jednym przejazdem w centrum Pruszkowa i drugim kolizyjnym na granicy z gminą Brwinów)
- brak czytelnych powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami położonymi po północnej części Miasta - Gąsinem, Żbikowem, Bąkami.
- niewystarczające parametry i rozwiązania techniczne dróg.

3.7.3. Projektowana autostrada oraz dotychczasowe zamierzenia projektowe przekształceń układu drogowego.

Przez północno-wschodni kraniec Miasta przewidywany jest przebieg projektowanej autostrady A-2. Układ komunikacyjny Pruszkowa będzie powiązany z autostradą przez węzeł z drogą Pruszków-Ożarów. Brak przesądzeń formalnych i projektowych sprecyzowanych rezerw terenowych i geometrii oraz systemu węzła oraz niespójność ustaleń obowiązujących planów miejscowych Miasta Pruszkowa i Gminy Ożarów w zakresie tras przebiegu autostrady wymaga podjęcia pilnych ustaleń i koordynacji tego zagadnienia.

W części północnej miasta ważnym problemem komunikacyjnym jest usprawnienie ruchu między Pruszkowem, a Piastowem oraz Ursusem. Istniejący ciąg ulic Warszawska - Warsztatowa wymaga pilnej przebudowy. Dla ciągu tego wykonane zostały opracowania studialno-projektowe uwzględnione w opracowanym Studium.

W części południowej Miasta podstawowym problemem komunikacyjnym jest przebieg drogi wojewódzkiej 719 przez centrum Miasta. Pełniąca w mieście funkcję drogi wojewódzkiej Al. Wojska Polskiego pomimo poszerzenia nie może pełnić docelowo tej funkcji, jej funkcja winna ulec ograniczeniu, natomiast funkcję drogi wojewódzkiej winna przejąć trasa Księżąt Mazowieckich, której dotychczasowe opracowania projektowe uwzględnia Studium.

Studium analizowało i uwzględniło pewne elementy z innych dotychczasowych opracowań studialnych-projektowych dotyczących usprawnienia komunikacji Miasta np. dotyczących ciągu komunikacyjnego ulic: Poprzeczna-Sienkiewicza-Przytorowa-Staszica, połączenia ulic B. Prusa i Komorowskiej, ciągu ulicy Żbikowskiej oraz możliwości wykorzystania dla celów obsługi Miasta tzw. trasy wojewódzkiej „Paszkwianka” w gminie Brwinów.

3.8. Obsługa inżynierska - stan istniejący; uwarunkowania.

3.8.1. Zaopatrzenie w wodę.

Całe Pasma Pruszkowskie zasilane jest w wodę warszawską przewodem \varnothing 1000 ułożonym w Alejach Jerozolimskich. Pruszków i Piastów zasilane są przewodem magistralnym \varnothing 800 przebiegającym Al. Dwudziestolecia. Główne przewody wodociągowe Miasta tworzą nie zamknięty pierścień (dwustronnego zasilania). System zaopatrzenia w wodę Pasma Pruszkowskiego podzielony jest na dwie strefy ciśnienia: strefę I opartą na tzw. „ciśnieniu warszawskim” obejmującą Ursus, Piastów i Michałowice, docelowo również Ożarów oraz na strefę II obejmującą Pruszków w której to strefie dla zaspokojenia potrzeb i niezbędnego ciśnienia w sieci oraz rezerw niezbędne jest zrealizowanie stacji strefowej „Malichy”. Obecnie zaopatrzenie Miasta w wodę jest z w/w układu warszawskiego o niewystarczającym ciśnieniu oraz z ujęć lokalnych na terenie Miasta, jak również na znacznych obszarach ze studni własnych w ramach poszczególnych nieruchomości. Istniejące na terenie Miasta wodociągi lokalne pracują w zasadzie tylko w przypadkach awarii magistrali wodociągu centralnego.

3.8.2. Kanalizacja sanitarna.

Odbiornikiem ścieków z terenu miasta Pruszkowa jak również z Piastowa, Ożarowa i Ursusa jest oczyszczalnia ścieków w Domaniewie. Ścieki z obszaru Pruszkowa doprowadzone są systemem kolektorów magistralnych (A, B, C, D, D-III i G). Cały obszar miasta wymaga rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej ogólnomiejskiej (rozdzielczej). W szczególnie trudnej sytuacji znajdują się obszary zlokalizowane po północno-wschodniej stronie Miasta predysponowane do urbanizacji. Przez te tereny przebiega z Piastowa i Ursusa kolektor C, który jest przeciążony i nie posiada rezerw oraz ulega częstym awariom. Istnieje niezbędna potrzeba wyeliminowania z układu kanalizacyjnego Miasta istniejących jeszcze kolektorów ogólnospławnych.

3.8.3. Kanalizacja deszczowa.

Pruszków nie posiada zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych. Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej jest niewystarczająca i fragmentaryczna. Podstawowymi odbiornikami wód opadowych są rzeka Utrata oraz cieki Żbikówka (kanał Konotopa), Regułka (rów Reguły-Malichy) i Raszynka. Są one zanieczyszczone poprzez częste bezpośrednie odprowadzanie do nich ścieków bytowo-gospodarczych oraz przemysłowych niedostatecznie oczyszczonych. Istniejące kanały deszczowe oraz lokalne rowy nie posiadają oczyszczalni oraz osadników podczyszczających wody deszczowe przed odprowadzeniem do cieku. Ponadto bezpośrednio do cieków wodnych odprowadzane są dzięki podłączenia szamb. Szczególna uciążliwość zanieczyszczonych wód w ciekach występuje w czasie niskiego stanu wód, zwłaszcza w rowie Reguły-Malichy. Szczególnie drastycznym problemem jest częściowo zrealizowany na terenie Żbików-Bąki kolektor deszczowy D-1 bez odprowadzenia do ujścia. Kolektor ten ulega zamulaniu, co wkrótce może doprowadzić do całkowitej jego nieprzydatności. Problem wymaga jak najszybszego rozwiązania.

3.8.4. Zaopatrzenie w gaz.

Miasto Pruszków jest częściowo zgazyfikowane gazem ziemnym przewodowym. Gaz dostarczany jest z magistrali wysokiego ciśnienia \varnothing 500 ZSRR-Puławy-Warszawa-Gdańsk odgałęzieniem \varnothing 400 „Świerk-Mory”. Pruszków zaopatrywany jest ze stacji redukcyjno-pomiarowych I^o Reguły i Sokołów. Gazyfikacja miasta rozwija się głównie po południowej stronie linii PKP, po północnej stronie zgazyfikowany został jedynie teren pomiędzy linią PKP, a Żbikówką, Gąsin oraz teren w rejonie ul. Ożarowskiej zasilany z obszru gminy Ożarów.

3.8.5. Zaopatrzenie w ciepło (zorganizowane).

W chwili obecnej Miasto Pruszków zaopatrywane jest w ciepło głównie z istniejącej EC Pruszków I. Na terenie miasta istnieją również ciepłownie przemysłowe produkujące ciepło dla celów przemysłowych oraz kilkadziesiąt wbudowanych mniejszych źródeł ciepła. W przypadku uruchomienia EC Pruszków II w Mosznie winna stać się ona głównym źródłem zaopatrzenia w ciepło i wyeliminować potrzebę funkcjonowania EC I jako źródła ciepła, pozostawiając dla niej w jak najbardziej ograniczonym obszarze niezbędne funkcje technologiczne ciepłownictwa. Postuluje się docelowe przeznaczenie terenów EC I na funkcje centrotwórcze.

3.8.6. Energetyka.

Stacje 110kV/15 Pruszków 1, Pruszków 2, Gąsin i Piastów są zasilane z jednotorowej linii napowietrznej 110 kV relacji St. Mory- Sochaczew. Stacje te pokrywają zapotrzebowanie miasta na energię.

3.8.6. Utylizacja odpadów komunalnych.

Po formalnym zamknięciu wysypiska śmieci na Gąsinie problem składowania i utylizacji odpadów komunalnych stał się niesłychanie ważnym, nierozwiązanym dotychczas problemem dla Miasta Pruszkowa oraz gmin całego powiatu Pruszkowskiego. Obecnie śmieci wywożone są na kompostownię w Grodzisku Mazowieckim oraz jako wypełnienie rekultywacyjne na formalnie zamknięte wysypisko Górę Żbikowską. W celu rozwiązania powyższych problemów Miasto Pruszków przystąpiło do Międzygminnego Związku Komunalnego.

3.9. Potrzeby rozwoju przestrzennego i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych obszaru Miasta.

Rosnące zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe, tereny produkcji, usług, funkcji obsługujących oraz wszystkich innych funkcji niezbędnych do prawidłowego społeczno - gospodarczego funkcjonowania mieszkańców i użytkowników obszaru Miasta, rodzi potrzebę zweryfikowania dotychczasowego poglądu na temat docelowego zagospodarowania obszaru Miasta. Ustalenia obowiązującego planu Miasta nie w pełni odpowiadają potrzebom obecnym i przyszłym na temat zagospodarowania Miasta. Wielu działom gospodarczym nie stwarzają możliwości rozwoju - np. brak jest terenów dla rozwoju przemysłu, wytwórczości, składów, hurtu, usług, itp. Tereny potencjalnie wskazane dla rozwoju funkcji mieszkaniowych nie zawsze znajdują się w rejonach największego zainteresowania czy też presji realizacji tej funkcji, co rodzi często tendencje do nieformalnego przekształcania terenu takiego jak parcelacje terenów rolnych, formy tzw. czasowe użytkowania terenów lub realizacji samowolnych. Etap analityczny opracowania analizował również tego typu zjawiska, traktując je jako „urbanizację nieformalną”, pokazując trendy przekształceń.

Reasumując - potrzeby rozwojowe, potrzeby weryfikacji ustaleń planistycznych, jak również potrzeby nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, wywołują konieczność zaproponowania kierunków rozwoju Miasta Pruszkowa z zachowaniem wszelkich wartości obszaru, w szczególności wartości przyrodniczo-kulturowych rejonu. Rozwój urbanizacji, realizowany w kontekście jej położenia, w stosunku do gmin sąsiednich oraz położenia w rejonie, uzależniony jest od uwarunkowań o znaczeniu ponadlokalnym. W związku z powyższym, wszelkie zagadnienia (zarówno na etapie analitycznym jak i projektowym) rozważane są również w kontekście uwarunkowań ponadlokalnych.

IV. KIERUNKI ROZWOJU

4.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa.

1. Podstawowym założeniem kierunków rozwoju przestrzennego Miasta Pruszkowa są:
 - a) Planowana sukcesywna urbanizacja obszaru Miasta z jednoczesną ochroną przed urbanizacją terenów wymagających ochrony ze względów przyrodniczo -
 - ekologicznych i kulturowych wraz z rewaloryzacją istniejących wartości i kształtowaniem nowych układów i obszarów tworzących układ przyrodniczy miasta Pruszkowa w powiązaniu z układami o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym.
 - b) Studium zakłada nie występowanie docelowo w granicach miasta obszarów produkcji rolnej i hodowlanej.
 - c) Produkcja ogrodnicza- warzywna i kwiatowa (na skalę gospodarczą) winna ulegać stopniowemu zanikowi na obszarze miasta wraz z utratą sensu ekonomicznego tego typu działalności w kontekście urbanizacji rejonu. Warunkiem istnienia jej w okresie przejściowym do stanu zurbanizowania obszaru winna być jej nieuciążliwość dla terenów sąsiednich (stosowanie odpowiednich, nieuciążliwych czynników grzewczych, środków produkcji roślin oraz transportu). Studium zakłada możliwość występowania na obszarach miasta nieurbanizowanych, ewentualnie na terenach ekstensywnego zainwestowania oraz w strefach spełniających funkcje stref izolacyjnych terenów ewentualnej produkcji i handlu zielenią ozdobną (szkółki, zaopatrzenie zieleni miejskiej, ogrodów przydomowych itp)
 - d) Studium widzi potrzebę w maksymalnym stopniu kontynuacji dotychczasowych ustaleń planistycznych stanowiących prawo miejscowe (uchwalonych, opublikowanych planów miejscowych) z wyjątkiem ustaleń ewidentnie błędnych lub budzących podstawowe wątpliwości (ustalenia takie dla obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa wymieniono w punkcie 3.6.4.)
 - e) Kompleksowe myślenie co do kierunków rozwoju Miasta Pruszkowa na tle całego urbanizowanego tzw. Pasma Zachodniego oraz Pruszkowskiego Zespołu Miejskiego obejmującego Pruszków, Piastów oraz tereny przyległe z gmin Michałowice i Brwinów.
 - f) Studium postuluje kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju i dyspozycji funkcjonalnej Miasta z uwzględnieniem nowych aspektów wynikających z:
 - zmian ustrojowych (w szczególności prywatyzacji i reprivatyzacji)
 - przemian gospodarczych - upadku pewnych gałęzi produkcji, przedsiębiorstw oraz organizacji, a rozwoju innych gałęzi i form organizacyjnych, powstawania nowych przedsiębiorstw.
 - g) Studium stwierdza, że przekształcenia gospodarcze, własnościowe i organizacyjne istniejących zakładów stwarzają możliwości przekształceń programowych, funkcjonalnych i przestrzennych miasta. Niezwykle istotne w interesie miasta jest przeprowadzenie szczegółowej analizy stopnia rzeczywistego zainwestowania i sposobu funkcjonowania oraz uwarunkowań przestrzennych, sanitarnych i sąsiedzkich istniejących przedsiębiorstw, zakładów, obszarów podlegających obecnie lub w przyszłości przekształceniom. Dotyczy to w zasadzie wszystkich zakładów i przedsiębiorstw zlokalizowanych poza terenami dzielnicy przemysłowo-składowej Gaśin. Przekształcenia własnościowe winny prowadzić i być okazją dla uzdrowienia struktury przestrzennej miasta poprzez prawidłowe zmiany programowe (część terenów zdekapitalizowanych zakładów winna zmienić swoją funkcję z przemysłowej na inną nieuciążliwą, np. mieszkaniową, usługową). Przekształcenia własnościowe są okazją do funkcjonalno-przestrzennego „czyszczenia” miasta.

2. Studium wyróżnia generalnie:

- tereny nieurbanizowane;
- tereny ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych;
- tereny urbanizowane.

4.1.1. Tereny nieurbanizowane - chronione przed urbanizacją.

1. Podstawowe tereny chronione przed urbanizacją to:

- tereny parków i skwerów zielonych;
- tereny parków leśnych, grupowych zespołów zadrzewienia naturalnego, wysokiej zieleni naturalnej i dziczyńskich parków czy zieleni towarzyszącej;
- tereny ogródków działkowych;
- tereny zieleni naturalnej, zieleni urządzonej i rekreacyjnej stanowiącej przede wszystkim elementy ciągów przyrodniczych, dolin rzek i cieków wodnych (Utraty, Żbikówki, Regułki, Raszynki);
- tereny istniejących i projektowanych cmentarzy czynnych i zamkniętych;
- tereny postulowanych do rekultywacji składowisk śmieci i wyrobisk (wysypisko śmieci na Gąsinie wraz z terenem przyległym, wyrobiska na osiedlu Prusa).

2. Tereny te wraz z terenami ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych - zielonych oraz z zielenią terenów biologicznie czynnych obszarów przewidzianych do urbanizacji stanowią przyrodniczy system miasta. Podstawowy kościec stanowi ciąg ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym, którym jest dolina Utraty wraz z terenami przyległymi oraz ciągi ekologiczne Raszynki i rowów Reguły-Malichy i Konotopa. Studium postuluje wytworzenie z terenów wzdłuż ciepłociągu ciągu terenów zielonych w ramach przyszłej urbanizacji tego obszaru.

4.1.2. Tereny ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych - zielonych.

Ze względu na potrzebę zachowania dla pewnych obszarów ich wybitnie przyrodniczo czynnej funkcji w większym stopniu niż dla innych terenów, przewidzianych do urbanizacji, oraz ze względu na obecny stan ich zagospodarowania zielenią, czy też na położenie w układzie miasta predysponujące do lokalizowania programów, pozwalających na tworzenie systemu przyrodniczego miasta w postaci układów ciągłych terenów zieleni, Studium wprowadziło pojęcie terenów ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych - zielonych. W ramach tych terenów postulowane jest lokalizowanie programów z dużym udziałem zieleni towarzyszącej (oświata, zdrowie, nauka, sport) oraz tereny np. upraw zieleni ozdobnej, czy też ewentualnej nowej wariantowej lokalizacji cmentarza w rejonie północno-wschodnim, pomiędzy projektowaną autostradą A-2 i nowoprojektowaną obwodnicą północną miasta.

4.1.3. Tereny urbanizowane

W ramach terenów zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji Studium wyróżnia na Rysunku Studium pięć podstawowych różniących się form programowych realizowanych w strefach urbanizacji. Są to:

1. Urbanizacja generalnie związana z funkcjami mieszkalnymi z wyróżnieniem terenów predysponowanych do realizacji form zorganizowanych.
2. Urbanizacja związana z realizacją programów centrotwórczych, w tym programów ośrodka usługowego III stopnia (funkcje powiatowe).
3. Urbanizacja związana z realizacją funkcji handlu, usług, administracji, kultury.
Uwaga: funkcje te mieszczą się również w ramach terenu ośrodka usługowego III stopnia (wymienionego w pkt. 2).
4. Urbanizacja związana z realizacją funkcji wytwórczości, magazynowania, handlu, usług rzemiosła.
5. Urbanizacja związana z realizacją funkcji produkcji, przemysłu, składów, baz transportowych, obsługi komunalnej.

4.1.4. Tereny urbanizacji - stan zainwestowania, dotychczasowe przesądzenia planistyczne, tereny nowopostulowane do urbanizacji.

W oparciu o przeprowadzone prace studialne i analityczne, Studium, określając tereny urbanizacji obszaru Miasta-Gminy dla zobrazowania:

- istniejącego stanu zainwestowania;
- określenia potencjalnych możliwości rozwojowych;
- określenia dotychczasowych przesądzeń planistycznych;
- wskazania potrzeb przeprowadzenia działań planistycznych i formalno-prawnych (dla terenów przeznaczonych pod urbanizację);
- określenia potencjalnych możliwości skorzystania z opłat na rzecz Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej ze zmianą sposobu użytkowania terenu:

wyróżniło na Rysunku Studium:

- a) tereny zainwestowane;
- b) tereny zainwestowane, postulowane w Studium do zmiany funkcji zagospodarowania terenu;
- c) tereny niezainwestowane, przewidywane ustaleniami dotychczas obowiązujących planów miejscowych i Studium do zainwestowania;
- d) tereny niezainwestowane, przewidywane ustaleniami dotychczas obowiązujących planów miejscowych do zainwestowania, a w Studium do zmiany proponowanej w planach miejscowych funkcji zagospodarowania terenu.
- e) tereny niezainwestowane nie przewidywane do zainwestowania ustaleniami dotychczas obowiązujących planów miejscowych, przewidywane do zainwestowania w obecnym Studium.

Wyróżnienie to dotyczy wszystkich pięciu podstawowych stref funkcjonalnych:

- mieszkaniowej;
- centrotwórczej (ośrodka III stopnia);
- wytwórczości, magazynowania, handlu, usług, rzemiosła;
- produkcji, przemysłu, składów i obsługi komunalnej.

Dostępność ta została określona w sposób zgeneralizowany, wynikający ze skali opracowania 1:5000.

4.2. Zestawienie powierzchni podstawowych grup funkcji na obszarze Miasta-Gminy w stanie istniejącym, obowiązującym planie miejscowym i proponowanych w Studium.

Funkcja terenu	Tereny zainwestowane - stan istniejący w ha	Przyrost terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obow. planie w ha w stosunku do st. istn.	Przyrost terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przez Studium w ha w stosunku do st. istn. i obow. planu	Razem
Obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej	580	+150	+60 (w tym 40 ha przewidziane pod zorganizowane zainwestowanie)	790
Strefa programów centrotwórczych, handlu, usług, administracji, kultury	40	+5	+20	65
strefa wytwórczości, magazynowania, handlu, usług rzemiosła oraz strefa produkcji, przemysłu, składów oraz obsługi komunalnej *)	190	+55	+120	365
Tereny zielone z eksten-sywnymi formami zagospodarowania	90	+5	+30	125
Tereny zielone - nieurbanizowane (parki, zadrzewienia, zieleń urządzona i rekreacyjna, ciągi ekologiczne, ogródki działkowe, cmentarze)	120	+30	+90	240
Tereny rolne i zieleń nieurzadzona	615	-275	-340	0
Inne	280	30	+20	330
Razem:	1915	0	0	1915

*) Dla funkcji wytwórczości, magazynowania, handlu, usług, rzemiosła oraz funkcji produkcji, przemysłu i składów oraz obsługi komunalnej przyjęto na Rysunku Studium dwa oznaczenia kolorystyczne będące zobrazowaniem intencji podziału w/w programu pod względem charakteru i stopnia uciążliwości. Tereny oznaczone kolorem fioletowym oznaczają dopuszczenie lokalizacji funkcji o stopniu uciążliwości niedopuszczalnym w zabudowie miejskiej.

4.3. Informacje demograficzne.

Zestawienie podstawowych danych charakteryzujących zagadnienia demograficzne rozwoju Miasta Pruszkowa. Informacje podaje się w oparciu o „Prognozę ludności i gospodarstw domowych miasta Pruszkowa do 2017 roku dla programowania budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącej mu infrastruktury w zakresie oświaty”, BPRW Pracownia „Warszawa”, Warszawa, 1997 r.;

1. Zmiany liczby ludności w latach 1946 - 1999 r.

Rok	Ilość mieszkańców
1946 r.	25.0 tys.
1981 r.	50.3 tys.
1986 r.	53.2 tys.
1991 r.	53.2 tys.
1996 r.	53.0 tys.
1997 r.	53.3 tys.
31.12.1999 r.	53.564 tys.

2. Gęstość zaludnienia w Pruszkowie w 1999 r. wynosi: 2786 osób/km²

3. Udział Miasta w strukturze miejsc pracy w województwie wynosi w przybliżeniu: 1.9%

4. Przyrost naturalny w Mieście Pruszkowie.

Lata	Przyrost naturalny średniorocznie	Przyrost naturalny średniorocznie w promilach
1982 - 1986	190	3.6
1987 - 1991	-30	- 0.6
1992 - 1996	-100	- 1.9

Zgodnie z prognozami demograficznymi tendencja ta utrzyma się w okresie prognozowanym do 2017 roku.

5. Głównym czynnikiem rozwojowym miasta była i jest migracja.

Lata	Saldo migracji w osobach Ogółem	Saldo migracji w osobach Średniorocznie
1982 - 1986	770	150
1987 - 1991	1160	230
1992 - 1996	1130	220

W oparciu o przeanalizowane opracowania demograficzne dotyczące Miasta Pruszkowa należy stwierdzić, że przyczyną wzrostu ilości mieszkańców Miasta może być jedynie migracja.

6. Studium, określając kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego Miasta, z założenia przyjmuje jako prawidłowy i celowy jedynie harmonijny rozwój Miasta we wszystkich jego aspektach i swoimi propozycjami stwarza takie możliwości. Porównanie dotychczasowych założeń rozwoju, przyjętych w obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa, określającym ilość mieszkańców Miasta w 2000 - 2005 roku na 60 tysięcy, z przyrostem terenów pod zabudowę mieszkaniową proponowaną w Studium, skłania do stwierdzenia, że w granicach określonych w Studium, zdaniem autorów, ilość mieszkańców Miasta nie przekroczy 65 tysięcy mieszkańców. Należy zaznaczyć, że ostatecznie zależeć to będzie od przyjętych w planach miejscowych form zabudowy i ich intensywności.

4.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa - układ funkcjonalno-przestrzenny.

Postulowane kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa, układ przestrzenno-funkcjonalny, uwzględniają przesłanki wynikające z różnych uwarunkowań zagospodarowania obszaru, a jednocześnie proponują możliwości rozwojowe i przekształceniowe obszaru w sposób:

- Tworzący skoordynowany z gminami sąsiednimi, spójny układ funkcjonalno-przestrzenny;
- W maksymalnym stopniu kontynuujący dotychczasowe prawidłowe przesądzenia planistyczne dla obszaru Miasta Pruszkowa;
- Eliminujący kolizje funkcjonalne, między innymi poprzez wytworzenie stref urbanizacji o zdefiniowanych funkcjach: przemysłowych, produkcyjnych, obsługi komunalnej, usługowych, magazynowych, handlu hurtowego, wytwórczych, mieszkaniowych, handlowo-usługowych, centrotwórczych, rekreacyjnych;
- Postulujący eliminację z lokalizacji funkcjonalnie kolizyjnych w mieście programów uciążliwych drogą likwidacji tych programów (wykorzystując okazje przekształceń własnościowych, oraz w razie upadłości przedsiębiorstw, zakładów i instytucji).
- Urealniający zasady zagospodarowania obszaru w kierunku zaspokojenia wytwarzających się tendencji, dotychczas nie uwzględnionych w obowiązującym planie miejscowym (jeżeli uwzględnienie tych tendencji było możliwe).
- Tworzący system hierarchicznego układu komunikacyjnego, uwzględniający potrzebę wytworzenia bezkolizyjnych tras obwodowych Miasta, tras dojazdu do głównych generatorów ruchu towarowego (eliminacja uciążliwości ruchu ciężarowego) i nowych bezkolizyjnych z linią kolejową PKP powiązań północnej i południowej części Pruszkowa.

Studium postuluje stworzenie układu przestrzennego terenów urbanizowanych pozwalającego na realizację zorganizowanych systemów obsługi inżynieryjnej. Studium zobligowane obowiązkiem uwzględnienia zadań o charakterze ponadlokalnym -budowa autostrady, postuluje wykorzystanie jej realizacji jako czynnika stymulującego rozwój Miasta poprzez lokalizację w rejonie rezerwy terenowej na węzeł wjazdowy na autostradę, strefy magazynowania, handlu, wytwórczości.

4.5. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.

1. Podstawowym założeniem dla rozwoju układu drogowego w obszarze Miasta Pruszkowa jest zapewnienie wszystkich istotnych potrzeb transportowych Miasta (gminy) przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia wymaganych powiązań krajowych (A-2), regionalnych i międzyregionalnych.
 Przyjęto główne zasady kształtowania sieci drogowo-ulicznej:
 - hierarchizacja funkcjonalna sieci drogowo-ulicznej;
 - usunięcie dróg tranzytowych z podstawowych terenów zabudowy poprzez tworzenie układów obwodnicowych i prowadzenie dróg tranzytowych w możliwie maksymalnie niekolizyjny sposób w stosunku do terenów zainwestowania celem ochrony terenów zabudowy przed uciążliwościami ruchu drogowego;
 - podniesienie parametrów dróg do wymagań technicznych oraz ochrona dróg tranzytowych przed nadmierną dostępnością z przyległych terenów.

2. Studium przewiduje realizację lub rozbudowę następujących elementów drogowych układu ponadlokalnego:
 - a) Autostrady A-2 w dotychczas rezerwowanym korytarzu na obszarze Miasta Pruszkowa. W przypadku prowadzenia autostrady innym szlakiem poza obszarem Miasta, Studium przewiduje pozostawienie w/w korytarza dla przebiegu drogi ekspresowej, łączącej zachodni kierunek autostrady A-2 z Warszawą. Studium ustala następujące wytyczne dla przebiegu autostrady przez obszar Miasta Pruszkowa:
 - Miasto uzyskuje niezależne powiązanie (wjazdy i wyjazdy) autostrady w rejonie przecięcia przez drogę nr 718. W rejonie tym Studium rezerwuje powierzchnię na rozbudowany system węzłów wjazdowych wraz z niezbędną infrastrukturą. Rezerwa ta winna być w jak najpilniejszym trybie uściślona i ograniczona w oparciu o opracowania szczegółowe.
 - Istotne powiązania kategorii powiatowej (miedzygminnej) przekraczają autostradę bezkolizyjnie (5 przejazdów na obszarze Miasta i 2-3 przejazdy w bezpośrednim sąsiedztwie jako istotne dla obsługi obszaru Miasta.
 - Wzdłuż autostrady będą prowadzone drogi niższej rangi, w zależności od potrzeb o charakterze regionalnym, powiatowym bądź lokalnym.
 - Autostrada winna przekraczać dolinę rzeki Utraty z zachowaniem cech doliny jako korytarza ekologicznego, wymagającego ochrony.
 - b) Nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 719 na znacznym obszarze Miasta Pruszkowa poprzez realizację tzw. Trasy Książąt Mazowieckich przewidywanej do przejścia funkcji drogi wojewódzkiej nr 719 wraz z równoległym obniżeniem na obszarze Miasta funkcji Al. Wojska Polskiego do rangi ulicy głównej miasta. Przyjęty przebieg Trasy Książąt Mazowieckich oraz powiązania z układem lokalnym przewiduje się zgodnie z dotychczasowymi opracowaniami studialnymi.
 - c) Północnego obejścia urbanizowanych terenów Miasta Pruszkowa poprzez realizację ciągu drogowego o randze wojewódzkiej lub powiatowej, biegnącego od projektowanego nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 720 (tzw. „trasy Paszkowianki”) trasą zbliżoną do przebiegu ul. Żbikowskiej, oraz nowym przebiegiem na północ od rowu Konotopa w Piastowie do rejonu projektowanego węzła autostradowego na północ od Piastowa. Trasa ta mogłaby następnie łączyć za pośrednictwem projektowanej w Studium gminy-dzielnicy Ursus ulicy „ciąg Orląt Lwowskich” z węzłem drogowym z trasą 719, tworząc ciąg północnych obwodnic Piastowa, Pruszkowa oraz Brwinowa. Powyższy ciąg komunikacyjny odciążałby

tereny mieszkaniowe i centra Brwinowa, Pruszkowa i Piastowa od ruchów tranzytowych. Ciąg ten realizowany wraz z nowym przebiegiem drogi nr 720 wraz z wiaduktem nad linią kolejową PKP w Parzniewie odciążąby ciąg drogi wojewódzkiej (regionalnej nr 718 - ul. 1-go Maja) i jedyny obecnie bezkolizyjny wiadukt w Pruszkowie. Rysunki nr 15 i 16.

3. Studium adaptuje istniejący układ dróg powiatowych (międzygminnych), postulując rozbudowę, podniesienie parametrów i korektę przebiegu ciągu ulicy Warsztatowej i Warszawskiej (w Pruszkowie i Piastowie) wraz z nowoprojektowanym połączeniem z Ożarowem oraz przebiegiem przez dawne ZNTK do rejonu istniejącego wiaduktu nad terenami PKP w Pruszkowie.
4. Studium postuluje wykształcenie wewnątrzmiejskiego hierarchicznego układu ulic z czytelnym układem ulic głównych i bezkolizyjnym docelowo przekraczaniem terenów PKP w 4 miejscach (1 istniejące i 4 projektowane).
5. Studium postuluje pilne przeanalizowanie w opracowaniach studialnych, uszczegóławiających możliwości realizacji bezkolizyjnego przejazdu terenów PKP na pograniczu Pruszkowa i Piastowa i przeanalizowanie możliwości wykorzystania ul. Grunwaldzkiej wraz ze skrzyżowaniem drogi nr 719 z ul. Harcerską w Piastowie jako trasy dojazdu do terenów dawnych ZNTK w Pruszkowie, które staną się istotnym generatorem ruchu towarowego w związku z ich przekształceniem.
6. Studium postuluje udoskonalenie powiązań międzygminnych poprzez realizację dróg i ulic o parametrach dostosowanych do pełnionych funkcji.
7. Na wszystkich terenach przeznaczonych do urbanizacji przewiduje się wytworzenie czytelnego układu dróg i ulic lokalnych w sporządzanych w tym celu planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego.
8. Studium postuluje wprowadzenie na terenie Miasta oraz terenach sąsiednich gmin lokalnej komunikacji autobusowej, pozwalającej na dotarcie z całego obszaru ciężenia komunikacją publiczną do centrum miasta i przystanków PKP i WKD.
9. Studium postuluje realizację w rejonach przystanków PKP i WKD publicznych parkingów dla samochodów i rowerów.
10. Studium przewiduje wytworzenie na obszarze miasta układu ścieżek rowerowych o charakterze dojazdów do przystanków PKP i WKD oraz o charakterze rekreacyjnym. Nie zaleca się prowadzenia ścieżek przy trasach ponadlokalnych, jako stanowiących silne źródło zanieczyszczenia powietrza.
11. Studium przewiduje utrzymanie dotychczasowej podstawowej roli w obsłudze ruchu pasażerskiego dla linii kolejowej Warszawa-Skierniewice oraz wzmocnienie roli kolejki WKD. Postuluje się utworzenie nowego przystanku kolejowego PKP na wysokości Parzniewa dla obsługi terenów nowej urbanizacji oraz zwiększenie częstotliwości kursowania, poprawę standardu i bezpieczeństwa podróży.
12. Studium postuluje rozbudowę układu zbocnicowania dzielnicy przemysłowo-składowej Gąsin-Parzniew w Pruszkowie i na terenie przyległym z gminą Brwinów.

4.6. Kierunki rozwoju układów inżynierskich obsługi terenu Miasta Pruszkowa.

Dla systemów obsługi inżynierskiej terenu Miasta Pruszkowa Studium przewiduje kontynuację dotychczas planowanej zasady tworzenia zintegrowanych systemów inżynierskich, obsługujących cały Pruszkowski Zespół Miejski. Zasada ta dotyczy Pruszkowa, Piastowa oraz terenów przyległych z gminy Brwinów i Michałowice oraz z obszaru Warszawy gminy-dzielnicy Ursus (w szczególności w zakresie kanalizacji)

4.6.1. Zaopatrzenie w wodę.

Studium zakłada zaopatrzenie całego obszaru Miasta Pruszkowa ze zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę z WUC (Warszawskiego Układu Centralnego) jako układu dostarczającego wodę docelowo do całego pasma Pruszkowskiego oraz Ożarowa. Studium potwierdza technologiczną potrzebę realizacji stacji wodociągowej „Malichy” w dotychczas rezerwowanej lokalizacji po południowej stronie Al. Jerozolimskich na pograniczu z gminą Michałowice. Stacja ta jako niezbędny element układu winna służyć podwyższeniu ciśnienia, zabezpieczać niezbędne rezerwy (w zbiornikach wody czystej) oraz lokalizować potrzebne urządzenia technologiczne. Studium podkreśla niezbędność dalszych prac projektowych i decyzji realizacyjnych, weryfikujących dotychczasowe ustalenia dotyczące sprecyzowania wymagań i granic terenu niezbędnego dla realizacji stacji strefowej „Malichy”. Studium ustala potrzebę dalszej rozbudowy sieci magistralnej i rozdzielczej zaopatrzenia Miasta w wodę w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych w układach pozwalających na dwustronne zasilanie poszczególnych rejonów urbanizacji. Studium podkreśla potrzebę podjęcia decyzji na szczeblu ponadlokalnym dotyczących losów i roli (funkcji) tzw. projektowanego ujęcia wód czwartorzędowych „Kanie” w gminie Brwinów. Powyższe projektowane i realizowane w latach 80-tych ujęcie (inwestycja przerwana po odwierceniu 10 studni bez ostatecznej decyzji dotyczącej jej losów) zlokalizowane jest 4 km na południowy-zachód od granic Pruszkowa. Ujęcie to jako źródło zaopatrzenia w wodę dalszych, zlokalizowanych na zachód od Pruszkowa miejscowości miało być ewentualnym dodatkowym źródłem zaopatrzenia Miasta Pruszkowa w wodę.

4.6.2. Kanalizacja sanitarna.

Studium podtrzymuje dotychczasowe ustalenie, że odbiornikiem ścieków sanitarnych dla Pruszkowa jak również Piastowa, Ursusa, Ożarowa i terenów przyległych z gminy Brwinów i Michałowice będzie istniejąca oczyszczalnia ścieków położona w północno-zachodniej części Miasta (rejon Domaniewa) nad rzeką Utratą. Powyższa mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia wymaga rozbudowy. System kanalizacji sanitarnej Pruszkowa oparty na kolektorach magistralnych (A, B, C, D, D-III i G) wymaga dalszej rozbudowy dla objęcia obsługą całego Miasta oraz realizacji kolektorów odciażających ze względu na osiągniętą przepustowość lub niedostateczny stan techniczny niektórych odcinków. Studium, dla zapewnienia możliwości urbanizacji i skanalizowania Pruszkowa oraz Piastowa i Ursusa (w szczególności ich północnych części) widzi jako niezbędną potrzebę realizacji tzw. kolektora C-bis, oraz kolektora po północnej stronie projektowanej autostrady. Dla zapewnienia możliwości dalszego urbanizowania Gašina, Moszny, Parzniewa i ew. Nowej Wsi konieczna jest budowa kolektorów G i B-bis. Studium postuluje likwidację na terenie Miasta dotychczasowych,

istniejących jeszcze kolektorów ogólnospławnych przez całkowite rozdzielenie systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

4.6.3. Kanalizacja deszczowa

Studium postuluje pilne uporządkowanie problemu kanalizacji deszczowej na terenie Miasta Pruszkowa oraz terenach sąsiednich jednostek: Piastowa, gminy Michałowice, Ursusa oraz gminy Brwinów i gminy Ożarów (części będącej w zlewni Utraty) poprzez:

- Wprowadzenie w opracowywanych planach miejscowych obligatoryjnie obowiązujących do zachowania, granicznych, dolnych powierzchni biologicznie czynnych terenu - dla zatrzymania wód deszczowych w gruncie.
- Utrzymanie, ewentualnie przebudowę otwartych układów melioracyjnych - tam gdzie to jest możliwe.
- Utrzymanie i niezbędną przebudowę i konserwację cieków wodnych - rzeki Utraty, Żbikówki (kanału Konotopa), Raszynki, rowu Reguły-Malichy oraz ich dopływów.
- Realizację kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi oczyszczalniami i osadnikami wód deszczowych.

Studium uważa za niezbędne przestrzeganie zasady odprowadzania do kanalizacji deszczowej i cieków wodnych jedynie wód oczyszczonych w obrębie własnych terenów pochodzących z obszarów przemysłowych, wytwórczości i usług, składów i placów manewrowych.

W zakresie realizacyjnym układu kanalizacji deszczowej studium postuluje jak najszybsze dokończenie realizacji kanału D-1 wraz z oczyszczalnią ścieków deszczowych i w niezbędnym zakresie przebudowę kanału Konotopa. Kanał D-1 odprowadzający wody deszczowe z Piastowa i rejonu północno-wschodniego Pruszkowa (Żbików-Bąki) w przypadku niedokończenia tej inwestycji ulegnie dekapitalizacji.

4.6.4. Zaopatrzenie w gaz.

Studium potwierdza celowość objęcia całości obszaru miasta gazyfikacją przewodową. Studium postuluje dalszą sukcesywną rozbudowę sieci gazowej w oparciu o sieć magistralną i dwie stacje redukcyjno-pomiarowe I^o znajdujące się poza granicami administracyjnymi Miasta w Regułach i Sokołowie.

4.6.5. Ciepłownictwo

Studium postuluje rozwiązanie problemów ciepłownictwa miasta w oparciu o systemy i czynniki grzewcze maksymalnie proekologiczne:

- w obszarach istniejącego zasięgu oraz w obszarach i programach predysponowanych do obsłużenia w oparciu o zorganizowane systemy zaopatrzenia w ciepło obecnie EC I, docelowo EC II (z zastosowaniem czynników grzewczych, technologii i zabezpieczeń proekologicznych);
- w obszarach i programach nie predysponowanych do systemów zorganizowanych w oparciu o źródła własne lub grupowe z postulowanym gazowym czynnikiem grzewczym.

- do czasu podjęcia ostatecznych decyzji i przesądzeń realizacyjnych Studium postuluje rezerwowanie w opracowywanych planach miejscowych niezbędnych terenów i układów dla celów zorganizowanego zaopatrzenia w ciepło.

4.6.6. Elektroenergetyka

Studium podtrzymuje dotychczasowe lokalizacje istniejących stacji energetycznych na terenie Miasta oraz istniejące przebiegi napowietrzne linii energetycznych 110 kV wraz z niezbędnymi strefami. Studium postuluje zachowanie rezerwy terenowej dla przebiegu odgałęzienia linii 110 kV z Gašina w kierunku EC II Moszna.

4.6.7. Składowanie i utylizacja odpadów stałych.

Studium postuluje selektywną zbiórkę odpadów stałych.

Dotychczasowy sposób składowania i utylizacji odpadów stałych poprzez wywóz śmieci na:

- kompostownię w Grodzisku Mazowieckim,
- wypełnienie zamkniętego wysypiska Góry Żbikowskie,
- ograniczony odzysk surowców wtórnych (żelazo, szkło itp.)

Studium uznaje za niewystarczające, czasowe, nieekonomiczne rozwiązanie problemu.

Studium postuluje docelowe (zgodnie z podjętymi działaniami) rozwiązanie problemu w ramach Związku Gminnego poprzez realizację na terenach obsługi komunalnej rejonu Moszna w gminie Brwinów nowoczesnego zakładu o technologiach proekologicznych - segregacji, przerobu i utylizacji odpadów stałych.

V. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Studium zwraca uwagę na szereg istniejących i potencjalnie mogących się pojawić zagrożeń środowiska przyrodniczego wynikających z urbanizacji miasta.

Podstawowe zagrożenia to:

- rozwój urbanizacji Miasta w sposób bezplanowy, chaotyczny, w szczególności nieoparty o ustalenia planów miejscowych o problematyce szczegółowej;
- rozwój urbanizacji Miasta bez ustalenia prawnie obowiązujących do zachowania powierzchni biologicznie czynnych dla terenów inwestowania;
- rozwój zainwestowania kubaturowego bez rozwoju infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej;
- wzrost uciążliwości komunikacyjnych wynikający ze wzrostu ruchu samochodowego, kolejowego;
- zagrożenia wynikające z funkcjonowania na obszarze Miasta w lokalizacjach konfliktogennych obiektów uciążliwych ze względu na charakter ich programu (zakłady produkcyjne, EC I)
- zagrożenia wynikające z istniejących wysypisk i wyrobisk terenów zdegradowanych oraz braku rozwiązania problemu składowania i utylizacji odpadów stałych;
- zagrożenia wynikające z przebiegu istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV oraz istniejących stacji energetycznych zasilania;
- zagrożenia cieków wodnych i korytarzy wynikające z wkraczania urbanizacji w ich bezpośrednie sąsiedztwo oraz zanieczyszczania i zaśmiecania tych cieków;
- potencjalne zagrożenia Miasta Pruszkowa w przypadku urbanizacji terenów przemysłowych, składów i obsługi komunalnej oraz realizacji celów publicznych obsługi komunalnej na obszarze Moszny, Gąsina i Domaniewa bez odpowiednich zabezpieczeń i rozwiązań proekologicznych;
- zagrożenia powodziowe miasta w przypadku nierozwiązania tego problemu;
- zagrożenia środowiska przyrodniczego Miasta w związku z uszczuplaniem powierzchni biologicznie czynnych na obszarze Miasta bez ochrony wartościowych elementów istniejących i tworzenia nowych, aktywnych elementów układu przyrodniczego.

**VI. SKUTKI PRAWNE STUDIUM.
 POTRZEBA WYKONANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.
 POTRZEBA REGULACJI GRANIC ADMINISTRACYJNYCH MIASTA.**

- 6.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wykonywane jest w celu określenia polityki przestrzennej Miasta.
 Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego względu wszystkie obszary Miasta, pomimo uchwalenia Studium przez Radę Miasta, nie zmieniają swojego dotychczasowego statusu prawnego, wynikającego z ustaleń obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.
 W związku z powyższym istnieje niezbędna potrzeba wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
 W świetle obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) istnieje obowiązek opracowania i uchwalenia do końca 2001 roku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla których obowiązujące plany miejscowe zostały opracowane i uchwalone przed wejściem w życie w/w ustawy t.j. przed 1.01. 95 r. Załączony schemat w skali 1:25 000 pokazuje te obszary wraz z sugerowaną kolejnością opracowań.
- 6.2. Ze względu na fakt, że obecny stan prawny pewnych terenów oraz ich prognozowany wzrost wartości, związany z ewentualnym przyszłym opracowaniem i uchwaleniem planów miejscowych, stwarza możliwość wprowadzenia w planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem) stawki procentowej służącej naliczaniu opłat na rzecz Miasta, Studium przeprowadziło analizę tych terenów, pokazując na schemacie w skali 1:25 000 ich orientacyjne granice.
- 6.3. Zagadnieniem ważnym ze względów przestrzennych, prawnych oraz gospodarczych jest uregulowanie przebiegów granic miasta.
 Ze względu na fakt urbanizacji terenów w gminach sąsiednich, bezpośrednio przyległych do Miasta Pruszkowa, wiele obszarów wykazuje tendencje funkcjonalnych powiązań z Pruszkowem. Kompleksowe rozpatrzenie ewentualnych pożądaných zmian granic miasta, poprzedzone analitycznymi pracami uwzględniającymi wieloaspektowość problemu (uwarunkowania przestrzenne, historyczno - tradycyjne, funkcjonalne, inżynierskie, formalno-prawne, geodezyjne, ekonomiczno-podatkowe, itp.), winno być przedmiotem negocjacji między- gminnych.
 Studium wskazuje najbardziej nieprawidłowe obecnie odcinki przebiegu granic:
- a) z gm. Brwinów - przez teren zakładów przemysłowych w rejonach Moszna - Gąsin;
 - b) z gm. Michałowice -
 - w Komorowie rejon ulicy Komorowskiej,
 - w Pęcicach PGR i Ostoi oraz Wrzesinku - przebieg przez teren szpitala i oś ulicy Ireny.
- Odcinek granicy z gm. Ożarów w rejonie Baków, obecnie niestwarzający znaczących reperkusji przestrzenno - funkcjonalnych, ze względu na planowany przebieg autostrady, winien w przyszłości ulec korekcie w dostosowaniu do funkcjonalno - przestrzennych powiązań jakie pojawią się po realizacji autostrady.

VII. WNIOSKI ZE STUDIUM DLA GMIN SĄSIEDNICH.

Wnioski ogólne:

Istnieje niezbędna potrzeba prowadzenia wspólnej, skoordynowanej polityki przestrzennej, inwestycyjnej oraz organizacyjnej w celu właściwego rozwoju i funkcjonowania gmin, miast i całego rejonu we wszystkich aspektach działalności.

7.1. Miasto Piastów

- Prowadzenie wspólnej, skoordynowanej polityki przestrzennej i projektowej, związanej z prowadzeniem tras (korytarzy) projektowanej autostrady A-2 i postulowanym w Studium Pruszkowa i Piastowa przebiegiem projektowanej drogi wojewódzkiej lub powiatowej po południowej stronie autostrady, oraz przekraczania autostrady w sposób bezkolizyjny w kierunku północnym.
- Prowadzenie skoordynowanych działań studialnych i projektowych, oraz wspólnej polityki inwestycyjnej na obszarze pogranicza Piastowa i Pruszkowa w rejonie linii kolejowej PKP, zmierzających do szczegółowego przeanalizowania możliwości i uwarunkowań, dotyczących realizacji postulowanego w Studium bezkolizyjnego przejazdu kołowego nad torami PKP. (Potrzeba dalszych powiązań północ i południe nad torami PKP, jak również potrzeba komunikacyjnej obsługi (dojazdu) do programów lokalizowanych na terenie dawnego ZNTK Pruszków).
- Potrzeba prowadzenia wspólnej polityki projektowej i inwestycyjnej w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i inżynierskiej.
- Prowadzenie wspólnej polityki przestrzennej i inwestycyjnej na rzecz ochrony, rewaloryzacji i wykorzystania przyrodniczego potencjału cieków wodnych Żbikówka - (Rów Konotopa).
- Prowadzenie skoordynowanej polityki w zakresie kształtowania infrastruktury społecznej stopnia podstawowego (oświata, zdrowie, kultura), w szczególności na terenach sąsiadujących.

7.2. Gmina Ożarów

- Prowadzenie wspólnej, skoordynowanej polityki przestrzennej i projektowej, związanej z prowadzeniem korytarza projektowanej autostrady A-2, tras komunikacyjnych przekraczających autostradę i tras komunikacyjnych na obszarze pogranicza gmin.
- Postulat docelowych zmian granic administracyjnych w dostosowaniu do przebiegu autostrady A-2.
- Prowadzenie wspólnej polityki w zakresie rozwoju infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej oraz realizacji i rozwoju urządzeń obsługi komunalnej.

7.3. Gmina Brwinów

- Prowadzenie wspólnej, skoordynowanej polityki przestrzennej, projektowej i inwestycyjnej na urbanizowanych terenach położonych w gm. Brwinów, przyległych do Pruszkowa (Parzniew, Moszna, Domaniewek).
- Realizacja na obszarze wsi Moszna obiektów obsługi komunalnej i inżynierskiej, w tym w szczególności obiektów związanych ze składowaniem i utylizacją odpadów, oraz zaopatrzeniem w energię cieplną (EC II).
- Zapewnienie rezerw terenowych na terenie przyległym (w gm. Brwinów w Domaniewie) związanych z ewentualną rozbudową oczyszczalni ścieków.
- Przeprowadzenie korekty granic administracyjnych w dostosowaniu do istniejącego i projektowanego zainwestowania.

- Prowadzenie wspólnej polityki przestrzennej, projektowej i realizacyjnej na rzecz wykształcenia systemu dróg wojewódzkich i powiatowych, będących obwodnicami miast Pruszkowa i Brwinowa.

7.4. Gmina Michałowice

- Prowadzenie wspólnej, skoordynowanej polityki przestrzennej i inwestycyjnej na rzecz ochrony doliny Utraty przed zainwestowaniem jako ciągu ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- Prowadzenie wspólnej polityki przestrzennej, projektowej i realizacyjnej związanej z zagospodarowaniem oraz rozwojem infrastruktury społecznej, komunikacyjnej i inżynierskiej na urbanizowanych terenach przyległych do gm. Michałowice - Nowej Wsi, Granicy, Komorowa, Pęcic, Reguł.
- Przeprowadzenie korekt granic w nawiązaniu do istniejącego i projektowanego zainwestowania, w szczególności w rejonie Szpitala na Wrzesinku i ul. Ireny oraz w rejonie ul. Komorowskiej.
- Prowadzenie wspólnej polityki na rzecz realizacji trasy komunikacyjnej Książąt Mazowieckich oraz tzw. Paszkowianki.