

Pruszków Ostoja – analiza przeznaczenia terenu i transakcji gruntowych

1. Teren pomiędzy ulicami: Ireny, Mieczysława, Ryszarda (granica Miasta), tory WKD, AL. Armii Krajowej objęty jest w całości MPZP z 2016 r., uchwała nr XX.228.2016
2. Działka przy ul. Stanisława 30 – przeznaczenie w MPZP: użytkowanie wieczyste - PSM

Zapis w MPZP:

§34. *Dla terenów usług handlu, oznaczonych na rysunku planu 1UH, 2UH, 3UH, 4UH ustala się:*

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,

c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowana funkcja mieszkaniowa;

3. Teren o podobnym przeznaczeniu w MPZP należący do osoby prywatnej (użytkowanie wieczyste) to dz. nr ew. 754 obr. 24 o pow. 492 m², róg ul. Trojdena i Chrobrego, teren wykorzystywany na sklep spożywczy
4. Teren własność Miasta Pruszków: – działka nr 207 o pow. 3340 m², położona przy ul. Tadeusza, zagospodarowany skwer na *stakepark* przeznaczenie w MPZP:

§36. *Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu ZP ustala się:*

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,

b) przeznaczenie uzupełniające: terenowe urządzenia sportu i rekreacji, komunikacja pieszo-jezdna;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,

b) ustala się zachowanie co najmniej 70% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego

-

3. Inne działki prywatne w dzielnicy Ostoja – główne przeznaczenie w MPZP:

§ 29 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu 1MNN, 2MNN, 3MNN, 4MNN, 5MNN, 6MNN, 7MNN, 8MNN, 9MNN, 10MNN, 11MNN, 12MNN, 13MNN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,

c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;

4. Przykładowa oferta sprzedaży (ogłoszenia rynkowe)

- działka pow. 771 m² w okolicy ośrodka "Znicz Pruszków", 973 zł/m², 750.000 zł
- działka przy granicy z Komorowem, 1000 m² - 1.290.000 zł

5. Transakcje dokonane w ostatnich 24 miesiącach – przykłady

- ul. Stanisława 2, dz. 84 obr 28 pow. 512 m² cena 1.060.000.00 zł – 2.070.31 zł/m²,
- ul. Stanisława 5, dz. 100 obr 28 pow. 295 m² cena 450.000.00 zł – 1.525.42 zł/m²,
- ul. Ireny 8, dz. 102/2 obr 24, pow 767 m², cena zakupu 860.000 zł, 1.121 zł/m²

- ul. Stawowa dz. 488 obr 24 pow. 1155 m² cena 1.180.000.00 zł – 1.025.64 zł/m²,
- ul. Twarda dz. 608 obr 26 pow. 873 m² cena 800.000.00 zł – 916.38 zł/m²,
- ul. Kaczanowskiego dz. 100 obr 28 pow. 295 m² cena 720.000.00 zł – 2.440,068 zł/m²,

NACZELNIK
Wydział Geodezji,
Mierów i Ewidencji Mienia
Andrzej Guzik