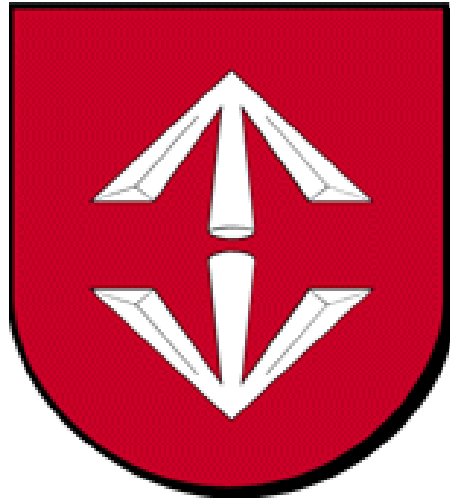


## **Burmistrz Grodziska Mazowieckiego**



## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI**

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa  
ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa

zespół autorski w składzie:

|                                                         |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mgr inż. arch. krajobrazu. Jolanta Fiszczuk-Wiktorowicz | - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-372<br>koordynator prac, zagadnienia urbanistyczne, |
| mgr Piotr Fogel                                         | - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-370                                                 |
| mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugacewicz               | - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-384 -                                               |
| mgr inż. arch. krajobrazu Hanna Rawska                  | - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-385 -                                               |
| dr Przemysław Stolarz                                   |                                                                                                          |
| mgr Jacek Kocyla                                        |                                                                                                          |
| mgr inż. komunikacji Włodzimierz Rybarczyk              |                                                                                                          |
| mgr Paweł Decewicz                                      |                                                                                                          |
| mgr inż. Urszula Bereza                                 |                                                                                                          |
| mgr inż. arch. krajobrazu Hanna Bernat                  |                                                                                                          |
| mgr. Zofia Bida                                         |                                                                                                          |

WARSZAWA, grudzień 2009 wyłożenie

|                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| WPROWADZENIE.....                                                                                                                                                                                  | 7  |
| 1 PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA.....                                                                                                                                                                  | 7  |
| 2 CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                                                                                               | 7  |
| 3 MATERIAŁY WEJŚCIOWE.....                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.1. PRZEPISY GMINNE.....                                                                                                                                                                          | 8  |
| 3.2. OPRACOWANIA I AKTY PRAWNE DOTYCZĄCE MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                                                                   | 8  |
| 3.3. OPRACOWANIA INNE.....                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.4. MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE.....                                                                                                                                                                 | 8  |
| I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....                                                                                                                                                                   | 10 |
| 1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA MIASTA I GMINY.....                                                                                                                             | 10 |
| 2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO I POWIATOWEGO.....                                                                                 | 11 |
| 2.1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....                                                                                                                                              | 11 |
| 2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....                                                                                                                           | 11 |
| 2.3. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO (2004 – 2013).....                                                                                                                                     | 15 |
| 2.4. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA POWIATU GRODZISKIEGO NA LATA 2009 – 2012 Z PERSPEKTYWĄ DO ROKU 2016.....                                                                                         | 15 |
| II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....                                                                                                                                                                  | 15 |
| 1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z GMINNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH.....                                                                                                             | 15 |
| 1.1. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2006 – 2017.....                                                                                                               | 15 |
| 1.2. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2004 – 2012.....                                                                                                             | 16 |
| 2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                                                                      | 16 |
| 2.1. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU MIASTA.....                                                                                                                                                     | 16 |
| 2.2. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU GMINY.....                                                                                                                                                      | 17 |
| 2.3. WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                      | 18 |
| 3. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                                                                   | 19 |
| 3.1. TERENY MIESZKANIOWE.....                                                                                                                                                                      | 19 |
| 3.2. ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE USŁUG I ADMINISTRACJI.....                                                                                                                                        | 19 |
| 4. DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....                                                                                                              | 20 |
| 4.1. ELEKTROENERGETYKA.....                                                                                                                                                                        | 20 |
| 4.1.1. ORGANIZACJA SYSTEMU.....                                                                                                                                                                    | 20 |
| 4.1.2. POWIĄZANIA Z UKŁADAMI ZEWNĘTRZNYMI.....                                                                                                                                                     | 20 |
| 4.1.3. ZASILANIE ODBIORCÓW PRZEMYSŁOWYCH.....                                                                                                                                                      | 20 |
| 4.2. GAZOWNICTWO.....                                                                                                                                                                              | 20 |
| 4.3. CIEPŁOWNICTWO.....                                                                                                                                                                            | 21 |
| 4.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ.....                                                                                                                                                                      | 21 |
| 4.5. ODPROWADZENIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW.....                                                                                                                                                     | 21 |
| 4.6. UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH.....                                                                                                                                                    | 22 |
| 5. UKŁAD I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE.....                                                                                                                                                           | 22 |
| 5.1. UKŁAD DROGOWO-ULICZNY.....                                                                                                                                                                    | 22 |
| 5.2. KOMUNIKACJA PUBLICZNA.....                                                                                                                                                                    | 24 |
| 5.2.1. KOMUNIKACJA KOLEJOWA.....                                                                                                                                                                   | 24 |
| 5.2.2. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA.....                                                                                                                                                                 | 24 |
| 5.3. TRANSPORT ŁADUNKÓW.....                                                                                                                                                                       | 24 |
| 5.4. RUCH PIESZY I ROWEROWY.....                                                                                                                                                                   | 25 |
| 5.5. PARKOWANIE POJAZDÓW.....                                                                                                                                                                      | 25 |
| 5.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWYCH USTAŁEŃ PLANISTYCZNYCH I PLANOWANYCH INWESTYCJI ZNACZENIA PONADLOKALNEGO.....                                                                      | 25 |
| 5.7. OCENA FUNKCJONOWANIA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO MIASTA I GMINY.....                                                                                                          | 25 |
| 6. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI, JAKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO..... | 26 |
| 6.1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....                                                                                                                                                           | 26 |
| 6.1.1. ŚWIAT ROŚLIN.....                                                                                                                                                                           | 26 |
| 6.1.2. ŚWIAT ZWIERZĄT.....                                                                                                                                                                         | 26 |
| 6.1.3. OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH.....                                                                                                                                                        | 26 |

|        |                                                                                                                                                                |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.   | STAN I ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA.....                                                                                                                          | 27 |
| 6.2.1. | POWIETRZE.....                                                                                                                                                 | 27 |
| 6.2.2. | WODY.....                                                                                                                                                      | 27 |
| 6.2.3. | HAŁAS.....                                                                                                                                                     | 28 |
| 6.3.   | ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....                                                                                                                      | 28 |
| 6.3.1. | ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....                                                                                                                           | 28 |
| 6.3.2. | MELIORACJA.....                                                                                                                                                | 29 |
| 6.3.3. | LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....                                                                                                                              | 29 |
| 6.4.   | WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....                                                                                              | 30 |
| 6.4.1. | CIĄGI PRZYRODNICZE.....                                                                                                                                        | 30 |
| 6.4.2. | MIEJSCOWE OSTOJE FLORY I FAUNY.....                                                                                                                            | 30 |
| 6.4.3. | TERENY ZIELENI.....                                                                                                                                            | 30 |
| 6.5.   | PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY.....                                                                                                                             | 30 |
| 6.5.1. | POMNIKI PRZYRODY.....                                                                                                                                          | 30 |
| 6.5.2. | OBSZAROWE FORMY OCHRONY PRZYRODY.....                                                                                                                          | 31 |
| 6.5.3. | CHRONIONE GATUNKI ROŚLIN.....                                                                                                                                  | 32 |
| 6.5.4. | CHRONIONE GATUNKI ZWIERZĄT.....                                                                                                                                | 33 |
| 6.5.5. | OCHRONA SIEDLISK.....                                                                                                                                          | 33 |
| 7.     | STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, OBSZARY I<br>OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....                   | 33 |
| 7.1.   | RYŚ HISTORYCZNY MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                                                                | 33 |
| 7.2.   | RYŚ HISTORYCZNY TERENU GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                                                          | 34 |
| 7.3.   | OCHRONA ZABYTKÓW.....                                                                                                                                          | 34 |
| 7.3.1. | OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....                                                                                                  | 34 |
| 7.3.2. | EWIDENCJA ZABYTKÓW.....                                                                                                                                        | 35 |
| 7.3.3. | OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE<br>ZIDENTYFIKOWANE W RAMACH SYSTEMU ARCHEOLOGICZNEGO ZDJEŃCIA POLSKI..... | 35 |
| 7.4.   | OCENA STANU ZACHOWANIA I ZAGROŻEŃ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH.....                                                                                                    | 36 |
| 7.4.1. | LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI.....                                                                                                                             | 36 |
| 7.5.   | DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....                                                                                                                                | 37 |
| 8.     | WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW.....                                                                                                                        | 38 |
| 8.1.   | POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY.....                                                                                                                                   | 38 |
| 8.1.1. | STRUKTURA WIEKU MIESZKAŃCÓW.....                                                                                                                               | 40 |
| 8.1.2. | PROCESY DEMOGRAFICZNE.....                                                                                                                                     | 43 |
| 8.2.   | SYTUACJA NA RYNKU PRACY.....                                                                                                                                   | 43 |
| 8.3.   | WYCHOWANIE I EDUKACJA.....                                                                                                                                     | 43 |
| 8.3.1. | WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE.....                                                                                                                                   | 43 |
| 8.3.2. | SZKOLNICTWO.....                                                                                                                                               | 44 |
| 8.4.   | KULTURA.....                                                                                                                                                   | 45 |
| 8.5.   | SPORT I WYPOCZYNEK.....                                                                                                                                        | 45 |
| 8.6.   | OCHRONA ZDROWIA.....                                                                                                                                           | 45 |
| 9.     | STAN PRAWNY GRUNTÓW.....                                                                                                                                       | 46 |
| 10.    | WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.....                                                                                   | 47 |
| 11.    | OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO.....                                                                                          | 48 |
| 11.1.  | STREFY ORAZ OBSZARY OCHRONNE.....                                                                                                                              | 48 |
| 11.2.  | OCHRONA PRZED POWODZIĄ.....                                                                                                                                    | 48 |
| 12.    | TERENY ZAMKNIĘTE.....                                                                                                                                          | 48 |
| 13.    | ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....                                                                                               | 49 |
| III.   | SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI.....                                                                             | 50 |
| 1.     | UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....                                                                                                                                  | 50 |
| 2.     | UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....                                                                                                                                  | 50 |
| 2.1.   | OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO.....                                                                                                                                  | 50 |
| 2.2.   | UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE ZASOBY I SZANSE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY.....                                                                 | 51 |
| 2.3.   | UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE SŁABE STRONY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....                                                                               | 51 |
| 3.     | CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                                                                                                      | 51 |
| IV.    | POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ.....                                                                                                              | 54 |
| 1.     | KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....                                                                              | 54 |

|         |                                                                                                                                                                                        |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1.    | KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW MIASTA.....                                                                                                                          | 55 |
| 1.2.    | KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW WIEJSKICH.....                                                                                                                       | 56 |
| 2.      | KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW - ZMIANY<br>STRUKTUR FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH.....                                                            | 56 |
| 2.1.    | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                                                                                                    | 58 |
| 2.2.    | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW<br>ROZWOJOWYCH - DZIAŁANIA PRIORYTETOWE KIERUNKÓW ZMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY<br>.....             | 58 |
| 2.2.1.  | OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY O POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000m <sup>2</sup> ORAZ<br>USŁUG KOMERCYJNYCH, BIUROWYCH.....                                    | 59 |
| 2.2.2.  | OBSZARY KONCENTRACJI FUNKCJI – WIELOFUNKCYJNE LOKALNE CENTRA USŁUGOWE .....                                                                                                            | 60 |
| 2.2.3.  | OBSZARY LOKALIZACJI USŁUG OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO.....                                                                                                                             | 60 |
| 2.2.4.  | OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....                                                                                                                                                    | 60 |
| 2.2.5.  | OBSZARY PROBLEMOWE.....                                                                                                                                                                | 61 |
| 2.3.    | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW<br>ZURBANIZOWANYCH.....                                                                                     | 63 |
| 2.3.1.  | WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY CENTRUM (C).....                                                                                                                                        | 64 |
| 2.3.3.  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ (MU.1).....                                                                                                                           | 66 |
| 2.3.4.  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ (MU.2).....                                                                                                                        | 67 |
| 2.3.5.  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ UKŁADÓW ULICOWYCH (MU.3).....                                                                                                                   | 68 |
| 2.3.6.  | TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG (AG).....                                                                                                                                       | 68 |
| 2.3.7.  | TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW (NO).....                                                                                                                                                  | 69 |
| 2.3.8.  | TERENY SPECJALNE (TS).....                                                                                                                                                             | 69 |
| 2.3.9.  | TERENY ZAMKNIĘTE (TZ).....                                                                                                                                                             | 69 |
| 2.3.10. | TERENY KOLEI (KK).....                                                                                                                                                                 | 70 |
| 2.3.11. | TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO (ZPK).....                                                                                                                                      | 70 |
| 2.3.12. | TERENY PARKÓW PODWORSKICH (ZP).....                                                                                                                                                    | 70 |
| 2.3.13. | TERENY CMENTARZY (ZC).....                                                                                                                                                             | 71 |
| 2.3.14. | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (ZU).....                                                                                                                                                    | 71 |
| 2.3.15. | TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH (Z).....                                                                                                                                           | 71 |
| 2.4.    | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW<br>NIEZURBANIZOWANYCH.....                                                                                  | 72 |
| 2.4.1.  | TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - SYSTEM PRZYRODNICZY .....                                                                                                                                | 72 |
| 2.4.2.  | ZAŁOŻENIA I KIERUNKI ZMIAN:.....                                                                                                                                                       | 72 |
| 2.4.3.  | WSKAZANIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA:.....                                                                                                               | 72 |
| 2.5.    | WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....                                                                                                     | 72 |
| 2.5.1.  | OŚWIATA.....                                                                                                                                                                           | 72 |
| 2.5.2.  | ZDROWIE I OPIEKA SPOŁECZNA .....                                                                                                                                                       | 73 |
| 2.5.3.  | KULTURA .....                                                                                                                                                                          | 73 |
| 2.5.4.  | TERENY OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ I SPORTU POWSZECHNEGO .....                                                                                                                  | 73 |
| 2.5.5.  | USŁUGI PODSTAWOWE .....                                                                                                                                                                | 74 |
| 3.      | OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU<br>KULTUROWEGO.....                                                                                | 74 |
| 3.1.    | OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY.....                                                                                                                         | 74 |
| 3.1.1.  | POMNIKI PRZYRODY .....                                                                                                                                                                 | 74 |
| 3.1.2.  | OCHRONA SIEDŁISK .....                                                                                                                                                                 | 74 |
| 3.1.3.  | PARKI PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY:.....                                                                                                     | 75 |
| 3.1.4.  | TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ JAKO UŻYTKI EKOLOGICZNE .....                                                                                                                    | 75 |
| 3.1.5.  | PROPONOWANE POSZERZENIE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.....                                                                                                                            | 75 |
| 3.2.    | POLITYKA PRZESTRZENNA.....                                                                                                                                                             | 76 |
| 3.2.1.  | WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.....                                                                                                                                          | 76 |
| 3.2.2.  | OCHRONA SYSTEMU POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH, TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNY.....                                                                                                               | 76 |
| 4.      | OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.....                                                                                                                                                   | 77 |
| 4.1.    | OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....                                                                                                                               | 77 |
| 4.1.1.  | OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW .....                                                                                                                                   | 78 |
| 4.2.    | OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I<br>EWIDENCJĄ ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM<br>MIEJSCOWYM..... | 78 |
| 4.2.1.  | OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....                                                                                                                                 | 79 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.2. | OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 79 |
| 4.2.3. | OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH NIEWPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 79 |
| 4.2.4. | OBSZARY I OBIEKTY STANOWIĄCE DOBRĄ KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 79 |
| 5.     | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 80 |
| 5.1.   | UKŁAD KOMUNIKACYJNY .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 80 |
| 5.1.1. | CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 80 |
| 5.1.2. | REKOMENDOWANY W STUDIUM PODZIAŁ ZADAŃ PRZEWÓZOWYCH POMIĘDZY KOMUNIKACJĄ INDYWIDUALNĄ I ZBIOROWĄ .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 80 |
| 5.1.3. | ROZWÓJ UKŁADU DROGOWO-ULICZNEGO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 80 |
| 5.1.4. | POLITYKA PARKINGOWA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 83 |
| 5.1.5. | ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 84 |
| 5.1.6. | OBŚLUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 84 |
| 5.1.7. | RUCH NIEZMOTORYZOWANY .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 85 |
| 5.1.8. | KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 85 |
| 5.1.9. | KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 86 |
| 5.2.   | ELEKTROENERGETYKA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 86 |
| 5.3.   | GAZOWNICTWO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 87 |
| 5.4.   | CIEPŁOWNICTWO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 87 |
| 5.5.   | ZAOPATRZENIE W WODĘ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 88 |
| 5.6.   | GOSPODARKA ŚCIEKAMI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 88 |
| 5.6.1. | ŚCIEKI SANITARNE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 88 |
| 5.6.2. | WODY DESZCZOWE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 89 |
| 5.7.   | ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 89 |
| 6.     | INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 89 |
| 6.1.   | INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 89 |
| 6.2.   | INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 90 |
| 7.     | OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY<br>WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY<br>ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY<br>PRZESTRZENI PUBLICZNEJ ..... | 90 |
| 7.1.   | OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                | 90 |
| 7.2.   | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 90 |
| 7.3.   | OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 90 |
| 7.4.   | OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 91 |
| 8.     | OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA<br>PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I<br>LEŚNYCH NIE CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....                                                                                                                                                            | 92 |
| 9.     | KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 92 |
| 9.1.   | OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 92 |
| 9.2.   | OBSZARY LEŚNE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 93 |
| 9.3.   | OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 93 |
| 10.    | OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 93 |
| 11.    | OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 93 |
| 12.    | OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 93 |
| 13.    | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 94 |
| 13.1.  | OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I REWITALIZACJI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 94 |
| 13.2.  | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 95 |
| 13.3.  | OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 95 |
| 14.    | GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 95 |
| V.     | UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU<br>STUDIUM .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 97 |
| 1.     | UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 97 |
| 2.     | SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 99 |
| 2.1.   | KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 99 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....                                                                                                                                                                                                                                             | 99  |
| 2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 100 |
| 2.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100 |
| 2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 101 |
| 2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 101 |
| 2.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. ....                                                                                                                                | 101 |
| 2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ ..... | 101 |
| 2.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....                                                                                                                                                       | 102 |
| 2.10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 102 |
| 2.11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 103 |
| 2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 103 |
| 2.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271) .....                                        | 103 |
| 2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 103 |
| 2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 103 |



# WPROWADZENIE

## 1 PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwane dalej studium), jest dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy, sporządzanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zmianami).

Opracowanie Studium jest ustawowym obowiązkiem gminy. Studium to dokument planistyczny, kreujący politykę przestrzenną gminy, zapewniający spójność zamierzeń dotyczących dysponowania przestrzenią miasta i gminy oraz koordynację opracowań branżowych.

Studium uchwała Rada Miejska po przedstawieniu go do zaopiniowania właściwym organom. Studium zostało sporządzone przez zespół specjalistów pod kierunkiem projektanta mającego stosowne uprawnienia planistyczne, wymagane przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym.

## 2 CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium jest podstawowym aktem planistycznym określającym politykę przestrzenną i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium opracowywane jest obligatoryjnie dla obszaru całej gminy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium, niemniej jednak jest opracowaniem bardziej szczegółowym, co skutkuje większą skalą opracowania i szczegółowymi rozwiązaniami przestrzennymi.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Studium uwzględnia ustalenia przestrzenne zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Studium poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego gminy, możliwości zagospodarowania lub stopień przekształceń poszczególnych obszarów.

Na dokument składa się (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy):

**§ Część I** – „Uwarunkowania rozwoju i ocena stanu istniejącego” – opis dotychczasowego zagospodarowania obszaru gminy, dopełnieniem informacji są plansze operacyjne:

- Plansza operacyjna nr 1 – „Uwarunkowania wynikające z istniejącego zainwestowania, dotychczasowego zagospodarowania oraz przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”
- Plansza operacyjna nr 2 - „Uwarunkowania zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego”

**§ Część II** – „Polityka przestrzenna” – stanowiąca ustalenia studium, której integralną częścią jest **załącznik graficzny nr 1** - „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna gminy”

W celu określenia kierunków rozwoju struktury przestrzennej gminy podzielono obszar opracowania na tereny planistyczne (zurbanizowane i niezurbanizowane), dla których wydzielono kategorie terenów. Dla każdej kategorii terenu sformułowano ustalenia planistyczne, określające funkcje w strukturze przestrzennej, kierunek przekształceń, preferowany i dopuszczalny sposób użytkowania i zagospodarowania terenu oraz działania priorytetowe kształtujące struktury przestrzenne terenów.

### **3 MATERIAŁY WEJŚCIOWE**

Pierwszym etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy była analiza następujących materiałów wejściowych:

#### **3.1. PRZEPISY GMINNE**

- 1) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki w trakcie procedury.

#### **3.2. OPRACOWANIA I AKTY PRAWNE DOTYCZĄCE MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI**

W dniu uchwalenia niniejszego studium obowiązują:

- 1) Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 13 lutego 2007 (Dz.U. Woj. Maz. Nr 47, poz. 870)
- 2) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2004 r., Nr 229, poz. 2313)
- 3) „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” – wyciąg dla Gminy Grodzisk Mazowiecki – RZGW 2006
- 4) Strategia rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki 2003-2013 - Załącznik do Uchwały nr 266/2004 Rady Miejskiej w Grodzisku Maz. z dnia 26 kwietnia 2004 roku
- 5) Program Ochrony Środowiska wraz z Planem gospodarki odpadami dla gminy Grodzisk Mazowiecki 2006-2017 – dokument przyjęty czerwiec 2004 r.
- 6) Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Grodzisk Mazowiecki - Uchwała Nr 654/2006 z dnia 27 września 2006 r.

#### **3.3. OPRACOWANIA INNE**

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego; Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2004 (Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 roku)
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020, aktualizacja, maj 2006 r.
- 3) Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013, październik 2007 r.
- 4) Załącznik do Uchwały nr 223/XXXIV/09 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 27 sierpnia 2009 roku w sprawie uchwalenia „Programu ochrony środowiska dla Powiatu Grodziskiego wraz z Planem gospodarki odpadami dla Powiatu Grodziskiego na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016”
- 5) Strategia Rozwoju Powiatu Grodziskiego – dokument przyjęty dnia 22 lipca 2004 r

#### **3.4. MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE**

- 1.) Studium zostało opracowane na kopii mapy topograficznej w skali 1 : 10 000 pozyskanej z zasobów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, aktualnej na rok 1992.
- 2.) Przy opracowaniu części graficznej opracowania wykorzystano:
  - § aktualną na rok 2008 ortofotomapą dla gminy Grodzisk Mazowiecki
  - § aktualną na rok 2009 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej.Treść mapy topograficznej w skali 1 : 10 000 nie jest ustaleniem studium,



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK  
MAZOWIECKI**

**UWARUNKOWANIA ROZWOJU  
ORAZ OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO**

## **I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE**

### **1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA MIASTA I GMINY**

Gmina Grodzisk Mazowiecki jest gminą miejsko-wiejską położoną w zachodniej części województwa mazowieckiego, na obrzeżach aglomeracji warszawskiej. Centralną częścią gminy jest miasto Grodzisk Mazowiecki, które otoczone jest przez wsie:

- § od północy: Adamów, Chlebna, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, Izdebno Kościelne, Izdebno Nowe, Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Kłudzienko, Natolin, Tłuste, Zabłotnia, Żuków,
  - § od zachodu: Wólka Grodziska, Kozutki, Kozery Nowe, Kozery Stare, Kraśnica Wola,
  - § od południa: Adamowizna, Czarny Las, Janinów, Kady, Kałęczyn, Książenice, Makówka, Marynin, Mościska, Odrano Wola, Opypy, Radonie, Szczesne, Wężyk, Władków,
- Gmina Grodzisk Mazowiecki graniczy:
- § od północy z gminą Błonie,
  - § od wschodu z gminami miejskimi: Milanówek i Podkowa Leśna oraz gminą Nadarzyn,
  - § od południa z gminami: Żabia Wola i Radziejowice
  - § od zachodu z gminami: Jaktorów i Baranów.

Grodzisk Mazowiecki pełni funkcję miasta powiatowego. W skład powiatu wchodzi, oprócz gminy Grodzisk Mazowiecki, 2 gminy miejskie (Milanówek i Podkowa Leśna) oraz 3 gminy wiejskie (Baranów, Jaktorów i Żabia Wola).

Grodzisk Mazowiecki leży w odległości około 40 km od Warszawy. Takie położenie powoduje, że to właśnie stolica jest głównym ośrodkiem oddziaływującym na gminę.

Powierzchnia gminy wynosi 10 743 ha (107,4 km<sup>2</sup>), a zamieszkuje ją 38 770 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 362 osób/km<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej do średniej krajowej (123,7 osoby/km<sup>2</sup>). Wartość wskaźnika gęstości zaludnienia znacznie podwyższa miasto, w którym średnio km<sup>2</sup> powierzchni zamieszkuje 2083 osoby (27 477 mieszkańców na powierzchni 13,19 km<sup>2</sup>).

Grodzisk Mazowiecki jest gminą miejsko - wiejską. Teren wiejski charakteryzuje się przeważającym udziałem powierzchni rolnych z zabudową ulicową w północnej części gminy oraz terenów rolnych z rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także występowaniem terenów leśnych na południu gminy. Tereny zabudowane gminy zajmują 16,5% jej powierzchni. Największy udział mają tereny rolne – 71,6%, grunty leśne natomiast stanowią jedynie 9,3%. Około 1,9% powierzchni pokrywają wody powierzchniowe, składają się na nie naturalne: ciek i zbiorniki wodne oraz zbiorniki sztuczne (retencyjne i hodowlane).

W centrum miasta krzyżują się drogi wojewódzkie o znaczeniu regionalnym: nr 719 z Warszawy do Skierniewic nr 579 Kaziń Polski - Katowice. Obwodnica, która „odciążałaby” ruch w mieście nadal jest w fazie projektów.

Omawiany obszar gminy podlega znacznym tendencjom urbanizowania, z uwagi na niedaleką odległość od Warszawy (40 km.). W szczególności południowa część gminy Grodzisk Mazowiecki, dzięki występowaniu terenów leśnych oraz zadrzewień w dolinach cieków wodnych Rokitnicy, Rokicianki i Mrowny, jest atrakcyjnym obszarem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej cieszącym się obecnie dużym zainteresowaniem inwestorów.

## **2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO I POWIATOWEGO**

Analizując dokumenty szczebla wojewódzkiego należy rozpatrywać gminę Grodzisk Mazowiecki na tle aglomeracji warszawskiej, która obejmuje swym zasięgiem Warszawę i sąsiadujące z nią powiaty lub ich części – łącznie 38 gmin. Głównymi cechami charakterystycznymi aglomeracji wpływającymi na rozwój społeczno-gospodarczy gminy są:

- § wysoki stopień urbanizacji – presja inwestycyjna na strefę podmiejską – groźba rozpraszania zabudowy na terenach rolniczych i leśnych,
- § duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny,
- § położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony pierścień Warszawy” (na terenie gminy WOChK),
- § niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niska wydolność istniejącego układu.

### **2.1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO**

W Strategii rozwoju województwa mazowieckiego założono:

- § przyspieszony proces metropolizacji Warszawy, skutecznie podejmującej wyzwania globalizacji, innowacji i konkurencji,
- § efektywne oddziaływanie Warszawy na otoczenie regionalne - dyfuzja aktywności gospodarczych i innowacji,
- § dynamiczne równoważenie rozwoju województwa mazowieckiego przy aktywnym udziale ośrodków subregionalnych i ponadlokalnych.

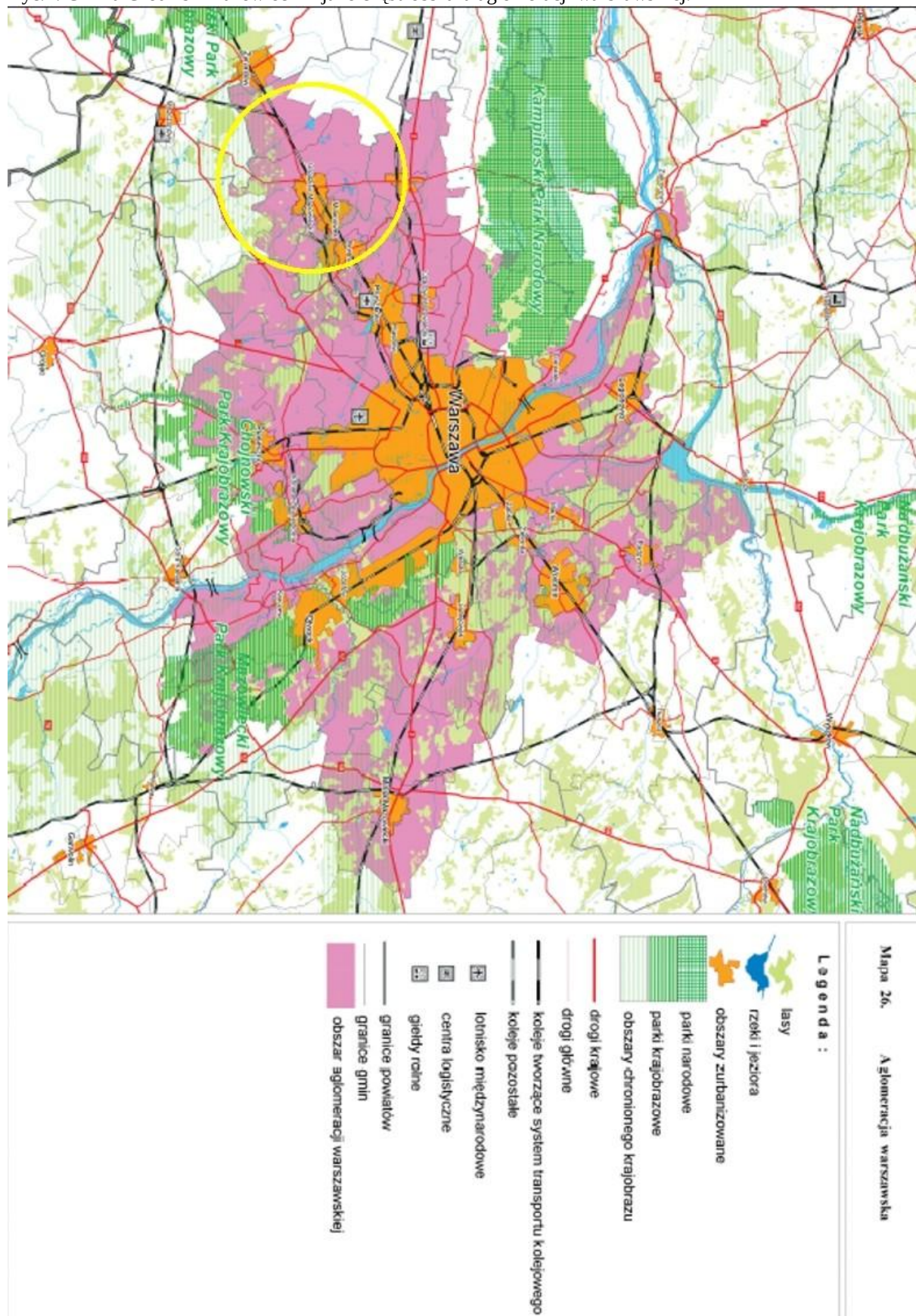
Przyjęto następujące cele długookresowe (strategiczne):

- § zwiększenie konkurencyjności metropolii warszawskiej i regionu w układzie europejskim i globalnym,
- § przeciwdziałanie nadmiernym, społecznie nieakceptowanym dysproporcjom na poziomie rozwoju gospodarczego i w warunkach życia ludności w województwie,
- § poprawa jakości środowiska Mazowsza,
- § wydłużenie trwania życia mieszkańców województwa mazowieckiego poprzez zmianę stylu życia oraz poprzez zmniejszenie rozpowszechniania chorób, ze szczególnym uwzględnieniem chorób cywilizacyjnych i uzależnień,
- § ukształtowanie tożsamości kulturowej regionu,
- § bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni.

### **2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO**

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego gmina Grodzisk Mazowiecki stanowi część obszaru aglomeracji warszawskiej (Ryc.1, str. 12).

Ryc.1. Gmina Grodzisk Mazowiecki - jako część obszaru aglomeracji warszawskiej.



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego 2004 r.



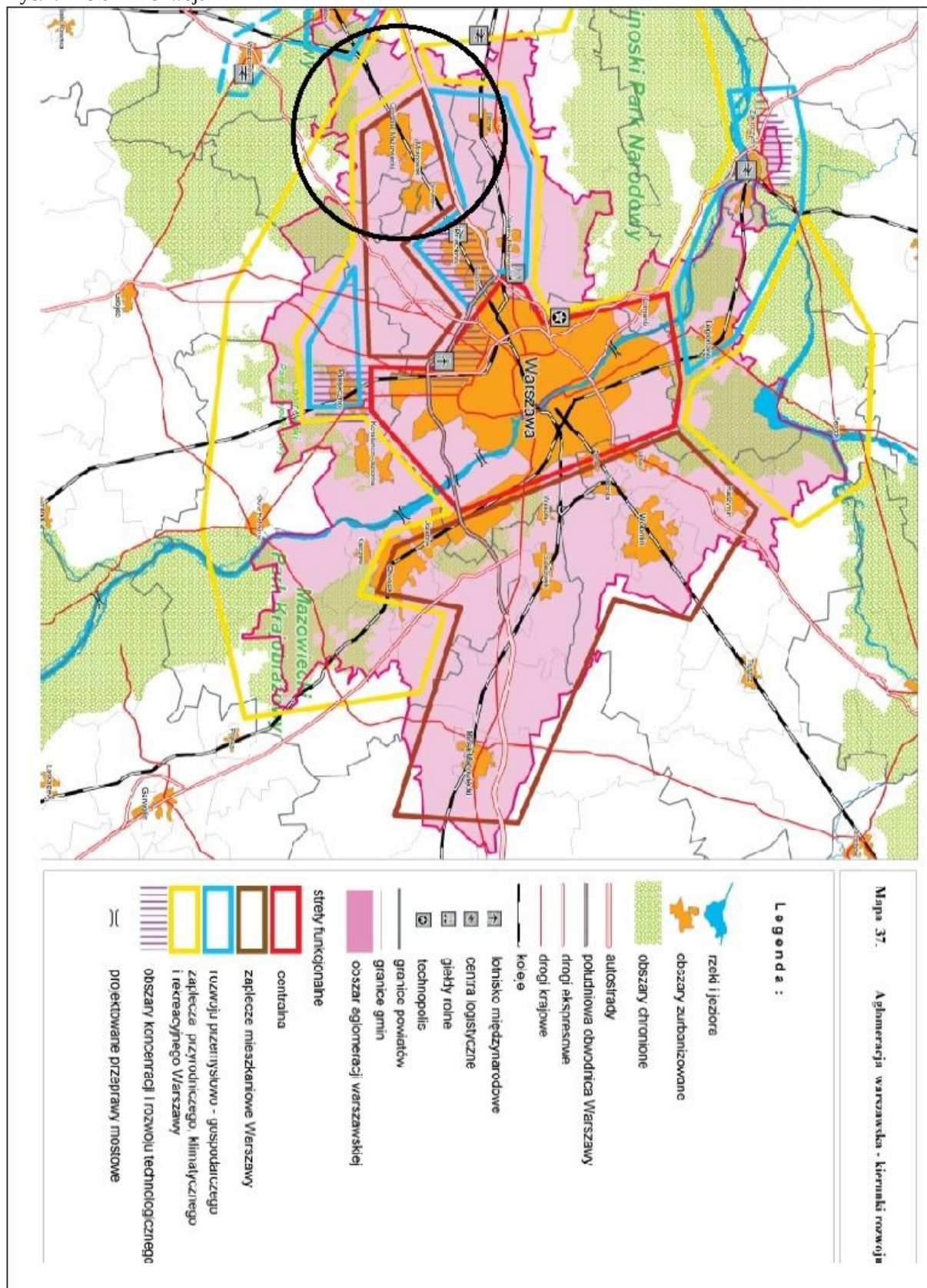
Priorytetami odnoszącymi się do obszaru aglomeracji warszawskiej i powiatu grodziskiego są:

- 1) w zakresie poprawy funkcjonowania środowiska przyrodniczego - ukształtowanie spójnego przestrzennie systemu obszarów cennych przyrodniczo i prawnie chronionych;
- 2) w zakresie ochrony i wykorzystania wartości kulturowych:
  - § objęcie ochroną najbardziej wartościowych układów urbanistycznych i ruralistycznych (Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje Izdebną Kościelną jako układ ruralistyczny proponowany do objęcia ochroną),
  - § objęcie ochroną prawną cennych krajobrazów historycznych,
  - § objęcie ochroną prawną jednostek architektoniczno-krajobrazowych w formie rezerwatów i parków krajobrazowych,
  - § budowanie ośrodków tożsamości kulturowej regionu;
- 3) w zakresie wspomagania wybranych ośrodków osadniczych - wspieranie działań podnoszących atrakcyjność Warszawy jako metropolii europejskiej oraz zwiększenie jej pozytywnego oddziaływania na otaczające tereny;
- 4) w zakresie rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej:
  - § budowa autostrady A2,
  - § ukształtowanie układu dróg ekspresowych dla rozprowadzenia ruchu z autostrady A2 („pierścień zewnętrzny Warszawy”),
  - § modernizacja drogi wojewódzkiej nr 579,
  - § ukształtowanie systemu połączeń obwodowych odciażających promienisty układ dróg skierowanych do Warszawy,
  - § modernizacja linii kolejowych dla zewnętrznej obsługi pasażerskiej aglomeracji;
- 5) w zakresie przeciwdziałania największym zagrożeniom: przede wszystkim uporządkowanie gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie poprawy efektywności struktur przestrzennych:
  - § ograniczenie pól konfliktowych pomiędzy zainwestowaniem technicznym a środowiskiem przyrodniczym i zabudową mieszkaniową (poprzez: ograniczenie żywiołowej urbanizacji strefy zewnętrznej Warszawy, rozwój publicznych środków transportu, kształtowanie krajobrazu harmonijnie skomponowanego i zachowującego tożsamość kulturową i walory krajobrazowe),
  - § opracowanie planu Obszaru Metropolitalnego Warszawy;
- 7) w zakresie wspierania dotychczasowych kierunków rozwoju poprzez wspieranie przez samorząd województwa wybranych inicjatyw samorządów lokalnych dotyczących:
  - § poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym rozbudowę i modernizację regionalnego transportu publicznego,
  - § podnoszenia poziomu oświaty i kwalifikacji zawodowych,
  - § rozwój przetwórstwa i rynku rolnego,
  - § rozwój oferty turystycznej;
- 8) w zakresie przeciwdziałania nadmiernym dysproporcjom rozwojowym:
  - § tworzenie warunków do aktywizacji pozarolniczej działalności gospodarczej m.in. poprzez modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym transportowej,
  - § inspirowanie rozwoju turystyki (m.in. poprzez restrukturyzację i modernizację istniejącej bazy turystycznej w celu zwiększenia jej standardów użytkowych, technicznych i ekologicznych, zwłaszcza w gminach o dużej koncentracji tej bazy.

W części dotyczącej kierunków rozwoju przestrzennego aglomeracji warszawskiej (ryc.2. str. 14) jej obszar podzielono na strefy funkcjonalne:

- § **strefa centralna** – obejmującą tereny miasta Warszawy
- § **strefa zaplecza mieszkaniowego Warszawy** – w jej obrębie leżą tereny położone na południe od planowanej autostrady: miasto Grodzisk Mazowiecki, obszary wsi Chrzanów Duży i Chrzanów Mały a także wsi Kałęczyn, Odrano-Wola, Szczęsne, Kady, Opypy, Radonie oraz północna część wsi Książenice;
- § **strefa rozwoju przemysłowo-gospodarczego** - obejmuje tereny na północ od planowanej autostrady w rejonie wsi: Tłuste, Kłudno Stare, Kłudzienko i Żuków
- § **strefa zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy** - do której zaliczono tereny gminy położone na zachód od miasta Grodzisk Mazowiecki (wsie Kłudno Nowe, Zabłotnia, Izdebną Kościelną, Kraśnicza Wola, Kozery Nowe w północno-zachodniej części gminy oraz Władców, Janinów, Czarny Las, Makówka, Mościska, Adamowizna, Wężyk, Zapole i część wsi Radonie a także Marynin i południowe tereny Książenicy).

Ryc.2. Kierunki rozwoju



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego 2004 r.



### **2.3. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO (2004 – 2013)**

Za podstawowe cele dotyczące rozwoju powiatu grodziskiego na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki przedstawione w strategii rozwoju powiatu, mające odzwierciedlenie w przestrzeni, uznano:

- § poprawę warunków życia mieszkańców poprzez rozwój ścieżek rowerowych i wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich,
- § rozwój infrastruktury technicznej a przede wszystkim modernizację sieci drogowej na terenie gminy.

W czasie sporządzania niniejszego Studium obowiązywała Strategia Rozwoju Powiatu Grodziskiego przyjęta Uchwałą Rady Powiatu nr 117/2004 z dnia 22 lipca 2004 r. znowelizowana uchwałą Rady Powiatu nr 197/XXX/09 z dnia 26 marca 2009 r.

### **2.4. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA POWIATU GRODZISKIEGO NA LATA 2009 – 2012 Z PERSPEKTYWĄ DO ROKU 2016**

„Plan gospodarki odpadami dla Powiatu Grodziskiego” wymienia obiekty związane z gospodarką odpadami zlokalizowane na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki:

- § Kompostownia (miasto Grodzisk Mazowiecki),
- § Składowisko odpadów (Kraśnicza Wola),
- § Stacja unieszkodliwiania pojazdów samochodowych JARO (miasto Grodzisk Maz.),
- § niewielkie podmioty zajmujące się przetwarzaniem poszczególnych grup odpadów (przede wszystkim tworzyw sztucznych).

Zakłada się, że system gospodarowania odpadami polegający na wywozie odpadów poza teren powiatu w celu właściwego ich unieszkodliwienia zostanie utrzymany także w przyszłości. Jednocześnie zakłada się zwiększenie roli kompostowni odpadów w Grodzisku Mazowieckim, która powinna zyskać rangę instalacji o znaczeniu ponadpowiatowym, obsługującym gminy z terenu kilku sąsiadujących z Grodziskiem powiatów. Zakłada się także, że do końca okresu programowania (tj. do 2015 roku) zostanie zamknięte składowisko balastu pokompostowego w Kraśnicznej Woli.

Warunkiem funkcjonowania powyższych obiektów po 2012 roku będzie obowiązek uzyskania pozwolenia zintegrowanego i spełnienie warunków nałożonych przez Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów (Dz.U. 03.61.549 z dnia 10 kwietnia 2003 r.). Zgodnie z Traktatem Akcesyjnym do roku 2010 wszystkie składowiska odpadów muszą spełniać wymogi Dyrektywy Rady 2000/31/EC.

Oprócz modernizacji i ewentualnej rozbudowy kompostowni w okresie programowania (tj. do 2011 roku) nie będą realizowane żadne nowe instalacje do unieszkodliwiania odpadów na terenie powiatu grodziskiego.

W czasie sporządzania niniejszego Studium obowiązywał Plan Gospodarki Odpadami przyjęty Uchwałą nr 223/XXXIV/09 Rady Powiatu Grodziskiego z dnia 27 sierpnia 2009 roku w sprawie uchwalenia „Programu ochrony środowiska dla Powiatu Grodziskiego wraz z Planem gospodarki odpadami dla Powiatu Grodziskiego na lata 2009-12 z perspektywą do 2016 r”.

## **II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE**

### **1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z GMINNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH**

#### **1.1. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2006 – 2017**

W Planie gospodarki odpadami dla gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2006 – 2017 znajduje się informacja o Podwarszawskim Parku Przemysłowym.

Jest to strefa przemysłowa, stworzona przez gminę do zapewnienia warunków dla właściwego funkcjonowania na terenie strefy przemysłowej podmiotów gospodarczych a w szczególności preferowanych przez gminę firm produkcyjnych. Miejszem realizacji jest północna część gminy Grodzisk Mazowiecki i obejmuje dwa sołectwa: Chlebnia i Natolin.

W skład tworzonego Podwarszawskiego Parku Przemysłowego wejdą:

- § tereny strefy inwestycyjnej o powierzchni około 150 ha,
- § tereny ciągów komunikacyjnych (sieci dróg) o powierzchni około 20 ha,
- § tereny zieleni o powierzchni 23 ha.

Budowa Parku Przemysłowego przebiegała będzie w kilku etapach:

Pierwszy etap przypadający na lata 2006-2007 został zrealizowany.

Drugi etap obejmować będzie dalszy podział strefy na pola inwestycyjne i zagospodarowywanie działek przez kolejnych inwestorów. Przewiduje się, że pełne zagospodarowanie Podwarszawskiego Parku Przemysłowego nastąpi po realizacji autostrady A2 oraz obwodnicy zachodniej (około roku 2012).

Obszar planowanego przedsięwzięcia przewiduje podzielenie siecią projektowanych dróg na pola inwestycyjne o powierzchni od 3 ha do 20 ha. Przy czym możliwe jest dzielenie każdego pola na mniejsze działki inwestycyjne.

## **1.2. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2004 – 2012**

W programie ochrony środowiska dla Gminy Grodzisk Mazowiecki zapisano szereg kierunków działań, które będą miały swe odbicie w kształtowaniu polityki przestrzennej Gminy. Działania te dotyczą tworzenia m.in. nowych terenów zieleni w terenach otwartych, zwiększanie powierzchni obszarów chronionych, tworzenie nowych form ochrony: korytarzy ekologicznych, użytków ekologicznych jak również działania zmierzające do wzrostu lesistości poprzez zalesianie gruntów porolnych oraz realizację programu małej retencji poprzez utworzenie trzech zbiorników retencyjnych.

## **2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI**

### **2.1. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU MIASTA**

Dokumentem regulującym prawnie stan zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki do 31 grudnia 2003 r. był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony 22.11.1994 r.

Plan wydzielał w mieście następujące strefy funkcjonalne:

- § śródmiejską,
- § mieszkaniowo – usługową (północną, południową, wschodnią i zachodnią),
- § ekologiczną (rzeki Mrowny, Rokicianki, wschodnia część miasta pomiędzy zainwestowanymi obszarami Grodziska i Milanówka),
- § produkcyjno – usługową (północną, zachodnią),
- § obsługi technicznej miasta.

Przyjęte generalne zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta zakładały:

- § maksymalną eliminację z dzielnic mieszkaniowych uciążliwych funkcji przemysłowo-składowych i lokalizowanie ich w północnej części miasta,
- § rozwój miasta w oparciu o tradycyjnie zlokalizowane centrum koncentrujące usługi ogólnomiejskie i eliminacja z tego obszaru licznie występujących usług uciążliwych,
- § zachowanie i rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych w południowej części miasta,
- § kształtowanie układu urbanistycznego miasta z uwzględnieniem historycznie wartościowych elementów,
- § ochronę i rewaloryzację elementów przyrodniczych.

Do obowiązującego od 22.11.1994 r. do 31.12.2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta sporządzono (obecnie obowiązujące) zmiany planu dopuszczające:

- § zabudowę przemysłowo-usługową w północnej części miasta, w strefie mieszkaniowo-usługowej, (uchwały nr: 345/2001 z dnia 28 marca 2001 i 33/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.),
- § zabudowę usług kultury oraz tereny rekreacji i sportu w obszarze „Stawów Goliana” (uchwała nr 122/2003 z dnia 2003-06-25,
- § zabudowę usług kultury z zielenią towarzyszącą w rejonie ulic Kościuszki, Spółdzielczej i Sienkiewicza (uchwała nr 148/2003 z dnia 2003-09-24).

W 2005 roku Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 381/2005 z dnia 9 lutego 2005 r.)

Plan zawiera ustalenia dla obszarów:

- § **Jednostki „A” - Części Śródmiejskiej**” w granicach wyznaczonych przez: południową stronę ul. Wólczyńskiej, północną stronę ul. Bałtyckiej (z wyłączeniem terenów tych ulic), środek koryta rzeki Mrowny) - od strony zachodniej; tereny PKP od strony północnej; zachodnią stronę ul. Okulickiego i

zachodnią stronę odcinka ul. Nadarzyńskiej (z wyłączeniem terenów tych ulic) - od strony wschodniej, tereny WKD (z wyłączeniem tych terenów), północną stronę ul. Spokojnej, wschodnią stronę odcinka ul. Montwiłła, północną stronę ul. Cichej (z wyłączeniem terenów tych ulic) - od strony południowej;

§ **Jednostki „B” - Części Południowo - Zachodniej** w granicach wyznaczonych przez: granice administracyjne miasta - od strony zachodniej, tereny PKP - od strony północnej (z wyłączeniem tych terenów), północną stronę odcinków ulic Wólczyńskiej i Żyrardowskiej (z odcinkami tych ulic włącznie), ulicę Cichą, odcinek ulicy Montwiłła, ulicę Spokojną, odcinek ulicy Radońskiej (włącznie z terenami wymienionych ulic i ich odcinków) - od strony wschodniej, granice administracyjne miasta - od strony południowej;

§ **Jednostki „C” - Części Południowo - Wschodniej** w granicach wyznaczonych przez: odcinek ulicy Radońskiej - od strony zachodniej, tereny WKD - od strony północnej, granice administracyjne miasta - od strony wschodniej oraz południowej;

§ **Jednostki „D - Części Wschodniej** w granicach wyznaczonych przez: odcinek ulicy Radońskiej, ulicę Okulickiego (włącznie z terenami tych ulic i ich odcinków) - od strony zachodniej, tereny PKP - od strony północnej (z wyłączeniem tych terenów), granice administracyjne miasta - od strony wschodniej, tereny WKD - od strony południowej (z wyłączeniem tych terenów);

§ **Jednostki „E” - Części Północno - Wschodniej** w granicach wyznaczonych przez: ulicę Matejki, odcinek ulicy Traugutta - od strony zachodniej, granice administracyjne miasta - od strony północnej oraz wschodniej, tereny PKP - od strony południowej;

§ **Jednostki „F” - Części Północno - Zachodniej** w granicach wyznaczonych przez: granice administracyjne miasta - od strony zachodniej, ulicę Graniczną oraz ulicę Matejki (z terenami tych ulic włącznie) - od strony północnej i wschodniej, tereny PKP - od strony południowej.

Ustalenia planu są zgodne z przyjętymi we wcześniejszych opracowaniach planistycznych zasadami kształtowania struktury przestrzennej miasta tj.: oddzielania terenów przemysłowych i produkcyjnych od terenów mieszkaniowych, koncentrację usług nieuciążliwych w centrum miasta przy jednoczesnym zachowaniu historycznego układu urbanistycznego terenów śródmiejskich oraz terenów zieleni miejskiej.

W toku prac planistycznych nastąpiło uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki „A” (uchwała nr 310/2008 z dnia 23.04.2008 r.); oraz dopuszczono zabudowę usług publicznych oraz zabudowę mieszkaniową w rejonie ulic Kościuszki, Spółdzielczej i Sienkiewicza. Pozostała część planu obowiązuje.

## 2.2. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU GMINY

Dokumentem regulującym prawnie stan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki był do 31 grudnia 2003 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalony 15.09.1993 r.

Plan wydzielał w gminie następujące strefy funkcjonalne:

- § I rolna – o najkorzystniejszych warunkach do rozwoju rolnictwa,
- § II rolna – o cechach podobnych do strefy rolnej I, z dopuszczeniem inwestycji związanych z rozwojem miasta,
- § III rolna – o słabych warunkach glebowych z możliwością lokalizacji inwestycji o charakterze pozarolniczym, jeśli inwestycje uzyskają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- § IV – mieszkaniowo – usługowa, obejmująca tereny rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- § V – rejon zwartej zabudowy siedliskowej,
- § VI – ekologiczna, obejmująca obszar chronionego krajobrazu.

Do obowiązującego od 15.09.1993 r. do 31.12.2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono zmiany dopuszczające:

- § zabudowę mieszkaniowo-usługową we wsi Radonie, (uchwała nr 278/2000 z dnia 27 września 2000 r.),
- § zabudowę mieszkaniowo-usługową we wsi Opypy, (uchwała nr 277/2000 z dnia 27 września 2000 r.),
- § zabudowę przemysłową we wsi Wólka Grodziska (uchwała nr 16/98 z dnia 16 grudnia 1998 r.),
- § zabudowę dla działalności gospodarczej produkcyjnej i nieprodukcyjnej, usług technicznych, magazynów i hurtowni we wsi Chrzanów Duży, (uchwała nr 440/98 z dnia 10 czerwca 1998 r.),
- § zabudowę mieszkaniową we wsi Zapole (uchwała nr 476/2002 z dnia 28 sierpnia 2002 r.),
- § zabudowę usługowo-produkcyjną, usługową i mieszkaniowo-usługową we wsi Chrzanów Duży (uchwała nr 66/03 z dnia 26 marca 2003 r.),
- § zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz powierzchnie eksploatacji kruszywa we wsi Marynin (uchwała nr 67/03 z dnia 26 marca 2003 r.),

- § zabudowę mieszkaniową we wsi Odrano Wola (uchwała nr 147/2003 z dnia 24 września 2003 r.),
- § zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz powierzchnie eksploatacji kruszywa we wsi Książenice (uchwała nr 150/2003 z dnia 24 września 2003 r.),
- § zabudowę mieszkaniową w części wsi Książenice (uchwała nr 439/2005 z dnia 23 maja 2005 r.),
- § zabudowę przemysłową oraz mieszkaniową we wsiach Chlebnia i Natolin (uchwała nr 458/2005 z dnia 22 czerwca 2005 r.),
- § zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową we wsi Chrzanów Mały (uchwały nr 481/2005 z dnia 24 sierpnia 2005 r., 518/2005 z dnia 23 listopada 2005 r.),
- § zabudowę mieszkaniową dla części wsi Mościska (uchwała nr 616/2006 z dnia 31 maja 2006 r.),
- § zabudowę mieszkaniową dla części wsi Odrano-Wola (uchwała nr 161/2007 z dnia 24 września 2006 r.),
- § zabudowę mieszkaniową dla części wsi Książenice (uchwała nr 121/2007 z dnia 27 czerwca 2006 r.),
- § zabudowę mieszkaniową dla części wsi Kałęczyn (uchwała nr 122/2007 z dnia 27 czerwca 2006 r.),
- § zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową dla części wsi Szczęsne (uchwała nr 70/2007 z dnia 28 lutego 2007 r.),
- § zabudowę mieszkaniową dla części miejscowości Czarny Las (uchwała nr 222/2008 z dn. 30 stycznia 2008 r.),
- § zabudowę mieszkaniową dla części miejscowości Janinów (uchwała nr 287/2008 z dn. 23 kwietnia 2008 r.).

Obszary dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują powierzchnię 3 301 ha, co stanowi 30,785% powierzchni całkowitej gminy Grodzisk Mazowiecki.

### 2.3. WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

Do studium wpłynęło 71 wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli gruntów w gminie Grodzisk Mazowiecki, z czego 48 dotyczyło zmian przeznaczenia lub dopuszczenia różnych rodzajów zabudowy na terenie miasta.

Tabela: Klasyfikacja wniosków indywidualnych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Maz.

| Przedmiot wnioskowanych zmian                                                                   | Liczba wniosków |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1.</b>                                                                                       | <b>2.</b>       |
| <b>Wnioski o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej</b>                                            |                 |
| MN – zabudowa mieszkaniowa                                                                      | 30              |
| MU – dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej                                               | 16              |
| M/L – działki leśne z prawem zabudowy                                                           | 1               |
| Wykluczyć AG                                                                                    | 3               |
| <b>Wnioski o dopuszczenie zabudowy usługowej</b>                                                |                 |
| U – lokalizacja terenu usługowego                                                               | 1               |
| <b>Wnioski dotyczące ochrony przyrody i środowiska</b>                                          |                 |
| Zakaz lokalizowania przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany | 1               |
| Zakaz zlokalizowania obiektów uciążliwych                                                       | 6               |
| Utworzenie użytku ekologicznego                                                                 | 1               |
| <b>Wnioski dotyczące komunikacji drogowej</b>                                                   |                 |
| Protest przeciw realizacji obwodnicy zachodniej                                                 | 3               |
| Zmian koncepcji trasy komunikacji autobusowej                                                   | 3               |
| Określenie Obwodnicy Południowej Grodziska w klasie technicznej głównej ruchu przyspieszonego   | 1               |
| Określenie Obwodnicy Zachodniej Grodziska w klasie technicznej głównej ruchu przyspieszonego    | 1               |
| Zachowanie rezerw terenu pod budowę Obwodnicy Zachodniej i Północnej                            | 1               |
| KD – wytyczyć nowe drogi                                                                        | 5               |
| Zmiana parametrów dróg                                                                          | 2               |
| <b>Wnioski dotyczące infrastruktury technicznej</b>                                             |                 |
| Ogólne uwagi                                                                                    | 2               |
| <b>Pozostałe</b>                                                                                |                 |
| Ochrona danych osobowych                                                                        | 1               |
| <b>ŁĄCZNIE</b>                                                                                  | <b>71*</b>      |

Osoby prywatne zdecydowanie najczęściej występowały z wnioskami o przeznaczenie gruntów rolnych na cele budowlane.

### **3. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI**

#### **3.1. TERENY MIESZKANIOWE**

Zwarta zabudowa mieszkaniowa występuje głównie w centrum miasta, w okolicach stacji kolejowej. Ma ona w zdecydowanej większości charakter niskiej zabudowy pierzejowej, najczęściej z usługami w parterze budynków. Oddalając się od ścisłego centrum, zabudowa zmienia swój charakter – przechodząc w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poprzecinaną terenami zabudowy wielorodzinnej.

W strukturze przestrzennej terenów mieszkaniowych na obszarze miasta można wyróżnić:

- § zabudowę śródmiejską mieszkaniowo - usługową ze znaczącym udziałem zabudowy starszej, sprzed 1944 r.,
- § zwarte osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej z lat 60-tych i 70-tych oraz 80-tych i 90-tych, o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu swego powstania,
- § zorganizowane przestrzennie osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, w części jeszcze w trakcie realizacji,
- § skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku narastania tej zabudowy, w tym pozostałości dawnych wsi z udziałem zagród,
- § rozproszoną zabudowę jednorodzinną i zagrodową.

Stan zagospodarowania tych terenów jest dość zróżnicowany. Rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy i osiedli. Osiedla budownictwa wielorodzinnego cierpią na niedostatek miejsc postojowych dla samochodów. Szereg osiedli i zespołów mieszkaniowych, głównie jednorodzinnych pozostających w trakcie realizacji posiada jeszcze znaczne braki w zagospodarowaniu w zakresie ulic dojazdowych i uzbrojenia oraz ogólnodostępnych terenów zieleni. Podobne niedostatki odczuwa również znaczna część zabudowy rozproszonej.

Na obszarze wiejskim gminy dominuje zabudowa zagrodowa lokalizowana po obu stronach dróg. Wsie w północnej części gminy mają charakter typowych ulicówek o dość zwartej zabudowie, przy czym w kilku przypadkach zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest po jednej stronie drogi (Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Żuków, Adamów). Wsie są w większości przypadków pozostałościami wsi dworskich. We wsiach Chrzanów Mały, Chrzanów Duży zabudowa ulicowa powoli przekształca swój charakter w zabudowę mieszkaniową jednorodziną, będąc niejako kontynuacją zabudowy sąsiednich terenów Milanówka. W ostatnich latach duże zmiany w charakterze zabudowy nastąpiły na terenach wsi Natolin, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 579. W tym rejonie rozwija się zabudowa usługowo-produkcyjna, związana z realizacją I etapu Strefy Przemysłowej.

Duże zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenów wiejskich obserwować można również w południowej części gminy. W tych rejonach zabudowa zagrodowa ustępuje miejsca silnie rozwijającej się zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tle innych wsi wyróżniają się dwa osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsiach: Książenice oraz Czarny Las, gdzie zabudowa mieszkaniowa uzupełniana jest zabudową usługową o charakterze lokalnym. W pozostałych wsiach południowej części gminy zabudowa jednorodzinna ma charakter rozproszony.

#### **3.2. ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE USŁUG I ADMINISTRACJI**

Struktura przestrzenna usług, infrastruktury ekonomicznej i administracji w mieście składa się:

- § z dużego skupiska usług i instytucji w śródmieściu,
- § ze związanych z nim ciągów usługowych głównie wzdłuż ulic: 11-go Listopada, Królewskiej, Sienkiewicza i Żyrardowskiej,
- § z mniejszych zespołów i ciągów usług w osiedlach mieszkaniowych.

Poza zasięgiem tej struktury pozostaje część terenów mieszkaniowych, głównie osiedli zabudowy jednorodzinnej (osiedle Chopina) oraz skupisk zabudowy jednorodzinnej w południowo-zachodniej części miasta.

Układ ten, z wyjątkiem zespołu usług w centrum Grodziska Mazowieckiego, nie tworzy czytelnego przestrzennie systemu i podlega przekształceniom oraz stopniowemu rozwojowi - ciąg usługowy wzdłuż ulicy Nadarzyńskiej. Ciągi uliczne są uzupełniane konsekwentnie usługami i modernizowane. Poprawia się również estetyka rozwiązań architektonicznych. Można także zaobserwować tendencje do łączenia funkcjonalnego i rozwijania ciągów usługowych szczególnie na głównych kierunkach rozwoju miasta.

W 2007 r. w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki zarejestrowanych było 5672 podmiotów gospodarczych. Dynamika powstających i likwidowanych podmiotów jest duża, przy czym zauważalny jest stały wzrost liczby działających przedsiębiorstw.



Główne zakłady przemysłowe w mieście funkcjonują na północy i zachodzie Grodziska Mazowieckiego w dwóch zwartych kompleksach przestrzennych. Północny kompleks przestrzenny ma swoją kontynuację funkcji przemysłowej we wsi Natolin, graniczącej od północy z terenami przemysłowymi miasta. Zakłady przemysłowe i produkcyjne występują również w niewielkiej liczbie rozproszone na terenie gminy.

Mimo powodowania określonych uciążliwości istniejące zakłady nie są bezpośrednio szkodliwe dla otoczenia. Część z nich jednak z uwagi na swe położenie na chronionym obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej powinna podlegać określonym ograniczeniom technologicznym w produkcji.

#### **4. DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

##### **4.1. ELEKTROENERGETYKA**

###### **4.1.1. Organizacja systemu.**

Na terenie Grodziska Mazowieckiego nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej. Miasto i gmina zasilane są z jednego rejonowego punktu zasilania, którym jest stacja redukcyjna 110/15 kV, zwana RPZ-em Grodzisk Mazowiecki. Z tej stacji wyprowadzonych jest szereg linii napowietrznych i kablowych, stanowiących sieć miejską i gminną średniego napięcia. W mieście funkcjonuje jeden system średniego napięcia 15 kV.

Sieci, głównie kablowe w centrum i na osiedlach mieszkaniowych oraz napowietrzne, na przedmieściach, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV, które jest napięciem sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej.

Stacje transformatorowe na terenie miasta są w wykonaniu prefabrykowanym, wolnostojące i wbudowane w obiekty kubaturowe lub napowietrzne słupowe na obrzeżach miasta i na terenie gminy.

Sieć energetyczna, na terenie miasta i gminy jest administrowana i eksploatowana przez PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. Z o.o., Rejon Energetyczny w Pruszkowie, Posterunek Energetyczny w Grodzisku Mazowieckim.

###### **4.1.2. Powiązania z układami zewnętrznymi.**

W zakresie systemu zasilającego:

Stacja RPZ posiada powiązania liniowe wysokiego napięcia 110 kV ze stacjami redukcyjnymi w Sochaczewie i Brwinowie.

W zakresie systemu rozdzielczego:

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości umożliwiając w razie awarii podawanie prądu.

###### **4.1.3. Zasilanie odbiorców przemysłowych.**

Największe zakłady przemysłowe w mieście zasilane są własnymi liniami średniego napięcia wyprowadzonymi z RPZ-u.

##### **4.2. GAZOWNICTWO**

Teren miasta jest zasilany gazociągiem wysokiego ciśnienia z kierunku południowego oraz dwoma gazociągami średniego ciśnienia z północy oraz ze wschodu.

Miasto i gmina zasilane są w gaz ziemny ze stacji redukcyjno - pomiarowej I° oraz II° w Grodzisku Mazowieckim. Przepustowość stacji I° wynosi 25000 m<sup>3</sup>/dobę.

Miasto i gmina Grodzisk Mazowiecki posiadają gęstą sieć gazociągów rozdzielczych, średnio i niskoprężnych. Większa część budownictwa zasilana jest w gaz ziemny z sieci gazociągów średniego ciśnienia. Gazociągu niskiego ciśnienia o średnicach Ø 200 mm zasilają jedynie osiedla: Kopernika i Jaśminowa w mieście. Na terenie miejscowości gminnych gaz jest rozprowadzany jedynie gazociągami średniego ciśnienia.

### 4.3. CIEPŁOWNICTWO

Budownictwo wielorodzinne, usługowe i obiekty drobnego przemysłu ogrzewane są z miejskich sieci ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, kotłowni wbudowanych.

Budownictwo jednorodzinne posiada ogrzewanie piecowe lub własne wbudowane kotłownie na gaz lub paliwa stałe z instalacją centralnego ogrzewania.

Zakłady przemysłowe znajdujące się na terenie miasta posiadają własne kotłownie.

Miejska sieć ciepłownicza zasilana jest z dwóch źródeł ciepła:

§ ciepłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” o mocy 18,3 MW, opalana gazem,

§ ciepłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle XX lecia” o mocy 8,7 MW, opalana gazem.

Na terenie gminy zbiorczych systemów ogrzewania jest niewiele, największy z nich znajduje się w Instytucie Doświadczalnym Roślin w Kłudzienku. Niewielkie kotłownie ogrzewające pojedyncze, duże budynki znajdują się przy szkołach.

### 4.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ

System zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki oparty jest na trzech ujęciach wód podziemnych czwartorzędowych oraz oligoceńskich, eksploatowanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Grodzisku Mazowieckim. Do chwili obecnej nie wystąpiły problemy eksploatacyjne, związane z ujmowaniem wody, jednak musi być ona uzdatniana.

Poszczególne ujęcia działają jako niezależne systemy wodociągowe. Wszystkie ujęcia są monitorowane pod względem bezpieczeństwa i chronione.

§ Ujęcie i stacja uzdatniania wody (SUW) „Cegielniana”, składa się z 4 studni czerpiących wodę z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Wydajność ujęcia wynosi 304 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie zaopatruje w wodę miasto Grodzisk Mazowiecki oraz południową część gminy. Wokół ujęcia wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej.

§ Ujęcie i stacja uzdatniania wody (SUW) „Dąbrówka”, składa się z 3 studni czerpiących wodę z oligoceńskiego poziomu wodonośnego. Wydajność ujęcia wynosi 90 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie zaopatruje w wodę północną część gminy Grodzisk Mazowiecki. Wokół ujęcia wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej.

§ Ujęcie i kontenerowa stacja uzdatniania wody „Wólka Grodziska”, składa się z 3 studni czerpiących wodę z oligoceńskiego poziomu wodonośnego. Wydajność ujęcia wynosi 100 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie zaopatruje w wodę wieś Wólka Grodziska oraz zakład „Frito Lay”. Wokół ujęcia wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej.

§ Ujęcie i stacja uzdatniania wody (SUW) „Czarny Las”

Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych nie ma obecnie ograniczeń w zaopatrzeniu w wodę całej ludności miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki. Istniejące urządzenia stacji wodociągowych umożliwiają całkowite pokrycie obecnych potrzeb wodnych miasta. Urządzenia stacji wodociągowej jednak są sukcesywnie modernizowane.

Na system dystrybucji wody w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki składa się 223,5 km wodociągowych przewodów magistralnych i rozdzielczych.

Z wodociągów korzysta obecnie około 95% mieszkańców miasta (95,5 km sieci). Pierścieniowy układ głównych magistral wodociągowych obejmujący swym zasięgiem miasto zapewnia niezawodność dostawy wody do odbiorców.

Wszystkie wsie w gminie Grodzisk Mazowiecki podłączone są do wodociągu gminnego.

Do chwili obecnej nie wystąpiły problemy eksploatacyjne związane z ujmowaniem wody, jednak musi być ona uzdatniana.

W związku z dynamicznym rozwojem gminy, konieczne jest dostosowanie istniejącego systemu wodociągowego do rosnącego zapotrzebowania na wodę. Związane jest to z budową dodatkowych przewodów wodociągowych, pompowni wodociągowych, ujęć wody i systemu jej uzdatniania.

### 4.5. ODPROWADZENIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

Zarządcą sieci kanalizacyjnej na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Grodzisku Mazowieckim.

W mieście Grodzisk Mazowiecki istnieje rozdzielczy system kanalizacji. Siecią kanalizacyjną jest objęta centralna, północna, południowa i wschodnia część miasta, łącznie 60,8 km. kolektorów sanitarnych i kanałów ulicznych. W większości skanalizowanej części miasta sieć kanalizacji sanitarnej jest grawitacyjna.

Na terenie gminy niewielka sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się w miejscowościach: Wólka Grodziska, Kady i Natolin (w każdym z tych przypadków jest to jeden kolektor zbiorczy w głównej ulicy). Ponadto sieć kanalizacji sanitarnej istnieje w miejscowości Czarny Las gdzie zbiorczy system oczyszczania ścieków obejmuje jedynie część miejscowości.

Niewielka sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana w miejscowości Książenice. Część budynków zlokalizowanych przy ul. Lipowej pomiędzy ul. Marylskiego i działką, na której obecnie zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków w Książenicach (będąca obiektem tymczasowym, istniejącym do czasu objęcia siecią kanalizacyjną południowych terenów gminy) będzie miała możliwość przełączenia do nowego kanału, realizowanego w ramach Funduszu Spójności. W celu uporządkowania gospodarki ściekowej, istniejącą sieć kanalizacji na terenie wsi Książenice i Natolin, ze względu na jej zły stan techniczny, wymaga modernizacji lub wybudowania nowych kanałów sanitarnych, do których zostaną przełączone posesje korzystające obecnie ze zbiorczego systemu kanalizacyjnego.

Na terenach nie objętych siecią kanalizacyjną w mieście i gminie, ścieki są gromadzone w zbiornikach bezodpływowych.

Ścieki prowadzone kanalizacją sanitarną odprowadzane są do gminnej oczyszczalni ścieków. Obiekt ten przekazany został do eksploatacji w 1989 r. Jest to mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 21 000 m<sup>3</sup>/dobę. Redukcja zanieczyszczeń wynosi 95%. Oczyszczone ścieki rzucane są do rzeki Rokitnicy. Tu także trafiają ścieki dowożone przez tabor asenizacyjny.

Zgodnie z Porozumieniem Komunalnym prawo do korzystania z oczyszczalni mają gminy Grodzisk Mazowiecki, Milanówek, Brwinów, Podkowa Leśna.

Sieć kanalizacji deszczowej znajduje się w części głównych ulic Grodziska Mazowieckiego. Wody opadowe są odprowadzane siecią bez podczyszczania do najbliższych cieków powierzchniowych, niemniej zlewnia kanału deszczowego w ul. Nadarzyńskiej z wylotem do rzeki Rokicjanki posiada separator substancji ropopochodnych zblokowany z osadnikiem.

#### **4.6. UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH**

W 1997 r. na terenie oczyszczalni ścieków wybudowano kompostownię stałych odpadów komunalnych. Wydajność obiektu wynosi 100- 120 t/dobę. Do kompostowni oprócz odpadów komunalnych trafia także osad z oczyszczalni. Kompost składowany jest w Kraśniczej Woli, na składowisku balastu pokompostowego. Uzyskiwany kompost posiada odpowiedni skład mikrobiologiczny i chemiczny, jednak ze względu na dużą zawartość szkła i folii nie może być stosowany w rolnictwie.

### **5. UKŁAD I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE**

#### **5.1. UKŁAD DROGOWO-ULICZNY**

Układ drogowo-uliczny miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki składa się z 283,1 km dróg publicznych, w tym 129,2 km o nawierzchni twardej (bitumicznej, z kostki, bruku i płyt betonowych).

Grodzisk Mazowiecki położony jest na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich o znaczeniu regionalnym. W jego skład wchodzi następujące drogi:

- § nr 579 (w mieście: ulice Traugutta, Matejki, Okulickiego, Sienkiewicza, Żyrardowska, Chełmońskiego) o przebiegu: Kaziń Polski (droga nr 7 Warszawa- Gdańsk) – Leszno – Błonie (droga nr 2 Warszawa - Poznań) – Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice (droga nr 8 Warszawa – Wrocław, Katowice), droga stanowi ważne połączenie pomiędzy drogami krajowymi zbiegającymi się w Warszawie oraz rejonami i miastami województwa położonymi bezpośrednio na zachód od Warszawy,
- § nr 719 (ulice Królewska, Sienkiewicza, Żyrardowska) o przebiegu: Warszawa (Al. Jerozolimskie) – Pruszków – Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów (droga nr 50 Sochaczew – Mińsk Mazowiecki) – Kamion (droga nr 70 Łowicz – Skierniewice – Huta Zawadzka), droga ta jest najważniejszym połączeniem drogowym dla miejscowości położonych w silnie zurbanizowanym paśmie rozciągającym się wzdłuż linii kolejowych Warszawa – Grodzisk Mazowiecki , umożliwiając połączenia tych miejscowości z Warszawą oraz pomiędzy nimi.

Drogi wojewódzkie zapewniają najważniejsze powiązania zewnętrzne Grodziska Maz., prowadzą ruch tranzytowy, obsługują powiązania wewnętrzne miasta i gminy oraz zlokalizowane przy nich zagospodarowanie.

Kolejne pod względem ważności powiązania zewnętrzne, a także wewnętrzne miasta i gminy, zapewniają następujące drogi powiatowe:

- § 1501W - Urszulin – Stara Wieś (klasa Z);
- § 1502W - Książenice – Żółwin – Podkowa Leśna (klasa Z);
- § 1503W - Grodzisk Mazowiecki – Siestrzeń - Ojrzanów (klasa G);
- § 1504W - Adamowizna – Opypy – Milanówek (klasa Z);
- § 1505W - Grodzisk Mazowiecki – Józefina (klasa Z);

- § 1506W - Kozierki – Czarny Las – Makówka (klasa L);
- § 1507W - Grodzisk Mazowiecki – Izdebnko Kościelne – Boża Wola (klasa Z);
- § 1508W - Izdebnko Kościelne – Chlebnia do drogi nr 579 (klasa L);
- § 1509W - Chrzanów – Żuków – Czubin (klasa Z);
- § 1510W – Nowe Kłudno - Stare Kłudno – Żuków (klasa L);
- § 1512W - Żuków – Milanówek (klasa L);
- § 1515W - Jaktorów – Maruna - Makówka (klasa Z).
- § 1526W – Grodzisk Maz. – ul. 3-go Maja (klasa Z)

Powyższe drogi powiatowe łączą funkcję prowadzenia ruchu ponadlokalnego i lokalnego z obsługą przyległego zagospodarowania. Pozostałe drogi powiatowe oraz drogi gminne służą głównie połączeniom wewnętrznym omawianego obszaru.

Wszystkie drogi wojewódzkie oraz powiatowe o nawierzchni twardej są drogami jednojezdniowymi z nawierzchnią bitumiczną. Wśród dróg gminnych część nawierzchni twardych stanowią płyty betonowe. Stopień wyposażenia dróg w nawierzchnie twarde w mieście i gminie jest zróżnicowany. Wszystkie drogi powiatowe i prawie połowa dróg gminnych w mieście posiadają nawierzchnie twarde. W gminie nawierzchnie twarde posiada 80 % dróg powiatowych i tylko 9 % dróg gminnych.

Uwzględniając istniejące kategorie dróg, ich funkcje, zakres obsługi ruchu i zagospodarowania oraz wyposażenie i parametry techniczne dla potrzeb niniejszego studium, które będzie pełnić funkcje koordynujące w stosunku do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dokonano podziału istniejących dróg na klasy. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430) przez klasę drogi rozumie się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Zasadniczy problem przy przypisywaniu klas drogom istniejącym, stanowi niepełne dostosowanie parametrów technicznych dróg do funkcji przez nie pełnionych. Im ważniejsza funkcja drogi w obsłudze ruchu, szczególnie o zasięgu ponadlokalnym i im większy ruch, tym wyższa powinna być klasa drogi i większe wymagania w stosunku do jej parametrów technicznych i mniejszy zakres obsługi przyległego zagospodarowania. Problem niedostosowania parametrów technicznych do funkcji, pełnionych przez drogę, szczególnie ostro występuje w przypadku odcinków dróg wojewódzkich, przebiegających przez obszary zabudowane. Obydwie drogi zaliczono do klasy dróg głównych, mając jednocześnie świadomość, że nie wszystkie parametry i cechy użytkowe tych dróg w pełni odpowiadają wymaganiom. Dotyczy to w szczególności odległości między skrzyżowaniami, niewystarczającego wydzielenia ruchu pieszego i rowerowego, dużej liczby zjazdów do zagospodarowania. W przypadku drogi nr 719, ze względu na funkcje i stosunkowo dobre parametry na znacznych odcinkach, powinna ona mieć klasę drogi głównej, w stanie istniejącym taką klasę mógłby mieć, co najwyżej odcinek tej drogi pomiędzy ul. Chełmońskiego i Jaktorowem. Większość dróg powiatowych zaliczono do klasy dróg zbiorczych, podobnie jak wybrane drogi gminne. Są to drogi pełniące istotną rolę w obsłudze powiązań zewnętrznych gminy, najważniejszych wewnętrznych oraz jednocześnie prowadzące komunikację autobusową. Pozostałe drogi publiczne są drogami lokalnymi i dojazdowymi. Klasyfikacja dla stanu istniejącego może się zmienić przy ustalaniu kierunków rozwoju gminy, w szczególności w przypadku zmiany przebiegu drogi lub zmiany jej funkcji w wyniku przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i rozwoju ponadlokalnej sieci drogowej.

Największe natężenie ruchu występuje na drogach wojewódzkich, szczególnie na wschodnim odcinku drogi nr 719 (ul. Królewskiej) i nakładających się na siebie przebiegach dróg nr 579 i 719 t.j. na ul. Sienkiewicza. Dla dróg powiatowych i gminnych brak jest danych o ruchu. Duże natężenie występuje na odcinkach dróg powiatowych, przebiegających w centralnej części miasta oraz na drogach dojazdowych do dworca kolejowego. Wynika to ze zlokalizowania tam również końcowych przystanków autobusowych i koncentracji obiektów handlowych i usługowych. Na centralnych odcinkach dróg nr 579 i 719 okresowo następuje wyczerpanie się przepustowości. Pozwala to na wyciągnięcie podstawowego wniosku dla rozwoju systemu drogowego miasta o potrzebie budowy obwodnic w ciągach obydwu dróg wojewódzkich, ponieważ istniejące szerokości jezdni nie są w stanie przenieść prognozowanego ruchu, a z uwagi na istniejące zagospodarowanie ich poszerzenie jest niemożliwe. Zwiększenie ruchu na terenach intensywnie zagospodarowanych, oznaczałoby także znaczne zwiększenie uciążliwości dróg.

Elementami krytycznymi układu drogowego są:

- § odcinki dróg wojewódzkich na terenach zabudowanych, ze względu na wielkość ruchu i zagrożenia bezpieczeństwa oraz nadmierny zakres obsługi zagospodarowania,
- § skrzyżowania dróg wojewódzkich,
- § jednopoziomowe przejazdy przez tory kolejowe.

Istotnym mankamentem jest także niedostateczne wyposażenie dróg lokalnych i dojazdowych w nawierzchnie twarde.

## **5.2. KOMUNIKACJA PUBLICZNA**

### **5.2.1. Komunikacja kolejowa**

Przez Grodzisk Mazowiecki przebiega linia kolejowa znaczenia państwowego: Warszawa Centralna – Koluszki – Częstochowa - Zawiercie – Katowice. Na odcinku Warszawa – Grodzisk Mazowiecki prowadzi wyłącznie ruch osobowy dalekobieżny oraz ruch towarowy, na pozostałym odcinku wszystkie rodzaje ruchu. Na stacji Grodzisk Mazowiecki bierze także początek linia znaczenia państwowego: Grodzisk Mazowiecki – Włoszczowa – Zawiercie tzw. Centralna Magistrala Kolejowa; prowadzi ona wyłącznie pociągi pasażerskie dalekobieżne i towarowe. Obydwie linie są dwutorowe i zelektryfikowane.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 97.96.591 z późn. zm.) linie kolejowe dzielą się na linie o znaczeniu państwowym, wojewódzkim i pozostałe. Wykaz linii o znaczeniu państwowym został ustalony i opublikowany w rozporządzeniu

Rady Ministrów z dnia 8 lutego 2000r. w sprawie wykazu linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe (Dz.U.00.13.156), brak jest natomiast wykazu linii kolejowych o znaczeniu wojewódzkim, do których z racji swoich funkcji powinny być zaliczone linie Warszawa Wschodnia – Grodzisk i WKD.

Ponadto zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych, tereny kolei stanowią tereny zamknięte – dla nich nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **5.2.2. Komunikacja autobusowa**

Głównym węzłem komunikacji miejskiej jest dworzec kolejowy, gdzie przebiegają lub rozpoczynają się wszystkie linie autobusowe. Miejska komunikacja autobusowa dobrze obsługuje tereny intensywnie zagospodarowane, natomiast pozostałe na tyle, na ile pozwala na to układ dróg utwardzonych. Częstotliwość kursowania dostosowana jest do wielkości zapotrzebowania na przewozy, szczególnie do pracy i nauki. Komunikacja autobusowa pełni istotną rolę w dojazdach do dworca kolejowego, skąd można kontynuować podróż pociągami.

Większość przystanków komunikacji miejskiej nie jest wyposażona w zatoki. Pętle i przystanki końcowe są często tylko prowizorycznie utwardzone.

Komunikacja autobusowa PKS pełni rolę drugorzędną w obsłudze powiązań wewnątrz miasta i gminy, jest natomiast istotna dla połączeń z sąsiednimi gminami oraz w dojazdach z nich do stacji kolejowej. Węzłem tej komunikacji jest również dworzec kolejowy.

## **5.3. TRANSPORT ŁADUNKÓW**

Znaczna część ruchu ciężarowego na terenie miasta i gminy to ruch tranzytowy, który odbywa się na drogach wojewódzkich.

Źródła i cele ruchu ciężarowego w obszarze miasta skupione są po północnej stronie linii kolejowej. Są to duże obiekty przemysłu farmaceutycznego, spożywczego, urządzeń mechanicznych i pomiarowych oraz obiekty magazynowe i logistyczne. Charakter tych obiektów (produkcja, magazynowanie i usługi spedycyjne) wymaga dobrej obsługi transportem drogowym, szczególnie dobrej dostępności do sieci drogowej. Istniejący układ drogowy, z licznymi ograniczeniami w przepustowości i możliwości ruchu samochodów ciężarowych, tylko w niewielkim stopniu odpowiada temu zapotrzebowaniu.

W północnej części miasta źródła i cele ruchu ciężkiego zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż dróg wojewódzkich, są to m.in. duże obiekty handlowo-usługowe i bazy transportowe.

W dni targowe istotnym problemem jest zwiększony ruch pojazdów dostawczych w rejonie centrum i targowiska miejskiego przy ul. Montwiłła.

Na terenie gminy główne obiekty wymagające obsługi pojazdami ciężarowymi (przemysł, obsługa rolnictwa) zlokalizowane przy istniejących drogach wojewódzkich i powiatowych.

Transport kolejowy odgrywa znacznie mniejszą rolę w obsłudze transportu ładunków na terenie miasta. Obsługę w tym zakresie zapewniają bocznice kolejowe, włączone do stacji Grodzisk Mazowiecki oraz znajdujące się na niej, tory i rampy ogólnoładunkowe.



## **5.4. RUCH PIESZY I ROWEROWY**

Ruch pieszy na ulicach w centrum miasta i na terenach zabudowy wielorodzinnej odbywa się na wydzielonych chodnikach.

W centrum miasta znajdują się dwie ulice, przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich. Ulicami tymi są ul. 11 Listopada, stanowiąca reprezentacyjny ciąg handlowo-usługowy miasta oraz ul. Kościelna, funkcjonująca wyłącznie jako przejście dla pieszych.

Cześć odcinków wylotowych dróg układu podstawowego (głównych i zbiorczych) oraz większość dróg w gminie nie posiada chodników, co stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Obecnie w gminie Grodzisk Maz. trwa rozbudowa sieci ścieżek rowerowych. Można już korzystać ze ścieżek biegnących pomiędzy Grodziskiem Maz. i Milanówkiem (wzdłuż ul. Królewskiej na odcinku od ul. Orzeszkowej do granicy z Milanówkiem), Grodziskiem Maz. i wsią Kałęczyn oraz z wybudowanego odcinka do wsi Natolin. Realizowane są już kolejne o przebiegu: Grodzisk Maz. – Kozierki oraz Janinów - Mościska. Ścieżki będą również powstawać przy okazji budowy nowych dróg.

## **5.5. PARKOWANIE POJAZDÓW**

Problemy z parkowaniem pojazdów – niedostateczna liczba miejsc postojowych oraz nieprawidłowe parkowanie, występują w centrum miasta w dojazdach do handlu i usług oraz na terenach osiedli zrealizowanych w latach 50-70 tj. nieuwzględniających obecnego poziomu motoryzacji. W rejonie dworca kolejowego wprowadzono parkowanie płatne.

## **5.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH I PLANOWANYCH INWESTYCJI ZNACZENIA PONADLOKALNEGO**

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przewidują realizację obwodnic: południowej i zachodniej miasta, znajdujących się w ciągu dróg wojewódzkich, a także dróg zbiorczych i lokalnych dla usprawnienia powiązań zewnętrznych i wewnętrznych oraz obsługi nowego zagospodarowania.

Przez północną część gminy planowane jest poprowadzenie autostrady A-2 o przebiegu: granica z Niemcami - Poznań – Łódź – Warszawa – granica z Białorusią. Na terenie gminy autostrada będzie posiadała węzeł z drogą nr 579. Dla węzła w miejscowości Tłuste zostało wydane decyzja lokalizacyjna.

## **5.7. OCENA FUNKCJONOWANIA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO MIASTA I GMINY**

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu transportowego miasta i gminy należą:

- § zlokalizowanie węzła drogowego znaczenia ponadlokalnego w centrum miasta w obszarze o najwyższej intensywności zagospodarowania,
- § niehierarchizowany układ drogowy – drogi prowadzące intensywny ruch tranzytowy obsługują jednocześnie przyległą zabudowę,
- § złe warunki ruchu i jego bezpieczeństwa, przede wszystkim na drogach układu podstawowego tj. wojewódzkich i części powiatowych,
- § wyczerpująca się przepustowość centralnych odcinków dróg wojewódzkich,
- § brak tras obwodowych dla ruchu regionalnego,
- § zagrożenie bezpieczeństwa „niechronionych użytkowników ruchu” (pieszych i rowerzystów) z uwagi na duże natężenie ruchu i braki w wyposażeniu w chodniki i ścieżki rowerowe,
- § trudności w dostosowaniu parametrów technicznych i użytkowych niektórych odcinków dróg głównych i zbiorczych w zakresie dostępności do drogi i obsługi przyległego zagospodarowania oraz odległości pomiędzy skrzyżowaniami,
- § jednopoziomowe skrzyżowania dróg układu podstawowego z liniami kolejowymi,
- § niedostateczne wyposażenie dróg powiatowych i gminnych w nawierzchnie twarde,
- § nie w pełni zadowalające warunki obsługi komunikacją zbiorową na obszarach zabudowy jednorodzinnej i wiejskiej oraz pozbawionych wystarczającej sieci dróg utwardzonych; braki w wyposażeniu w zatoki i pętle,
- § okresowe trudności w parkowaniu pojazdów w centrum miasta.

Uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- § położenie przy liniach kolejowych, mogących zapewnić dobre warunki dojazdu do pracy i nauki, szczególnie do Warszawy,
- § planowana budowa w najbliższych latach autostrady A-2, wraz z węzłem na terenie gminy,

- § rezerwy terenu w planach miejscowych dla rozbudowy układu drogowego,
- § dogodnie powiązania z siecią dróg krajowych i wojewódzkich, po wybudowaniu autostrady i obwodnic,
- § dobra dostępność centrum miasta i innych terenów zurbanizowanych po przeniesieniu części ruchu na obwodnicę,
- § rezerwy przepustowości w układzie drogowym, które pojawią się po wybudowaniu obwodnic,
- § możliwości budowy jezdni twardych oraz chodników i ścieżek rowerowych z uwagi na wystarczającą w większości szerokość pasów drogowych.

Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- § opóźnienia w rozbudowie i modernizacji układu drogowego,
- § niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej
- § konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy modernizacji i rozbudowie układu drogowego

## **6. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI, JAKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **6.1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

#### **6.1.1. Świat roślin**

Podczas własnych badań terenowych wykryto dotychczas ponad 260 gatunków roślin naczyniowych, w tym 55 drzew, krzewów i krzewinek. Potencjalne znaczenie gospodarcze ma 20-30% stwierdzonych gatunków.

#### **6.1.2. Świat zwierząt**

W trakcie wizji terenowej i wcześniejszych badań na terenie gminy (lata 1999-2006) oraz na podstawie dostępnego piśmiennictwa można przyjąć, że na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki występuje co najmniej 150-160 gatunków zwierząt kręgowych. Stwierdzono 126 gatunków ptaków w tym 109 lęgowych i prawdopodobnie lęgowych oraz 43 zimujące, 8 ssaków, 7 płazów i gadów.

#### **6.1.3. Ocena warunków fizjograficznych**

Gmina Grodzisk Mazowiecki jest położona na Nizinie Środkowo-Mazowieckiej, na styku Równiny Błońskiej i Wysoczyzny Rawskiej. Przypowierzchniowa warstwa ziemi jest zbudowana przez podstokowe polodowcowe stożki napływowe w stadium schyłkowej erozji (w części centralnej), wysoczyzny morenowe (w części południowej), równiny erozyjno-denudacyjne w części północnej. Lokalnie występują utwory akumulacji rzecznej w dolinach erozyjnych, kemy, zagłębienia wytopiskowe i torfowiska. W okolicach Starego i Nowego Kłudna występują słabo widoczne w terenie pola piasków wydmy. Powierzchnia gminy opada łagodnie w kierunku północnym. Najwyżej położone punkty gminy znajdują się w okolicach Chawłowa (141,3 m n.p.m. i 143,8 na granicy gminy) oraz Marynina (143,8 m n.p.m.), a najniższy w korycie rzeki Rokitnicy między Żukowem i Kotowicami, gmina Brwinów (88,6 m n.p.m.).

Na terenach użytkowanych rolniczo dominują gleby płowe i brunatne wytworzone z glin morenowych i piasków gliniastych mocnych. Często spotyka się formy z oglejeniem. W obniżeniach terenowych występują gleby torfiaste i murszaste wytworzone z torfów niskich oraz czarne ziemie bagienne. Pod lasami stwierdzono gleby brunatne w przypadku drzewostanów liściastych (las i parki głównie w północnej części gminy) oraz bielcowe i rdzawe porośnięte przez drzewostany iglaste w południowej części gminy. Na obszarach zabudowanych i komunikacyjnych powierzchnia ziemi oraz gleba zostały znacznie przekształcone. Często w sposób uniemożliwiający zdiagnozowanie pierwotnie występującej gleby i skały macierzystej.

Wody powierzchniowe obejmują kilkadziesiąt małych cieków wodnych o przepływach średnich 0,1-1,0m/s i maksymalnych 1-10m/s (cieki naturalne uregulowane i rowy melioracyjne) odprowadzających wody do Pisi Tuczej albo Utraty, kilkadziesiąt stawów i sadzawek, 2 duże kompleksy nie użytkowanych obecnie stawów rybnych (Chlebnia i Kraśniczka Wola). Koryta cieków wodnych mają przekroje poprzeczne do 6m<sup>2</sup> (Rokicanka w Parku Skarbków, Mrowna na granicy Grodziska Maz. i Chlebni), rzadko do 10m<sup>2</sup> (dopływ Pisi Tuczej przy stawach w Kraśniczce Woli), najczęściej w granicach 1,0-2,0m<sup>2</sup>. Dział wodny między dorzeczem Pisi Tuczej i Utraty przebiega na linii Adamowizna – Chelmonie – Kałużyn - Wólka Grodziska – Dąbrówka – Nowe Kłudno. Odczyn wód płynących (pomiar na Rokicance, Rokitnicy, Mrownie, przy stawach w Kraśniczce Woli) jest słabo kwaśny: pH 6,2-6,5.

Wody podziemne zalegają płytko, nierzadko 0,5-1,0m ppt. a w zimowo-wiosennej porze roku na powierzchni terenu. Wynikiem płytkiego pierwszego poziomu wodonośnego jest duża ilość stawów i sadzawek. Zasobność wód w utworach czwartorzędowych jest niska: poniżej albo nieznacznie powyżej 50m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>, co odpowiada wydajności od kilku do kilkunastu m<sup>3</sup>/ujęcie. Mineralizacja płytkich wód gruntowych zawiera się między 0,15-0,60 g/L i jest większa w północnej części gminy. W północnej części przy granicy z gminą Błonie, na głębokości 200-600m ppm zalegają wody solankowe w utworach z górnej kredy.

Teren gminy znajduje się w zachodniej części regionu klimatycznego mazowiecko-podlaskiego. Średnia temperatura lipca wynosi +18°C a temperatura stycznia -2,5°C. Opad roczny to 525-550mm, a liczba dni z opadem >0,1mm wynosi 150-155. Usłonecznienie roczne zawiera się między 1600 i 1650 godzin. Okres wegetacyjny trwa około 215 dni, a okres bezprzymrozkowy 170 dni. Dominują wiatry z kierunku zachodniego i południowo-zachodniego. Średnia roczna prędkość wiatru zawiera się między 3 i 4 m/s.

## 6.2. STAN I ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA

wg Programu Ochrony Środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla gminy Grodzisk Mazowiecki.

### 6.2.1. Powietrze

Emisja zanieczyszczeń powietrza pochodząca z obszaru powiatu grodziskiego, na podstawie danych GUS, stanowi około 0,022 % globalnej emisji w województwie mazowieckim. Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że na terenie powiatu grodziskiego największe skupisko zakładów zlokalizowane jest na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki. Zakłady te stanowią emisję zorganizowaną.

Tabela. Emisja do powietrza z terenu powiatu grodziskiego w 2006 roku (Mg/rok)

| Źródła                      | SO <sub>2</sub> | NO <sub>x</sub> | CO    | PM <sub>10</sub> |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------|------------------|
| Punktowe <sup>1</sup>       | 27,9            | 36,2            | 58,6  | 6,1              |
| Powierzchniowe <sup>2</sup> | 60,5            | 41              | 85,8  | 262,4            |
| Liniiowe <sup>3</sup>       | 12,2            | 167,1           | 436,7 | 112,2            |
| Suma                        | 100,6           | 244,3           | 581,1 | 380,7            |

Źródło: IOŚ 2007<sup>1</sup>

<sup>1</sup> – emisja z zakładów przemysłowych, które uzyskały decyzję o emisji dopuszczalnej do powietrza

<sup>2</sup> – emisja z osiedli domów jednorodzinnych

<sup>3</sup> – emisja z pojazdów samochodowych poruszających się po drogach

Z uwagi na brak stacji pomiarowych na terenie gminy nie jest możliwe określenie stanu jakości powietrza atmosferycznego. Tym niemniej, na podstawie przeprowadzanych wrywkowych kontroli zakładów prowadzonych przez MWIOŚ można przyjąć, że gmina nie należy do szczególnie zagrożonych tym rodzajem zanieczyszczenia. Największą emisją zanieczyszczeń do powietrza zlokalizowaną na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki jest emisja niezorganizowana:

- § transport,
- § ogrzewanie budynków,
- § kotłownie indywidualne w sektorze ogrodnictwym, przemysłowym,
- § pożary,
- § produkcja rolna.

### 6.2.2. Wody

Wody powierzchniowe na terenie Grodziska Mazowieckiego rzeki nie są poddane lokalnemu systematycznemu monitoringowi (ocenie jakości) wód powierzchniowych m.in. i z tej przyczyny klasyfikuje się je jako wody pozaklasowe. Jedynie w ramach programu regionalnego od kilku lat prowadzony jest monitoring przez Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie.

Jedynym punktem, w którym prowadzone są przez WIOŚ pomiary monitoringowe jakości wody powierzchniowej na terenie powiatu, jest punkt zlokalizowany na rzece Rokitnicy w Natolinie, powyżej ujścia rzeki Mrowni. W 2006 roku wody te zakwalifikowano do V (najgorszej) klasy jakości.

Na rzekach średnie odpływy jednostkowe zawierają się w granicach 1-2 dm<sup>3</sup>/s km<sup>2</sup>. Cieki charakteryzują się małymi przepływami, które okresowo w sezonie letnim wysychają.

W granicach gminy Grodzisk Mazowiecki wydano 6 pozwoleń wodnoprawnych na prowadzenie stawów hodowlanych o łącznej powierzchni 12,70 ha.

<sup>1</sup> IOŚ 2007: Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2006 roku. WIOŚ. Warszawa

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki, wody podziemne ujęte do eksploatacji pochodzą z utworów czwartorzędowych i trzeciorzędowych, poziom czwartorzędowy stanowi główny poziom użytkowy. Poziom ten charakteryzuje się zmienną głębokością występowania wód, różną miąższością, zmiennym stopniem izolacji od wpływów czynników powierzchniowych, jak również wydajnością eksploatacyjną.

Woda zarówno na potrzeby socjalno – bytowe jak i gospodarcze jest pobierana na terenie gminy z ujęć podziemnych.

### 6.2.3. Hałas

Do głównych źródeł uciążliwości akustycznej na terenie gminy Grodzisk Maz. należą:

§ źródła punktowe (związane z działalnością gospodarczą – przemysłową, rzemieślniczą o profilu: ślusarskim oraz z działalnością rekreacyjną),

§ źródła liniowe (szlaki komunikacji drogowej i kolejowej).

Znaczące zagrożenie hałasem związane jest również z przebiegiem przez teren gminy, szczególnie przez tereny mieszkaniowe lub graniczące, dróg wojewódzkich i linii kolejowych o dużym natężeniu ruchu. Interpretując wyniki badań uciążliwości hałasu wykonane na terenie województwa mazowieckiego przez MWIOŚ można uznać, że na w/w terenach stale występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu dźwięku. Podobne uciążliwości występują na terenach związanych z trasami kolejowymi PKP i WKD.

Przeprowadzone w roku 2002 badania poziomu hałasu w rejonie ulic Okulickiego, Paderewskiego, 3-go Maja, Baczyńskiego, Kołysanki, Przejazdowej i wiaduktu kolejowego w Grodzisku Mazowieckim potwierdziły i zidentyfikowały obszar miasta szczególnie narażony na dopuszczalne przekroczenia.

## 6.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

### 6.3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki warunki do rozwoju rolnictwa są dość dobre. Tereny o najlepszych warunkach glebowych położone są w północno-zachodniej części gminy oraz w południowo-wschodnim jej krańcu (obręb Urszulín, część obrębu Książenice). Decydują o tym głównie klasy gleb: 57,7% powierzchni wszystkich gruntów ornych to gleby II – IV klasy, pozostałe 42,3% to grunty V i VI klasy bonitacyjnej. W granicach administracyjnych miasta i gminy brak jest gleb I klasy bonitacyjnej.

Niekorzystnym czynnikiem dla rozwoju rolnictwa jest wysoki poziom wód gruntowych w dolinach rzecznych. Chronione gleby organiczne, tj. torfy i namuły torfiaste stanowią 0,29 % powierzchni gminy (59,6 ha).

Tabela: Użytkowanie gruntów w gospodarstwach rolnych ogółem

| Rodzaj              | Ogółem  |             | W tym gospodarstwa indywidualne |             |
|---------------------|---------|-------------|---------------------------------|-------------|
|                     | w ha    | w odsetkach | w ha                            | w odsetkach |
| Ogółem              | 6379,53 | 100,0       | 5699,50                         | 100,0       |
| Użytki rolne        | 5711,14 | 89,5        | 5123,20                         | 89,9        |
| grunty orne         | 4553,05 | 71,4        | 4041,40                         | 70,9        |
| w tym :             |         |             |                                 |             |
| odłogi              | 1235,13 | 19,4        | 1173,71                         | 20,6        |
| ugory               | 246,95  | 3,9         | 246,95                          | 4,3         |
| sady                | 59,78   | 0,9         | 58,98                           | 1,0         |
| łąki                | 925,43  | 14,5        | 854,41                          | 15,0        |
| pastwiska           | 172,88  | 2,7         | 168,41                          | 3,0         |
| Lasy i grunty leśne | 243,09  | 3,8         | 227,81                          | 4,0         |
| Pozostałe grunty    | 425,30  | 6,7         | 348,49                          | 6,1         |

Źródło: dane GUS

Tereny o najkorzystniejszych warunkach glebowych pokrywają się z wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki terenami o priorytetowej funkcji rolniczej.

Rolnictwo na terenie gminy stanowi ważny dział gospodarki. Szacunkowa ilość wszystkich gospodarstw wynosi ok. 2.550, przy czym są to głównie gospodarstwa drobne o przeciętnej wielkości gospodarstwa rolnego 2,5 ha.

Z danych z Powszechnego Spisu Rolnego (2002) wynika, iż najczęściej uprawiane rośliny to: pszenica jara, ziemniaki, żyto.

Wśród produkcji zwierzęcej dominuje chów bydła i trzody chlewnej, spotkać można także nieliczne gospodarstwa rolne hodujące kozy, owce oraz specjalizujące się w hodowli drobiu i zwierząt futerkowych (lisy, szynszyle).

### 6.3.2. Melioracja

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne objęte ewidencją Inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Grodzisku Mazowieckim oraz rowy melioracyjne nie objęte ewidencją Inspektoratu, rzeki i zbiorniki wodne. Dla potrzeb kompleksowego utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych utworzona została w maju 1996r Gminna Spółka Wodna Grodzisk Mazowiecki, która zrzesza ok. 1000 członków.

Tab: Grunty objęte działalnością GSW na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki.

| Obszar zmeliorowanych gruntów objętych GSW na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki |                     |           | Stan ewidencyjny |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|------------------|----------|
| Grunty orne w ha                                                                | Użytki zielone w ha | Ogółem ha | Rowy km          | Dreny ha |
| 3651                                                                            | 266                 | 3917      | 85,7             | 3550     |

Źródło: POS

### 6.3.3. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy zajmują poniżej 9,2% powierzchni gminy. Dominują drzewostany sosnowe (sosna zwyczajna i rzadziej sosna czarna) w okolicach Mościsk (uroczysko Osowiec-Korytnica) i Marynina i Książenice. Nieznacznie występują: dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata i sporadycznie brzoza ciemna. Trudny do wytłumaczenia jest brak dębu bezszypułkowego. W części północnej – głównie nad ciekami wodnymi występują drzewostany grądowe i łęgowe z dębem szypułkowym, wiązem szypułkowym, grabem, lipą drobnolistną, jesionem, olszą czarną i wierzbami. Na bazie wymienionych typów drzewostanu została założona większość grodziskich parków.

Na terenie Grodziska Mazowieckiego występują typy siedliskowe lasów (wg typologii leśnej) wymienione w poniższej tabeli.

Tabela: Zestawienie powierzchni siedliskowych typów lasu

| Wyszczególnienie | Siedliskowe typy lasu (ha) |                     |                       |                     |                       |      |            |
|------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------|------------|
|                  | Bór świeży                 | Bór mieszany świeży | Bór mieszany wilgotny | Las mieszany świeży | Las mieszany wilgotny | Ols  | Las świeży |
| Adamowizna       | 2,30                       | 18,83               | 0,31                  | 5,19                | 3,23                  | -    | -          |
| Czarny Las       | 9,34                       | 7,50                | 7,25                  | -                   | 5,89                  | -    | -          |
| Janinów          | 2,11                       | 25,77               | 4,14                  | 5,23                | 29,76                 | 0,39 | -          |
| Kady             | 6,04                       | 9,24                | 0,10                  | 0,32                | 0,24                  | -    | -          |
| Kłudno Stare     | -                          | 1,74                | -                     | -                   | -                     | -    | -          |
| Kozerki          | 0,44                       | 4,00                | -                     | -                   | -                     | -    | -          |
| Kozery           | 0,85                       | 0,52                | 0,24                  | 0,38                | 1,90                  | -    | 4,14       |
| Książenice       | 54,35                      | 12,20               | 0,42                  | 0,86                | 2,32                  | -    | -          |
| Makówka          | 30,69                      | 12,44               | 3,92                  | -                   | -                     | -    | -          |
| Marynin          | 58,20                      | 25,59               | 2,29                  | 1,38                | 3,60                  | -    | -          |
| Mościska         | 3,65                       | 12,72               | 0,29                  | 2,52                | 7,38                  | -    | -          |
| Odrano Wola      | 6,18                       | 4,00                | 0,80                  | -                   | -                     | -    | -          |
| Opypy            | 8,75                       | 13,63               | 2,70                  | -                   | -                     | -    | -          |
| Radonie          | 7,89                       | 22,58               | 0,81                  | 1,37                | 33,93                 |      |            |
| Szczęsne         | 0,25                       | 6,17                | -                     | -                   | -                     | -    | -          |
| Węzyk            | 38,43                      | 18,57               | -                     | -                   | -                     | -    | -          |
| Władków          | -                          | 8,06                | 0,85                  | -                   | -                     | -    | -          |
| <b>SUMA</b>      | 229,47                     | 203,56              | 24,12                 | 17,25               | 88,25                 | 0,39 | 4,14       |

Źródło: Uproszczony plan urządzenia lasów gm. Grodzisk Maz. woj. warszawskie na okres od 1.I.1996 r. do 31.XII.2005r.



## 6.4. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 6.4.1. Ciągi przyrodnicze

Na terenie gminy Grodzisk brak ciągów przyrodniczych (ekologicznych) o znaczeniu krajowym i regionalnym. Poza granicami gminy, stosunkowo niedaleko od niej są położone korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym:

§ Lasy Nadarzyńskie i Sękocińskie oraz rzeka Utrata,

§ Lasy Radziejowickie, Puszcza Wiskicka i Bolimowska oraz rzeka Rawka.

Miasto i gmina Grodzisk Mazowiecki znajduje się w strefie oddziaływania przyrodniczego Kampinoskiego Parku Narodowego (odległość do granic parku 12 km, do granicy strefy ochronnej 10 km).

Za ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym, czasem ponadlokalnym należy uznać:

§ dolinę rzeki Rokitnicy na odcinku Marynin – Żuków, ze stawami w Książenicach i Opypach oraz z gliniankami w Natolinie.

§ zbiorniki wodne, olsy i zarośla z szuwarami są ostoją wielu gatunków roślin i zwierząt.

§ dolinę rzeki Mrownej ze stawami w Putce, Chlebni, przechodzącą w dolinę Rokitnicy. Ciąg ten jest drastycznie przewężony w granicach miasta Grodziska.

§ Dolinę Pisi Tuczej w okolicach Mokrej Maruny z ciekami płynącymi w jej kierunku z uroczyska Osowiec-Korytnica, przez Władków i Kozierki oraz przez stawy w Kraśniczej Woli, mające wyraźne powiązanie z tym ciągiem (przebiegającym dalej na zachód od granicy gminy) przez łąki i stawy w Jaktorowie.

### 6.4.2. Miejscowe ostoje flory i fauny

Rolę taką pełnią ciągi ekologiczne (wzdłuż nich występuje zdecydowana większość stanowisk roślin chronionych i pomników przyrody), stawy rybne i duże kompleksy glinianek oraz duże zwarte obszary leśne. Największą wartość jako ostoja rzadkich gatunków dobrze izolowana od wpływów człowieka mają stawy w Kraśniczej Woli.

### 6.4.3. Tereny zieleni

Gmina Grodzisk Mazowiecki, zwłaszcza jej północna część, jest dość bogata w pozostałości (w różnym stanie zachowania) założen parkowo-dworskich lub pałacowych. Dobrze zachowane stare parki z bogatym drzewostanem i pomnikowymi okazami drzew znajdują się: w Grodzisku Mazowieckim (Park Skarbków, park Kaprys), Chlebni, Garbowie, Izdebnie Kościelnym, Kłudnie Starym, Kłudzienku, Kozarach, Kraśniczej Woli, Książenicach Opypach, Radoniach, Zabłotni. „Nowy” park znajduje się w Grodzisku przy ul. Stawowej i Sienkiewicza. Stan zachowania parków i poszczególnych drzew w granicach miasta Grodziska jest dobry lub bardzo dobry, a na terenach wiejskich najczęściej niezadowolający. Część z w/w parków podworskich objęta jest ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dopełnieniem systemu zieleni urządzonej są występujące na obszarze miasta: ogrody działkowe, cmentarze, zieleń wewnątrzosiedlowa oraz pasy zieleni przydrożnej.

## 6.5. PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

### 6.5.1. Pomniki przyrody

Tabela: Pomniki przyrody miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki (wg zestawienia: Cz. Łaszek i B. Sędzielska 1989, oraz zestawienia z archiwum Urzędu Miasta i Gminy)

| Lp. | Numer orzeczenia | Miejscowość   | Adres                            | Rodzaj obiektu                 | Wymiary (obw/wys) |
|-----|------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 1.  | 2.               | 3.            | 4.                               | 5.                             | 6.                |
| 1.  | 138              | Grodzisk Maz. | ul. Bartniaka 24/26 w parku      | 4 dęby szypułkowe              | 4,4-5,2*/18-24m   |
| 2.  | 1215             | Grodzisk Maz. | ul. Bartniaka 24/26 w parku      | Cypryśnik błotny               | 2,1*/18m          |
| 3.  | 733              | Grodzisk Maz. | ul. Topolowa, działka nr 68      | 160 grabów pospolitych (aleja) | 0,3-3,2/8-10m     |
| 4.  | 727              | Grodzisk Maz. | ul. Bartniaka 17/19 obok Policji | Dąb szypułkowy                 | 2,9/18m           |
| 5.  | 503              | Grodzisk Maz. | ul. Bartniaka 13a obok szkoły    | Wiąz szypułkowy                | 3,5/25m           |
| 6.  | 158              | Grodzisk Maz. | ul. Parkowa 1 obok PTTK          | 3 lipy drobnolistne            | 2,3-3,2/21-24m    |
| 7.  | 482              | Grodzisk Maz. | ul. Okólna 1, park „Kaprys”      | Platan klonolistny, 2pnie      | 1,6-3,2/20m       |
| 8.  | 482              | Grodzisk Maz. | ul. Okólna 1, park „Kaprys”      | Buk pospolity                  | 2,7/20m           |
| 9.  | 655              | Grodzisk Maz. | ul. Poniatowskiego 5             | Dąb szypułkowy                 | 3,4/22m           |

| 1.  | 2.   | 3.                   | 4.                                      | 5.                                                                               | 6.                               |
|-----|------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 10. | 424  | Grodzisk Maz.        | ul. Szkolna 2 (park)                    | Wiąz szypułkowy                                                                  |                                  |
| 11. | 424  | Grodzisk Maz.        | ul. Szkolna 2                           | Modrzew syberyjski                                                               | 2,2/22m                          |
| 12. | 1041 | Grodzisk Maz.        | ul. Szczesna 1 (park)                   | Lipa drobnolistna                                                                | 3,3/23m                          |
| 13. | 475  | Adamowizna           | Park zabytkowy                          | Dąb szypułkowy                                                                   | 3,3/25m                          |
| 14. | 475  | Adamowizna           | Park zabytkowy                          | Lipa drobnolistna                                                                | 3,3/27m                          |
| 15. | 476  | Adamowizna           | Park zabytkowy                          | 5 Dębów szypułkowych<br>„Dęby Chelmońskiego”                                     | 2,0-3,8/25m                      |
| 16. | 842  | Adamowizna           | Pole przy drodze Zapole - Osowiec       | Dąb szypułkowy                                                                   | 4,0/20m                          |
| 17. | 843  | Adamowizna           | Pole przy drodze Zapole - Osowiec       | Dąb szypułkowy                                                                   | 2,8/23m                          |
| 18. | 844  | Adamowizna           | Pole P. Dynarowskiego                   | Dąb szypułkowy                                                                   | 2,9/20m                          |
| 19. | 294  | Chlebnia             | Park dworski                            | Wiąz szypułkowy                                                                  | 3,9/35m                          |
| 20. | 294  | Chlebnia             | Park dworski                            | Jesion wyniosły                                                                  | 3,0/20m                          |
| 21. | 543  | Czarny Las           | Pole AWRSP                              | Kasztanowiec biały                                                               | 3,5/23m                          |
| 22. | 287  | Izdebno<br>Kościelne | obok kościoła                           | Jesion wyniosły<br>Lipa drobnolistna                                             | 3,8/22m<br>3,0/20m               |
| 23. | 288  | Izdebno<br>Kościelne | Park zabytkowy                          | Jesion wyniosły<br>Wiąz szypułkowy                                               | 3,2/20m<br>3,9/20m               |
| 24. | 554  | Kłudzienko           | Park podworski „Garbów”                 | 2 jesiony wyniosłe                                                               | 2,6-3,3/30                       |
| 25. | 1216 | Kłudzienko           | Park podworski „Garbów”                 | 6 jesionów wyniosłych                                                            | 2,6-3,0/25-32m                   |
| 26. | 555  | Stare Kłudno         | Park zabytkowy                          | Młorząd dwuklapowy<br>Lipa drobnolistna<br>Jesion wyniosły (leży)                | 2,1/18m<br>4,1/22m<br>3,5*/25m   |
| 27. | 317  | Kozery               | Park zabytkowy<br>P. Budnego            | Wierzba biała<br>2 topole czarne<br>Wiąz szypułkowy                              | 6,5/28m<br>4,7-6,0/30<br>3,4/30m |
| 28. | 808  | Książenice           | Pole P. Kędzierskiego                   | Grusza polna (sucha)                                                             | 2,3/12                           |
| 29. | 809  | Książenice           | Pole P. Justyńskiej                     | Grusza polna<br>Dąb szypułkowy                                                   | 2,0/14m<br>3,0/27m               |
| 30. | 728  | Opypy                | Teren Instytutu Ochrony Roślin          | Lipa drobnolistna<br>Topola kanadyjska                                           | 3,7/18m<br>4,9/32m               |
| 31. | 477  | Putka                | Przy drodze Putka - Grodzisk            | Dąb szypułkowy                                                                   | 3,2/20m                          |
| 32. | 478  | Putka                | Przy drodze Putka - Grodzisk            | Wiąz szypułkowy                                                                  | 3,1/18m                          |
| 33. | 533  | Radonie              | Park zabytkowy                          | 2 dęby szypułkowe<br>2 lipy drobnolistne<br>3 jesiony wyniosłe<br>1 kasztanowiec | 2,8/5,1/24-26m<br>2,5-2,7/28     |
| 34. | 1214 | Radonie              | Skrzyżowanie dróg do Opyków i Grodziska | 3 jesiony wyniosłe                                                               | 2,5-2,7/28-30m                   |
| 35. | 1211 | Szczęsne             | Szczesna nr 37                          | Dąb szypułkowy                                                                   | 3,7/20m                          |
| 36. | 1213 | Szczęsne             | Obok stawów rybnych                     | Dąb szypułkowy                                                                   | 4,4/20m                          |
| 37. | 479  | Wężyk                | Obok domu P. Wiśniewskiego              | Kasztanowiec<br>Lipa drobnolistna                                                | 3,4<br>2,9/20m                   |
| 38. | 480  | Wężyk                | Obok domu P. Chechłacza                 | 3 lipy drobnolistne                                                              | 2,4-3,5/18m                      |
| 39. | 481  | Wężyk                | Pole P. Wiśniewskiego                   | Grab pospolity                                                                   | 1,7/15m                          |
| 40. | 316  | Zabłotnia            | Park zabytkowy                          | Lipa drobnolistna<br>Wiąz szypułkowy                                             | 3,0/20m<br>3,0/20m               |

Ilość pomników przyrody i ich różnorodność jest większa niż średnia w gminach województwa mazowieckiego. Wymiary pomnikowe ma szereg innych drzew na terenie gminy. Dla przykładu: Chlebnia – 5 jesionów, 2 topole białe przy drodze Izdebno- Chrzanów, topola przy drodze Natolin-Łtuste ok. 400cm, iglicznia trójcierniowa 150cm w parku w Kraśniczej Woli, 4 jawory 220-250cm, graby 180-200cm w parku w Starym Kłudnie, wierzba 400cm, wiąz szypułkowy 350cm w Parku im. Skarbków, dęby ok. 300cm i topole białe ok. 350 cm w Chrzanowie.

#### 6.5.2. Obszarowe formy ochrony przyrody

Południowa część gminy wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warsz. z dnia 16 września 1997r. Nr 43 poz. 149 oraz z dn. 3 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911). 13 lutego 2007 r. zostało wydane rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U. Woj. Maz. Nr 47, poz. 870) zmieniające zasady gospodarowania w jego granicach. Zgodnie z rozporządzeniem obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o

zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

W Gminie Grodzisk Mazowiecki w obrębie WOChK wyróżnione zostały trzy strefy:

- § strefa szczególnej ochrony ekologicznej, która obejmuje tereny decydujące o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów, na terenie miasta (pas szerokości 20 m po obu stronach rzeki Rokitnicy na terenie wsi: Chrzanów Duży i Chrzanów Mały, z zawężeniem w Chrzanowie Dużym od strony zachodniej do linii brzegowej rzeki),
- § strefa ochrony urbanistycznej obejmująca wybrane tereny gminy oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze, (wsie: Książeniec, Opypy, Radonie, Marynin),
- § strefę zwykłą, obejmującą pozostałe tereny (pozostały obszar).

Obszar chronionego krajobrazu rozciąga się również na tereny na południe i wschód od gminy Grodzisk, leżące w gminach Żabia Wola, Nadarzyn, Brwinów i Milanówek. Za pośrednictwem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu gmina Grodzisk jest włączona w krajowy system obszarów chronionych.

W skład omawianego obszaru wchodzi zarówno zwarte kompleksy leśne i łąkowe o dużym stopniu naturalności, jak i niewielkie, rozdrobnione lasy i łąki o znacznej bioróżnorodności, a także tereny rolnicze z luźną zabudową zagrodową oraz tereny silniej zurbanizowane z zabudową mieszkaniową pośród zieleni.

W granicach WOChK na mocy rozporządzenia z 2007 r. wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- § czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne;
- § czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmy, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar;
- § czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej

Dodatkowo w granicach obszaru zakazuje się m.in.:

- § realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- § likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- § oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych (z dopuszczonymi odstępstwami ze względu na ochronę przeciwpowodziową, ludzi, mienia, ruchu drogowego).
- § lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybnej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
- § 20 m dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej,
- § 100 m dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej.

### 6.5.3. Chronione gatunki roślin

Chronione (objęte prawną ochroną w stanie dzikim) gatunki roślin stwierdzone na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki:

| Gatunek                | Miejsce występowania              | Zasobność    | Uwagi             |
|------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------------|
| Storczyk szerokolistny | Władków                           | Mała         | Ochrona całkowita |
| Kalina koralowa        | Kraśnica Wola                     | Mała         | Ochrona częściowa |
| Goździk kropkowany     | Kraśnica Wola, Chlebnia           | Mała         | Ochrona częściowa |
| Goździk kartuzek       | Mościska                          | Mała         | Ochrona częściowa |
| Konwalia majowa        | Mościska                          | Mała/średnia | Ochrona częściowa |
| Kruszyna pospolita     | Chawłowo, Mościska, Kraśnica Wola | Średnia      | Ochrona częściowa |
| Plucnica islandzka     | Mościska                          | Mała         | Ochrona częściowa |

#### 6.5.4. Chronione gatunki zwierząt

Do chronionych zwierząt bezkręgowych występujących na terenie gminy Grodzisk należą niektóre gatunki ważek (Odonata), wszystkie tęczniki (Calosoma spp.), biegacze (Carabus spp.), trzmiele (Bombus spp.). Wśród kręgowców chronione są wszystkie gatunki żab (Rana spp.) ropuch (Bufo spp.), wszystkie stwierdzone gatunki ptaków z wyjątkiem 8 podlegających ochronie łowieckiej i 5 objętych gatunkową ochroną częściową (okresową)

W ostatnich latach wykryto na terenie gminy występowanie 5 lęgowych i prawdopodobnie lęgowych gatunków ptaków umieszczonych na „Czerwonej Liście” gatunków ginących i zagrożonych w Polsce. Są to: bączek, bocian czarny, błotniak łąkowy, zielonka i wąsatka.

#### 6.5.5. Ochrona siedlisk

Na terenie gminy stwierdzono obecność następujących siedlisk podlegających ochronie (numer odpowiada numeracji w rozporządzeniu) na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. Nr 92, poz. 1029).

Tabela: Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

| Numer                     | Nazwa                                    | Lokalizacja                                                                                      | Częstość występowania |
|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Siedliska nieleśne</b> |                                          |                                                                                                  |                       |
| 18                        | Murawy szczotlichowe                     | Wandzin                                                                                          | +                     |
| 27                        | Suche wrzosowiska                        | Uroczysko Osowiec-Korytnica, Chawłowo, Janinów                                                   | +                     |
| 39                        | Murawy kserotermiczne                    | Grodzisko Chlebia                                                                                | +                     |
| 40                        | Murawy bliźniczkowe                      | Janinów                                                                                          | +                     |
| 41                        | Łąki trzęślicowe                         | Doliny rzek, okolice Kozerek Izdebna, Kraśniczej Woli, Władkowa                                  | ++                    |
| 45                        | Żyzne łąki dwukośne                      | Doliny rzek, Kozery, Władków                                                                     | ++                    |
| 52                        | Ziołorośla źródłiskowe                   | Skarpa doliny Pisi-Tucznej                                                                       | +                     |
| 54                        | Szuwary wielkoturzycowe                  | Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek                                                                | ++                    |
| <b>Siedliska leśne</b>    |                                          |                                                                                                  |                       |
| 68                        | Grąd subatlantycki                       | Dolina rz. Mrownej, dolina Pisi Tucznej (Makówka)                                                | +                     |
| 69                        | Grąd subkontynentalny                    | Park Kłudno                                                                                      | +                     |
| 75                        | Acidofilna dąbrowa i las dębowo-brzozowy | Uroczysko Osowiec-Korytnica, Wycinki Chlewińskie                                                 | ++                    |
| 81                        | Łęg olszowo-jesionowy                    | Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Pisi, Rokitnicy i Rokicianki, parki                  | ++                    |
| 82                        | Łęg wiązowo-jesionowy                    | Stawy Kraśnicza Wola                                                                             | ++                    |
| 87                        | Olsy i łożowiska                         | Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Rokitnicy i Rokicianki ze stawami, Mościska, Władków | ++                    |

### 7. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

#### 7.1. RYS HISTORYCZNY MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI

Pierwsze wzmianki o Grodzisku pochodzą z I połowy XIV w. Wieś Grodzisko rozwinęła się w przestrzennej formie osiedla targowego. Lokacja miasta na prawie magdeburskim nastąpiła 22 VII 1522 roku. Teren miasta był prywatną własnością rodu szlacheckiego Okuniów herbu Berlina.

Zachowany układ urbanistyczny miasta jest wypadkową dwóch faz osadnictwa: utrwalaonych reliktyw osiedla wczesnomiejskiego i średniowiecznego oraz powstałych w wyniku przeprowadzenia XIX wiecznych rozwiązań komunikacyjnych – linii kolejowej Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej ulic i parcelacji. Centrum miasta tworzy układ dwóch placów (Wolności i Zygmunta Starego – dawniej prawdopodobnie jeden duży plac targowy) tworzących razem układ węgielnicy (płace usytuowane względem siebie pod kątem prostym) . Centrum miasta powiązane było ul. Sienkiewicza (dawny Trakt Królewski) z ośrodkiem dworskim i ul. Gen. Okulickiego (dawniej Błońska) z dworem.

Zasoby zabytkowe miasta są umiarkowane. Na terenie miasta nie wytypowano obiektów o wybitnych walorach zabytkowych.

Istotne znaczenie dla krajobrazu miasta ma wpisany do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, układ urbanistyczny centrum, pierzei placów Wolności i Zygmunta Starego oraz północnej pierzei ul. Sienkiewicza. Walory zabytkowe obniża wprowadzona typowa zabudowa wielorodzinna przy ul. Bałtyckiej.

## 7.2. RYS HISTORYCZNY TERENU GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

Zachowany do dziś krajobraz kulturowy gminy kształtował się w końcu XIX i pocz. XX wieku, niemniej jednak widoczne są ślady osadnictwa wcześniejszego.

Zasób obiektów zabytkowych i kulturowych zawiera obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, będące w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz obiekty mające walory godne zachowania.

Najliczniejszą grupę obiektów stanowią zespoły dworskie – budynki wraz z założeniami parkowymi o charakterze krajobrazowym. Nieprawidłowe użytkowanie zespołów (PGR-y) oraz brak odpowiedniej pielęgnacji doprowadziły w większości założeń do dewastacji budynków i zatarcia kompozycji parkowych.

Krajobraz kulturowy wsi, szczególnie w południowej części gminy, został częściowo zaburzony poprzez intensywną zabudowę typu „podmiejskiego”.

## 7.3. OCHRONA ZABYTEKÓW

Ochroną konserwatorską, wynikającą z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz. U. Nr 162 poz.1568) objęte są na terenie Grodziska Mazowieckiego:

- § zabytki nieruchome i ruchome wpisane do rejestru zabytków, w tym zespoły budowlano-parkowe, obiekty budowlane, cmentarze, parki i ogrody,
- § zabytki archeologiczne wpisane do rejestru,
- § obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 7.3.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze miasta 12 obiektów zostało wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, natomiast na obszarze gminy w rejestrze zabytków znajduje się 14 obiektów, w tym 6 zespołów dworsko-parkowych oraz 4 parki podworskie - pozostałości po założeniach dworskich.

Tabela: Obiekty wpisane do rejestru zabytków

| Nr rejestru          | Miejscowość                              | Nazwa i opis                                              |
|----------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1.                   | 2.                                       | 3.                                                        |
| 1031/1088            | Grodzisk Mazowiecki Bartniaka 26         | Dworzec kolei warszawsko-wiedeńskiej                      |
| 1031/1088            | Grodzisk Mazowiecki Bartniaka 26         | "lodownia" (budowla podziemna)                            |
| 1612                 | Grodzisk Mazowiecki Kilińskiego 12       | Dom mieszkalny z ogrodem, obecnie biblioteka pedagogiczna |
| 1199                 | Grodzisk Mazowiecki Okólna 1/3           | Willa "kaprys"                                            |
| 1199                 | Grodzisk Mazowiecki Okólna 1/3           | Park z rzeźbami                                           |
| 1199                 | Grodzisk Mazowiecki Okólna 1/3           | Budynek gospodarczy                                       |
| 1199                 | Grodzisk Mazowiecki Okólna 1/3           | Stajnia                                                   |
| 1032/39              | Grodzisk Mazowiecki Parkowa 1            | Dwór Skarbków - muzeum regionalne                         |
| 1029/453             | Grodzisk Mazowiecki Sienkiewicza         | Kaplica św. Krzyża przedpogrzebowa                        |
| 1030/454<br>(454/62) | Grodzisk Mazowiecki Sienkiewicza 31      | Pałac                                                     |
| 1028/451             | Grodzisk Mazowiecki Pl. Zygmunta starego | Kościół parafialny p.w. Św. Anny                          |
| 43                   | Adamowizna                               | Willa                                                     |
| 42                   | Adamowizna                               | Park                                                      |
| 42                   | Adamowizna                               | Dwór                                                      |
| 993                  | Chlewnia                                 | Dwór                                                      |
| 1035/457             | Izdebno Kościelne                        | Dwór                                                      |
| 1034/456             | Izdebno Kościelne                        | Kościół zwiastowania nmp                                  |



| 1.       | 2.                | 3.                      |
|----------|-------------------|-------------------------|
| 1034/456 | Izdebno Kościelne | Dzwonnica               |
| 927      | Opypy             | Dwór                    |
| 990      | Radonie           | Dwór                    |
| 990      | Radonie           | Zabudowania gospodarcze |
| 1125/462 | Żuków             | Kościół                 |
| 1125/462 | Żuków             | Dzwonnica               |
| 985      | Żuków             | Dwór                    |

Tabela: Parki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

| Nr w rejestrze zabytków | Miejscowość       | Nazwa i opis                                                                |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1032/39                 | Grodzisk Maz.     | Park Skarbków – park z połowy XIXw na bazie lasu łęgowego, pomniki przyrody |
| 993                     | Chlebnia          | Park podworski z XIXw 7 ha, pomniki przyrody                                |
| 1034/456                | Izdebno Kościelne | Zadrzewienie otaczające kościół, pomniki przyrody                           |
| 1035/457                | Izdebno Kościelne | Park krajobrazowy z XIXw na bazie drzewostanu grądowego                     |
| 1046/723                | Kłudno (Stare)    | Park z II poł. XIXw, pomnikowe okazy drzew                                  |
| 1126/68                 | Kłudzienko        | Park dworski z pomnikowymi jesionami                                        |
| 1051/458                | Kraśnicza Wola    | Park podworski z XIXw                                                       |
| 986                     | Książenice        | Park z I połowy XIX w 6,6ha                                                 |
| 927                     | Opypy             | Park krajobrazowy z początku XXw                                            |
| 58/990                  | Radonie           | Park dworski z I poł. XIXw, pomnikowe drzewa                                |
| 51                      | Zabłotnia         | Park z XIXw, zabytkowe drzewa                                               |
| 985                     | Żuków (Żukówek)   | Park dworski, pomnikowe drzewa                                              |

Tabela: Zabytkowe cmentarze wpisane do rejestru zabytków.

| Nr w rejestrze zabytków | Miejscowość                 | Nazwa i opis                  |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1607                    | Grodzisk Maz., ul. Żydowska | Cmentarz żydowski - nieczynny |
| 1399                    | Żuków                       | Cmentarz rzymsko-katolicki    |
| 1400                    | Izdebno Kościelne           | Cmentarz rzymsko-katolicki    |

### 7.3.2. Ewidencja zabytków

Grodzisk Mazowiecki posiada gminną ewidencję zabytków opracowaną na zlecenie urzędu w 2008r.. Gminna ewidencja zabytków zawiera zestawienie zabytków nieruchomych znajdujących się w ewidencji prowadzonej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie. W wykazie tym znajdują się 72 obiekty zlokalizowane na terenie miasta oraz 13 obiektów zlokalizowanych na obszarze gminy.

### 7.3.3. Obszary wpisane do rejestru zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne zidentyfikowane w ramach systemu Archeologicznego Zdjęcia Polski

Na terenie miasta znajduje się 15 stanowisk archeologicznych oraz archeologiczna strefa konserwatorska, obejmująca obszar archeologicznych nawarstwień kulturowych, związanych z powstawaniem i rozwojem miasta. Omawiane stanowiska archeologiczne – zadokumentowane podczas przypadkowych odkryć oraz ujawnione podczas systematycznych badań inwentaryzacyjnych – prowadzonych w ramach ogólnopolskiego programu „Archeologiczne Zdjęcie Polski” (AZP) – reprezentowane są przez (zachowane w ziemi – pod warstwą orną lub współczesną warstwą użytkową) ślady obozowisk, osad i cmentarzysk, datowanych od III tysiąclecia przed naszą erą do okresu średniowiecznego (XV-XVI w.)

Na terenie gminy – zadokumentowano 188 stanowiska archeologiczne w ramach ogólnopolskiego programu AZP. Zinwentaryzowane stanowiska to – zachowane w ziemi – ślady dawnych obozowisk, osad i cmentarzysk, datowane od III tysiąclecia przed naszą erą do XV-XVI wieku naszej ery.

Stanowiskami wiodącymi (zlokalizowanymi w północnej i zachodniej części gminy) są:

Grodzisko wczesnośredniowieczne z XI-XII i XIII wieku – obiekt o własnej formie krajobrazowej – oraz towarzyszący mu zespół trzech osad podgrodowych z XI-XIII w. Zespół ten ze względu na walory krajobrazowe i poznawcze podlega ochronie prawnej poprzez wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,

Zespół osad produkcyjnych, funkcjonujących od I wieku przed naszą erą, związanych z wytopem i obróbką żelaza, należący do Mazowieckiego Ośrodka Starożytnego Hutnictwa – drugiego (po Ośrodku Świętokrzyskim

w Europie „barbarzyńskiej”. Południowe obszary gminy to tereny występowania licznych obozowisk, osad i cmentarzysk z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza (od II tysiąclecia do V wieku przed naszą erą).

Tabela: Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

| Miejscowość     | AZP   | Nr stan. | Opis                                                                                                                                                                       | Nr rej    |
|-----------------|-------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Chlebnia        | 59-62 | 4        | Grodzisko wczesnośredniowieczne (XI-XII w.)                                                                                                                                | 726/1127  |
| Chlebnia        | 59-62 | 5        | Osada wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.)                                                                                                                                  | 980/1144  |
| Chlebnia        | 59-62 | 6        | Osada wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.)                                                                                                                                  | 981/1145  |
| Kozery          | 59-62 | 15       | Osada hutnicza z okresu lateńskiego (I w.p.n.e.-III w.n.e.)                                                                                                                | 834/1136  |
| Kozery Nowe     | 59-62 | 16       | Osada hutnicza (I w.p.n.e.- III w.n.e.), osada wczesnośredniowieczna (XI-XIII w.)                                                                                          | 1017/1160 |
| Miejscowość     | AZP   | Nr stan. | Opis                                                                                                                                                                       | Nr rej    |
| Kraśnicza Wola  | 59-62 | 21       | Osada wielokulturowa do XIV w.n.e.                                                                                                                                         | 1569/1087 |
| Kraśnicza Wola  | 59-62 | 20       | Kurhan z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.)                                                                                                                           | 875/1138  |
| Stare Kłudno    | 58-62 | 6        | Cmentarzysko kultury łużyckiej Cmentarzysko i osada z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)                                              | 1057/1165 |
| Tłuste          | 58-62 | 2        | Osada wielokulturowa (epoka neolitu, epoka brązu, okres lateński, okres wpływów rzymskich i średniowiecze) cmentarzysko z późnego okresu wpływów rzymskich (III-IV w.n.e.) | 1056/1164 |
| Tłuste          | 58-62 | 3        | Osada z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.)                                                                                                                            | 1055/1163 |
| Wólka Grodziska | 59-62 | 11       | Osada hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. - III w.n.e.)                                                                                   | 1077/1171 |

Stanowiska archeologiczne – ze względu na swoją specyfikę – narażone są na częste niszczenie przy wszelkich działaniach inwestycyjnych związanych z robotami ziemnymi. Toteż podstawowe zagrożenie dla zasobów archeologicznych znajdujących się na terenie gminy stanowi niekontrolowany ruch inwestycyjny. Jednocześnie tak duże nasycenie terenu gminy przez obszary archeologiczne może powodować zahamowanie procesów rozwoju gminy.

Należy również wziąć pod uwagę fakt, że ilość stanowisk oraz zasięg ich stref ochrony konserwatorskiej oraz zasięg strefy nawarstwień historycznych w Grodzisku Mazowieckim, przewidziane do uwzględnienia w sporządzanych na podstawie studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, badań lub ustaleń, mogą ulec zmianie.

#### 7.4. OCENA STANU ZACHOWANIA I ZAGROŻEŃ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Stan zachowania obiektów zabytkowych i obszarów o walorach zabytkowych wymaga kompleksowej rewitalizacji i przekształceń. Rewitalizacji i odpowiedniego zagospodarowania wymagają budynki w ciągach pierzei ulicy 11-go Listopada, ulicy H. Sienkiewicza i pojedynczych zabytkowych willi o niezwykłych walorach architektonicznych, położonych m.in.: przy ulicy J. Kilińskiego i ulicy T. Kościuszki. Podobnie jak budynki, trwającej degradacji ulegają lokalne obszary zieleni i zabytkowy drzewostan miasta.

Niewątpliwym problemem jest zły stan budynków zabytkowych i terenów pozostających w rękach prywatnych, których właściciele nie są w stanie ponieść kosztów utrzymania swych posiadłości na odpowiednim poziomie.

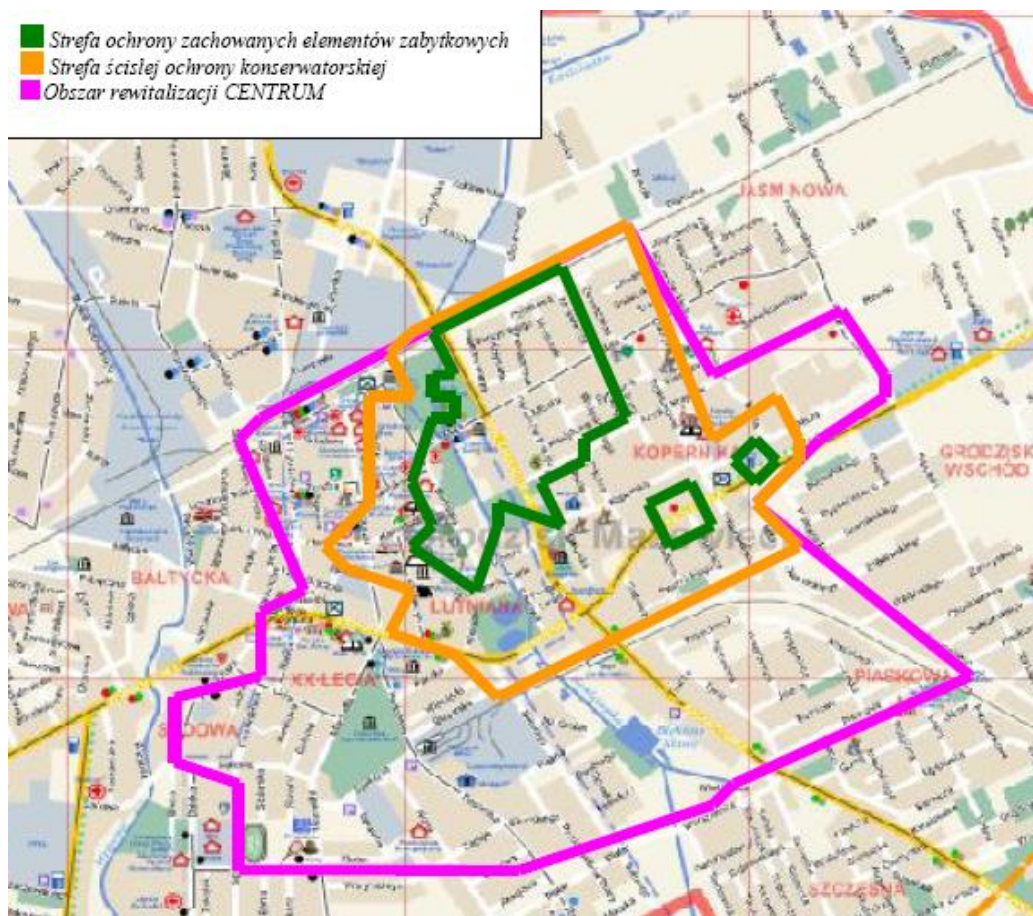
##### 7.4.1. Lokalny Program Rewitalizacji

Lokalny Program Rewitalizacji uchwalony przez Radę Miejską w dniu 27 września 2006r. (Uchwała Nr 654/2006) jest dokumentem programowym, który integruje potrzeby społeczności miasta i całej gminy w zakresie ładu kulturowo-ekologicznego, społecznego oraz gospodarczo-infrastrukturalnego. W swoich ustaleniach bazuje na dokumentach i programach planistycznych będących podstawą polityki regionalnej zarówno na poziomie gminnym, powiatowym, wojewódzkim jak i krajowym. W założeniach funkcjonalnych i przestrzennych zgodny jest z polityką studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki.

Wyznaczony w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Grodzisk Mazowiecki obszar zamyka się w obrębie:

- § od północy – torów PKP,
- § od zachodu – ul. Żytniej i J. Chełmońskiego,
- § od południa – ul. Akacjowej, E. Plater i Warszawskiej,
- § od wschodu – ul. Nadarzyńskiej, Królewskiej, E. Orzeszkowej, Armii Krajowej i ul. gen. L. Okulickiego.

Ryc.3. Granica obszaru rewitalizacji Centrum wyznaczonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji

Proces rewitalizacji obszaru Centrum miasta Grodzisk Mazowiecki w założeniach ma być ukierunkowany na stymulowanie współpracy środowisk lokalnych, zachęcanie do rozwijania nowych form aktywności gospodarczych, zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego miasta, nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji oraz przeciwdziałanie zjawiskom wykluczenia społecznego. Program w okresie długookresowym zakłada rewitalizację miasta poprzez adaptację i rewaloryzację infrastruktury niezbędnej do prowadzenia działalności gospodarczej przedsiębiorstw przy równoczesnej trosce o ochronę stanu środowiska naturalnego i zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy.

## 7.5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

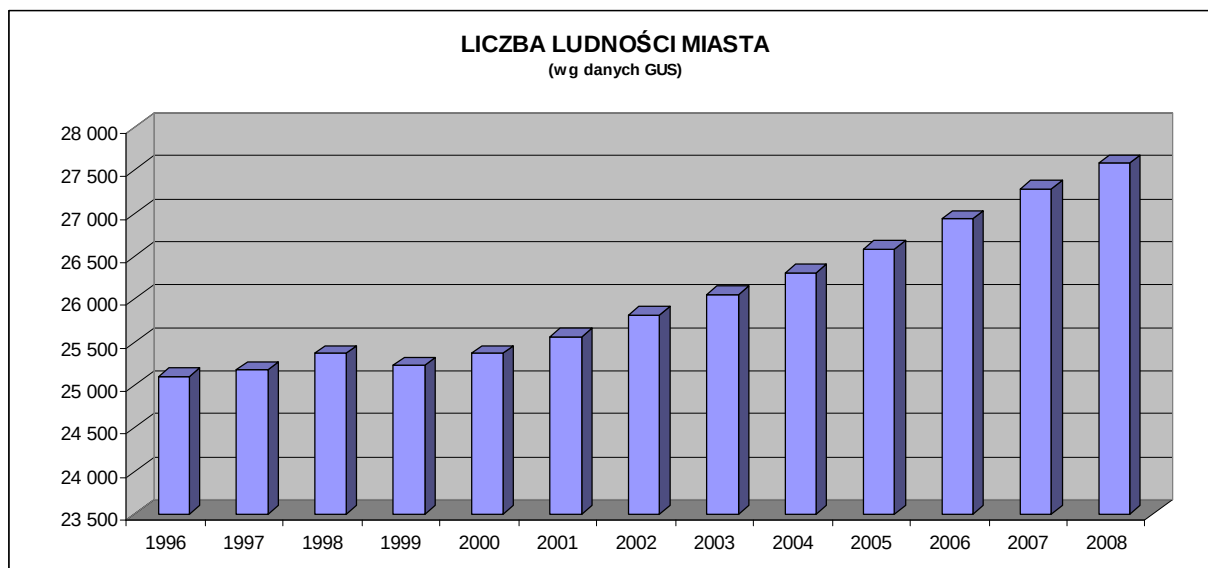
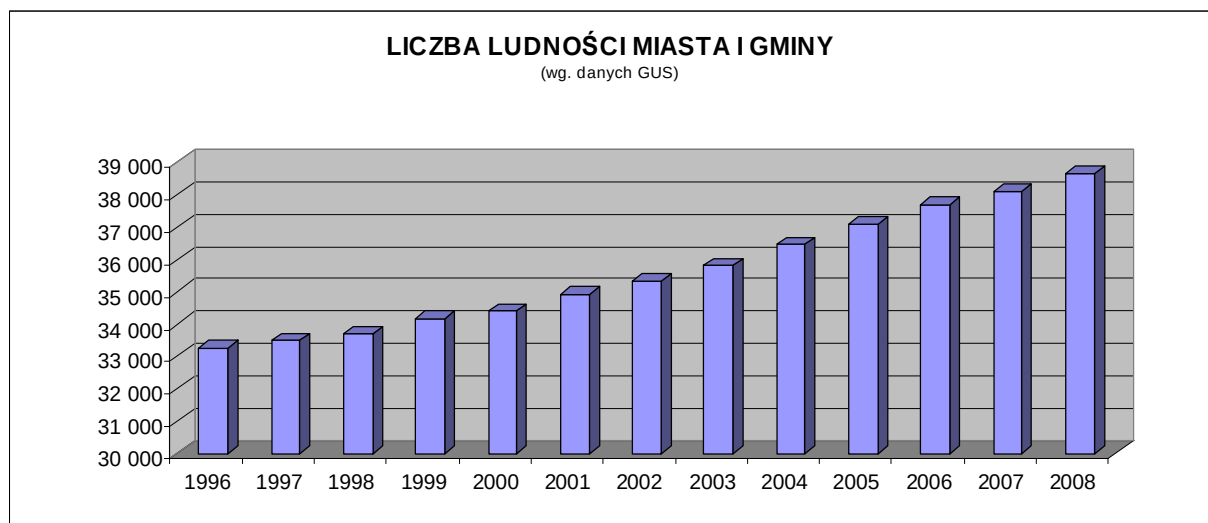
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dobrem kultury współczesnej określa się „*niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna*”. Powołanym do ustalania dóbr kultury współczesnej jest samorząd gminny.

## 8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 8.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

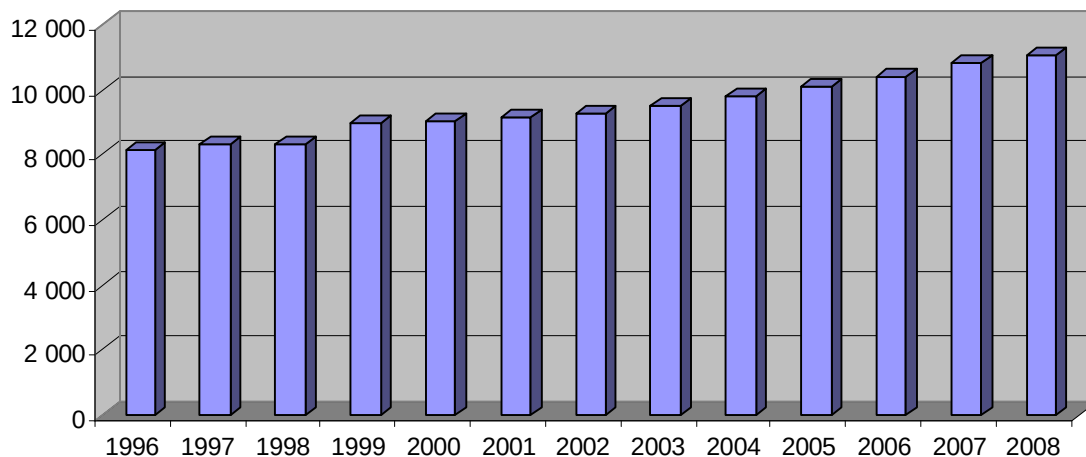
Ludność miasta i gminy w 2008 roku (38 650 osób wg danych GUS) stanowiła 0,72% ludności województwa mazowieckiego (wg danych GUS). Gęstość zaludnienia łącznie wynosiła w 2007r. - 355,1 osób/km<sup>2</sup>.

Dla porównania: kraj 121,9 osoby/km<sup>2</sup> (dane na 2008r. wg. GUS)



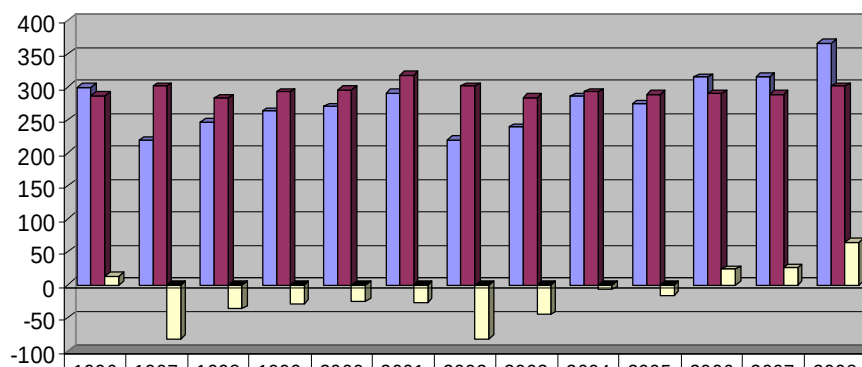
Liczba ludności na terenach wiejskich wykazuje podobnie jak w mieście tendencję wzrostową (2). Jednak w mieście liczba ludności rośnie znacznie szybciej.

### LICZBA LUDNOŚCI GMINY (wg danych GUS)



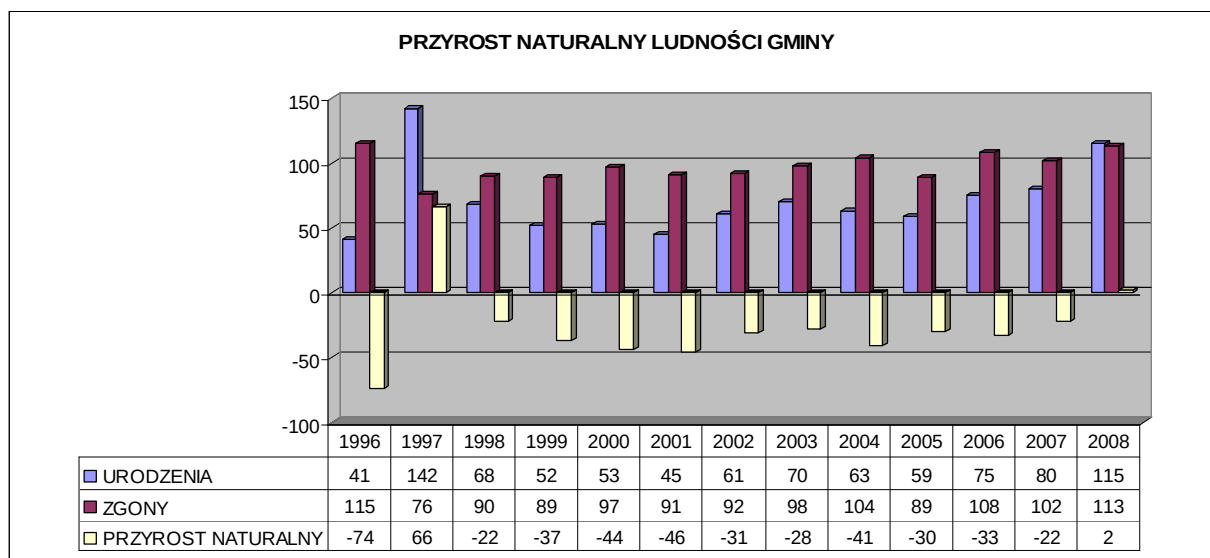
W ciągu ostatnich 3 lat zauważalne są duże wahania w ilości zgonów i liczbie urodzeń mieszkańców miasta i gminy. Wartości te w porównaniu do lat poprzednich stają się dodatnie (szczególnie w mieście). Na obszarze wiejskim dopiero w 2008r stwierdzono dodatni przyrost naturalny na poziomie – 2 osób.

### PRZYROST NATURALNY LUDNOŚCI MIASTA

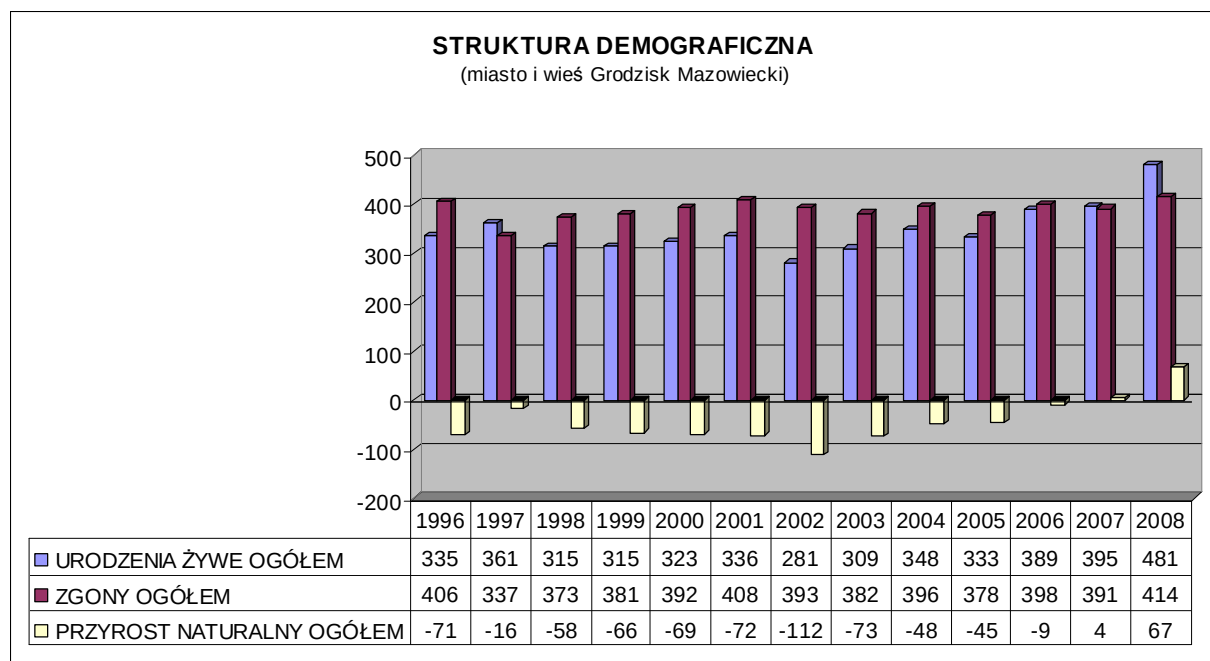


|                    | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| URODZENIA          | 300  | 219  | 247  | 263  | 270  | 291  | 220  | 239  | 285  | 274  | 314  | 315  | 366  |
| ZGONY              | 286  | 301  | 283  | 292  | 295  | 317  | 301  | 284  | 292  | 289  | 290  | 289  | 301  |
| PRZYROST NATURALNY | 14   | -82  | -36  | -29  | -25  | -26  | -81  | -45  | -7   | -15  | 24   | 26   | 65   |





Analiza danych statystycznych pozwala stwierdzić zauważalną w mieście w ostatnich 3 latach tendencję dodatniego przyrostu naturalnego i dodatniego wyniku migracji wewnętrznej. Przewaga urodzeń nad zgonami, powoduje dodatni przyrost naturalny, a liczba ludności w mieście wykazuje stałą tendencję wzrostową w wyniku dodatniej migracji.



Najnowsze dane na koniec 2008 r. wykazały również wysoki dodatni przyrost naturalny w ilości 67 osób, natomiast saldo migracji w tym samym roku wyniosło 1012 mieszkańców.

Jak można zaobserwować, wzrost liczby ludności powodowany jest głównie wzmożonym w ostatnich latach procesem deglomeracji, wywołanym rozwojem budownictwa jednorodzinnego na terenach podmiejskich, szczególnie w południowej części gminy (Opypy, Książenice, Radonie).

#### 8.1.1. Struktura wieku mieszkańców.

Grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym (dane GUS na rok 2005) wynosiła 7 374 osób (miasto- 5 174, wieś – 2 200). Natomiast liczebność grupy w wieku produkcyjnym wynosiła 23 936 osób (miasto – 17 329, wieś – 6 607), a grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosiła 5 781 osób (miasto – 4 371, wieś – 1 410).

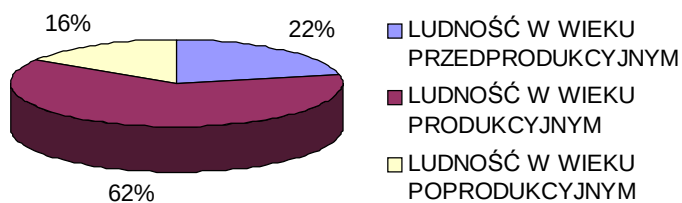
W porównaniu do roku 2005 rok 2008 (dane GUS) przedstawia się następująco:

- grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosi ogółem 7702 osoby (miasto - 5408, wieś – 2294);
- grupa ludności w wieku produkcyjnym wynosi ogółem 25055 osób (miasto – 17679, wieś – 7376);
- grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosi ogółem 6178 osób (miasto – 4680, wieś – 1498).

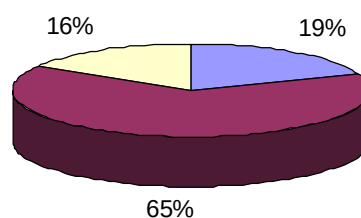
Analizując dostępne dane zauważalny jest wzrost w 2008r. ludności w każdym wieku. Powodowane jest to na pewno dodatnim przyrostem naturalnym i saldem migracji.

### Struktura wieku mieszkańców miasta

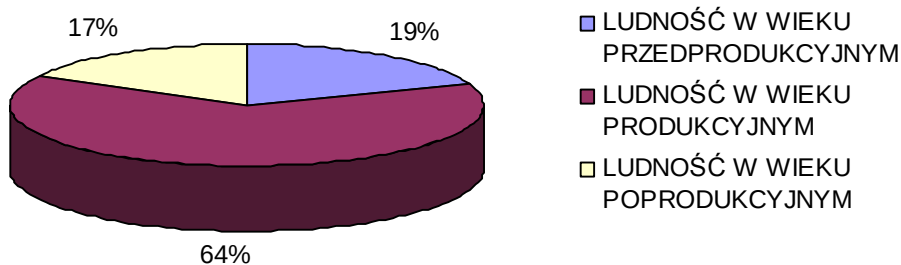
STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI MIASTA  
w roku 2000



STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI MIASTA  
w roku 2005

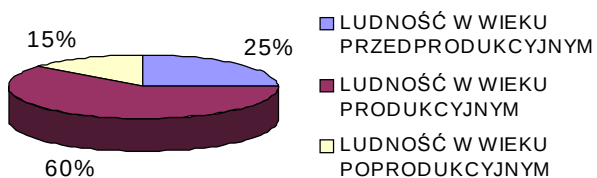


STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI MIASTA  
w 2008r.

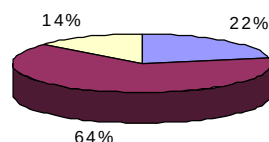


### Struktura wieku mieszkańców gminy (bez mieszkańców miasta)

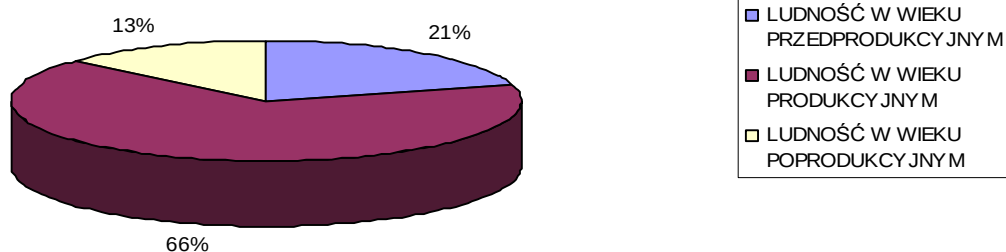
**STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI GMINY  
w 2000 roku**



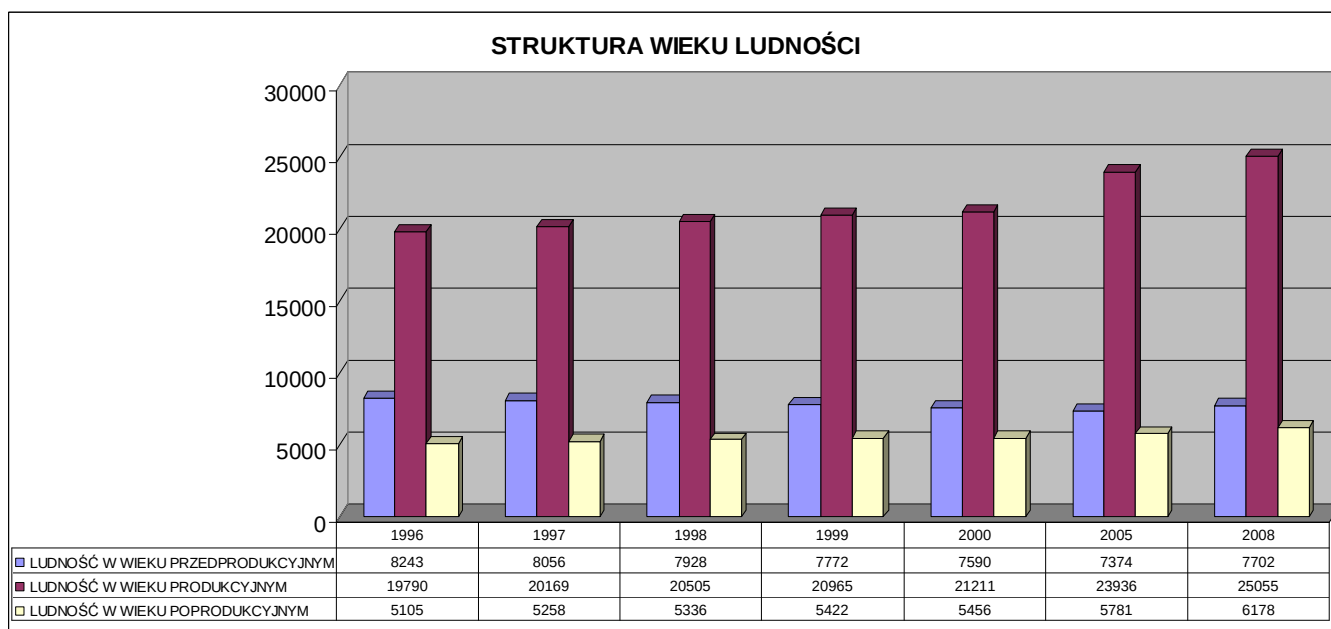
**STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI GMINY  
w 2005 roku**



**STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI GMINY  
w 2008r.**



Powyższe dane wskazują również, że struktura wieku mieszkańców, tak w mieście jak i gminie stwarza korzystne warunki do rozwoju – stosunkowo niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym i całkiem wysoki udział grupy ludzi młodych.



### 8.1.2. Procesy demograficzne.

Zarówno na terenach wiejskich jak i w mieście obserwuje się stały wzrost liczby ludności.

Tabela: Przemiany ludnościowe (w latach 1995-2005 na podstawie danych GUS)

| Obszar | lata   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 1995   | 1996   | 1997   | 1998   | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   |
| miasto | 25 020 | 25 106 | 25 177 | 25 366 | 25 233 | 25 368 | 25 560 | 25 816 | 26 054 | 26 314 | 26 586 |
| gmina  | 8 195  | 8 154  | 8 290  | 8 331  | 8 943  | 9 040  | 9 131  | 9 294  | 9 277  | 9 829  | 10 115 |
| razem  | 33 215 | 33 260 | 33 467 | 33 697 | 34 176 | 34 408 | 34 691 | 35 110 | 35 331 | 36 143 | 36 701 |

Tabela: Przemiany ludnościowe (w latach 2006-2008 na podstawie danych GUS)

| Obszar | lata   |        |        |
|--------|--------|--------|--------|
|        | 2006   | 2007   | 2008   |
| miasto | 26 933 | 27 286 | 27 583 |
| gmina  | 10 415 | 10 829 | 11 067 |
| razem  | 37 348 | 38 115 | 38 650 |

Wg. prognozy ludności na lata 1996-2020 opracowanej przez GUS najważniejsze z tendencji ogólnokrajowych to:

- 1) stopniowy wzrost dzietności kobiet (jednakże zauważalna jest tendencja odwrotna),
- 2) stopniowy wzrost długości życia aż do osiągnięcia w 2020 r. poziomu 72 lata dla mężczyzn i 78,5 lat dla kobiet,
- 3) stopniowy wzrost migracji wewnętrznych (zauważalny obecnie),
- 4) niezmiennie saldo migracji zagranicznych.

Przy tych założeniach liczba ludności kraju będzie wzrastać średnio o 1 mln. na 10 lat. Po roku 2020 liczba ludności zacznie się zmniejszać.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz obecne tendencje przewiduje się zmniejszenie grupy dzieci w wieku 7-15 lat, jak również mniej liczne grupy młodzieży 16-19 letnich oraz osób wchodzących w wiek produkcyjny. Grupa osób w wieku poprodukcyjnym wykazywać będzie stały wzrost, co rodzić może problemy socjalne.

## 8.2. SYTUACJA NA RYNKU PRACY

W roku 2005 liczba osób w wieku produkcyjnym, tj. kobiet w wieku od 17 do 59 lat oraz mężczyzn w wieku od 17 do 64 lat, na terenie miasta i gminy wynosiła 23 936 osób, czyli około 64,5% ogółu ludności miasta i gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy. Natomiast w roku 2007 liczba osób w wieku produkcyjnym, tj. kobiet w wieku od 17 do 59 lat oraz mężczyzn w wieku od 17 do 64 lat, na terenie miasta i gminy wynosiła 24 784 osób, czyli około 64,4% ogółu ludności miasta i gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy.

Wśród bezrobotnych dominują osoby o najniższym wykształceniu.

W ogólnej liczbie osób bezrobotnych w 2007 r. występuje przewaga kobiet 51%, 28,2 % osób bezrobotnych to mieszkańcy wsi. Największą liczbę bezrobotnych stanowiły osoby długotrwale bezrobotne (270 w tym kobiet - 153). Liczba osób niepracujących z prawem do zasiłku wynosiła 107.

Stopa bezrobocia w mieście i gminie jest poniżej średniej krajowej. Wg danych Powiatowego Urzędu Pracy w Grodzisku Mazowieckim na koniec sierpnia stopa bezrobocia wynosiła

- § 12%, dla kraju
- § 10,2% dla województwa mazowieckiego
- § 5,3% dla powiatu grodziskiego.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w Gminie Grodzisk Mazowiecki na dzień 30 września 2007 r. wynosiła 622 osób.

## 8.3. WYCHOWANIE I EDUKACJA

### 8.3.1. Wychowanie przedszkolne.

W Grodzisku Mazowieckim wg danych MEN funkcjonuje 7 obiektów opieki przedszkolnej (dwie placówki w zespołach szkolno-przedszkolnych), w tym dwa niepubliczne.

Tabela: Placówki wychowania przedszkolnego w roku szkolnym 2006/2007

| Placówka przedszkolna                                                                   | Lokalizacja         | Liczba dzieci |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>Placówki wykazane w Systemie Informacji Oświatowej MEN (dane z 15 września 2006)</b> |                     |               |
| Przedszkole nr 1 im. Krasnala Hałabały                                                  | ul. Lecha Zondka 5  | 116           |
| Gminne Przedszkole nr 2 im. Stefka Burczymuchy                                          | ul. Westfala 3      | 94            |
| Przedszkole Nr 4 im. Króla Maciusia I                                                   | ul. Górna 12        | 151           |
| Przedszkole nr 5                                                                        | ul. Zielony Rynek 2 | 127           |
| Przedszkole Nr 7 im. Wróbelka Elemelka                                                  | ul. Kopernika 15    | 113           |
| Przedszkole Niepubliczne „Kubuś Puchatek”                                               | ul. Kopernika 15A   | --            |
| Przedszkole Niepubliczne Zgromadzenia Sióstr Opatrzności Bożej Aniołów Stróżów          | ul. Okrężna 33      | --            |
| <b>Pozostałe placówki wg strony gminy i BIP gminy</b>                                   |                     |               |
| Klub Przedszkolaka „Bartek” - niepubliczny                                              | ul. Łączna 1        | --            |
| Wesołe przedszkole                                                                      | ul. 3 Maja 62/64    | --            |
| Prywatne Przedszkole „SMYK”                                                             | ul. Zakątek 10      | --            |

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej, na terenie miasta. Obszary gminy nie są wyposażone w tego typu placówki.

### 8.3.2. Szkolnictwo.

W roku szkolnym 2006/2007 w Grodzisku Mazowieckim funkcjonowało łącznie 7 szkół podstawowych (6 publicznych, 1 społeczna), w których kształciło się wg danych gminy 2767 uczniów.

Tabela: Szkoły podstawowe w roku szkolnym 2006/2007 (zestawienie na podstawie danych SIO MEN z dnia 15 września 2006)

| Placówka szkolna                              | Lokalizacja                       | Liczba uczniów |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Szkoła Podstawowa nr 1 im. H.Sienkiewicza     | ul. Bartnika 13A, Grodzisk Maz.   | 581            |
| Szkoła Podstawowa nr 2 im. Marii Konopnickiej | ul. Westfala 3, Grodzisk Maz.     | 666            |
| Szkoła Podstawowa nr 3                        | ul. Kilińskiego 21, Grodzisk Maz. | 65             |
| Szkoła Podstawowa nr 4 im. Józefy Joteyko     | ul. Zielony Rynek 2, Książenice   | 431            |
| Filia Książenice                              |                                   | 36             |
| Szkoła Podstawowa nr 6 im. Szarych Szer.      | ul. Sportowa 31, Grodzisk Maz.    | 623            |
| Szkoła Podstawowa                             | Adamowizna                        | 199            |
| Szkoła Podstawowa                             | Izdebno Kościelne                 | 57             |
| Spółeczna SP nr 23 im. L. Okulickiego         | ul. 3 Maja 33, Grodzisk Maz.      | --             |

W roku szkolnym 2006/2007 w Grodzisku Mazowieckim funkcjonowały łącznie 4 publiczne gimnazja, w których kształciło się wg danych gminy 1361 uczniów.

Poza szkołami publicznymi istnieje jedno społeczne gimnazjum.

Tabela: Gimnazja w roku szkolnym 2006/2007

| Placówka szkolna                                                                        | Lokalizacja         | Liczba uczniów |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| <b>Placówki wykazane w Systemie Informacji Oświatowej MEN (dane z 15 września 2006)</b> |                     |                |
| Gimnazjum nr 1 im. Noblistów Polskich                                                   | ul. Zielony Rynek 2 | 337            |
| Gimnazjum nr 2 im. K.K.Baczyńskiego                                                     | ul. Westfala 3      | 365            |
| Gimnazjum nr 3 im. L. Teligi                                                            | ul. Zondka 6        | 622            |
| Gimnazjum nr 4                                                                          | ul. Kilińskiego 21  | 72             |
| <b>Pozostałe placówki wg strony gminy i BIP gminy</b>                                   |                     |                |
| Spółeczne gimnazjum STO                                                                 | ul. 11-listopada 33 | --             |

Młodzież z Grodziska Mazowieckiego i okolic ma możliwość wyboru nauki w zlokalizowanych w Grodzisku 2 zespołach szkół ponadgimnazjalnych:

- § Zespół Szkół nr 1
- § liceum ogólnokształcące - 365 uczniów
- § liceum profilowane – 20 uczniów
- § technikum – 323 uczniów
- § Zespół Szkół Technicznych i Licealnych Nr 2
- § liceum profilowane – 217 uczniów
- § technikum – 247 uczniów
- § zasadnicza szkoła zawodowa – 379 uczniów



- § Zasadniczej Szkole Zawodowej Specjalnej
  - § Szkole Przysposabiającej do Pracy
- oraz dodatkowo
- § Państwowa Szkoła Muzyczna im. T. Bairda
  - § Centrum Kształcenia Praktycznego.
  - § Wyższa Szkoła Społeczno - Ekonomiczna w Warszawie Satelitarny Ośrodek Kształcenia w Grodzisku Mazowieckim (146. słuchaczy).
- W roku 2006 uczęszczało do nich 2329 uczniów i słuchaczy.

Biorąc pod uwagę liczebność grupy mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (wynoszącą w 2007 r. 7702 osoby), liczba miejsc w placówkach oświatowych wydaje się być wystarczająca. Niemniej jednak na terenach gminy zauważalny jest brak placówek wychowania przedszkolnego.

Przy silnie urbanizujących się obszarach wiejskich, szczególnie w południowej części gminy, występuje deficyt placówek wychowania przedszkolnego. Dzieci z obszarów wiejskich często wożone są do przedszkoli w mieście.

#### **8.4. KULTURA**

Głównym ośrodkiem kultury w Grodzisku Mazowieckim jest Ośrodek Kultury Gminy Grodzisk Mazowiecki skupiający następujące placówki:

- § Kino w Centrum Kultury (ul. Spółdzielcza)
- § Biblioteki publiczne w mieście i gminie Grodzisk Mazowiecki,
- § Radio Bogoria,
- § Ognisko Plastyczne,
- § Centrum Kulturalno-Edukacyjne "Radogoszcz"
- § Galeria Instrumentów Folkowych
- § Muzeum WKD
- § Muzeum PRL-u
- § Liczne wydawnictwa prasy: dwutygodniki, miesięczniki (Gazeta Grodziska, Wspólny Powiat, Kurier Południowy, Co? Gdzie? Kiedy? Na Mazowszu, Bogoria).

Liczba, rozmieszczenie i różnorodność obiektów kultury oraz organizowanych form życia kulturalnego sprawia, że mieszkańcy miasta i okolic mają możliwość zaspokajania różnorodnych zainteresowań i potrzeb w tym zakresie.

#### **8.5. SPORT I WYPOCZYNEK**

Istniejące w mieście obiekty i zespoły obiektów sportowych dają dobre możliwości uprawiania wielu dyscyplin sportowych, w tym sportu kwalifikowanego oraz wypoczynku.

Do najważniejszych obiektów sportu i rekreacji należą działające w ramach Ośrodka Sportu i Rekreacji:

- § Grodziska Hala Sportowa,
- § Pływalnia Miejska „Wodnik 2000”,
- § Boiska sportowe otwarte (stawy Walczewskiego),
- § Stadion,
- § Korty tenisowe.

Brak jest na terenie miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie naturalnych obszarów leśnych oraz atrakcyjnych pod względem krajobrazu terenów, które mogą stanowić cel spacerów wypoczynkowych, wycieczek rowerowych oraz być miejscem rekreacji.

Niedostateczna jest powierzchnia i dostępność terenów zieleni w obrębie zainwestowanych terenów miasta, zwłaszcza osiedli mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną. Zieleń jest rozmieszczona w mieście bardzo nierównomiernie, co bardziej ogranicza jej dostępność wielu mieszkańcom.

#### **8.6. OCHRONA ZDROWIA**

Na terenie miasta znajduje się 6 przychodni opieki podstawowej (1 – ZOZ, 5 - NZOZ), oraz 15 przychodni specjalistycznych. Opieka lekarska nie ogranicza się wyłącznie do publicznych i zakładowych obiektów lecznictwa, ale sprawowana jest także poprzez prywatne przychodnie, gabinety lekarskie i stomatologiczne.

Opiekę medyczną na terenie miasta zapewnia „Szpital Zachodni”, na który składa się dziesięć oddziałów, oraz szpitalny oddział ratunkowy i dodatkowo stacja dializ. Szpital jest nowy, pierwsze oddziały uruchomiono w 2002 r.

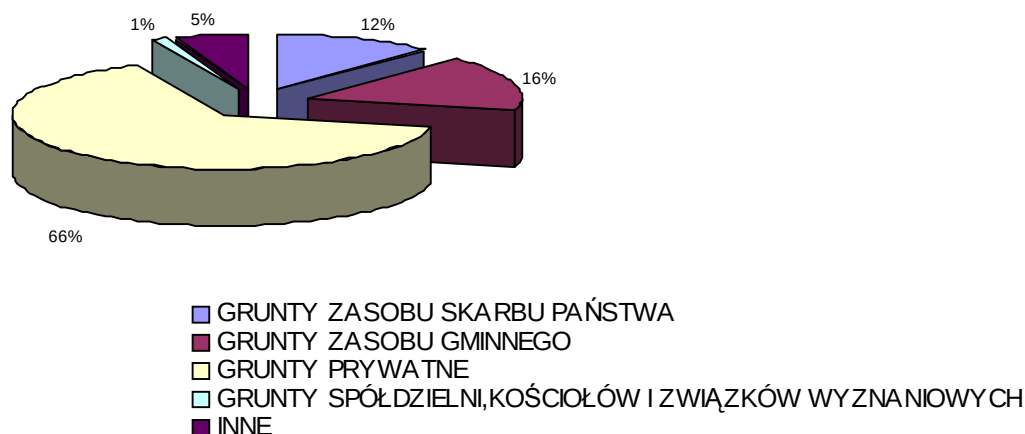
Na terenie miasta działa 12 aptek oraz 3 medyczne laboratoria analityczne.

## 9. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

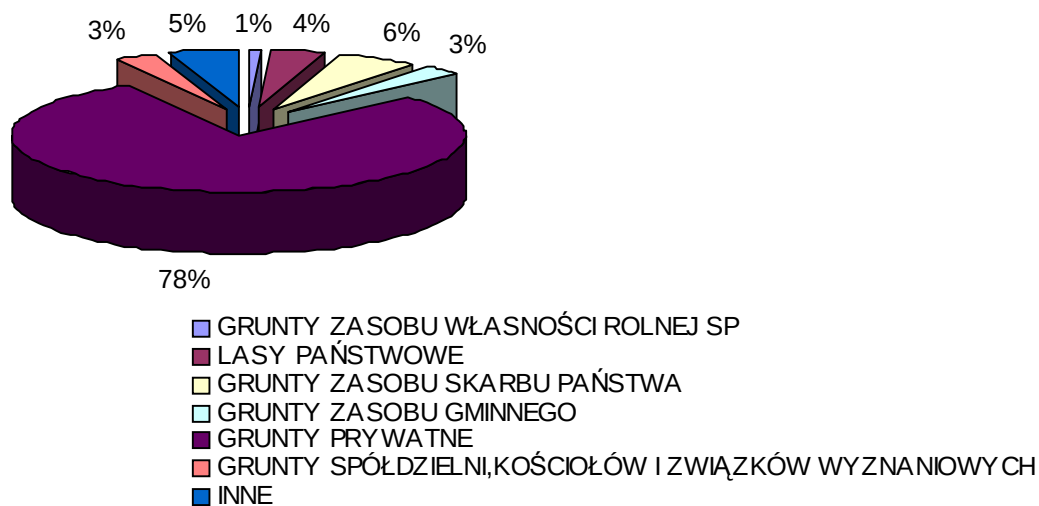
Zdecydowana większość gruntów znajduje się we władaniu prywatnych właścicieli, w formie użytkowania wieczystego, bądź własności.

Własność komunalna obejmuje 489 ha. i stanowi grunty pod szkołami, urzędem miejskim, domy kultury, obiekty sportowe, parki, hydrofornie, drogi.

### STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW W MIEŚCIE



### STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENÓW W GMINIE



## 10. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki zostały wydane 3 koncesje na rozpoznanie geologiczne złóż kopalin (kruszywa naturalnego) wydanych przez organy administracji geologicznej Wojewody Mazowieckiego i Starosty Grodziskiego. Również trzy zakłady uzyskały koncesje geologiczne na wydobywanie kopalin ze złóż.

W kopalinach występują w przeważającej części piaski średnioziarniste z domieszkami różnych frakcji. Żwiry występują rzadko i w małych ilościach. Pod względem technologicznym pozyskany surowiec może być wykorzystywany w budownictwie mieszkalnym oraz drogowym, zaś w przypadku kruszywa grubego do produkcji betonu.

Tabela: Wykaz koncesji na rozpoznanie geologiczne złóż kopalin (kruszywa naturalnego) na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki.

| Lp. | Przedsiębiorca                                                              | Lokalizacja rozpoznawanego złoża | Organ koncesyjny - data wydania koncesji                            | Okres ważności koncesji | UWAGI         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1.  | Firma ELBET. Przewóz towarów, wykopy ziemne. Bekoniarstwo, wyroby betonowe. | Złoże „Marynin” o pow. 2,50 ha   | Urząd Wojewódzki w Warszawie, 2.08.1995r, znak: OSRL-VI-7412A/13/95 | -                       | Dec. Nr 7K/95 |
| 2.  | Firma ELBET. Przewóz towarów, wykopy ziemne. Bekoniarstwo, wyroby betonowe. | Złoże „Marynin I”                | Wojewoda Mazowiecki, 4.10.2001r znak: WOŚ-VI/7412/34/01             | 4.10.2003r              |               |
| 3.  | PHU -PIASEK                                                                 | Złoże „Książenice I”             | Decyzja Starosty Grodziskiego, 28.05.2004r znak: WOŚRiGW-752/4/04   | 23.04.2004r             | Dec. Nr 33/04 |

Źródło: POŚ

Tabela: Wykaz koncesji geologicznych na wydobywanie kopalin na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki.

| Lp. | Przedsiębiorca                                                       | Lokalizacja złoża   | Powierzchnia: | Zasoby geologiczne | Organ koncesyjny - data wydania koncesji | Okres ważności koncesji: |
|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| 1.  | Elbet. Przewóz towarów, wykopy ziemne. Bekoniarstwo, wyroby betonowe | Złoże MARYNIN       | 1,55 ha,      | 514 tys. Mg.       | Wojewoda Mazowiecki, 23.10.1998 r.       | do 31 grudnia 2003 r.*   |
| 2.  | PHU -PIASEK                                                          | Złoże Książenice    | 1,30 ha,      | 80,774 tys. Mg.    | Wojewoda Mazowiecki, 23.10.1998 r.       | do 31 grudnia 2007 r.    |
| 3.  | Firma Natoli – wytwórnia cegły                                       | Złoże Władysławów I | b.d,          | b.d.               | Starosta Grodziski, 8.09.2000 r.         | do 31 grudnia 2009 r.**  |

\* obecnie przystąpiono do rekultywacji kopaliny w kierunku wodnym, eksploatacja zakończona

\*\* decyzja nie jest realizowana

Źródło: POŚ.

Jak wynika z „Operatu ewidencji zasobów złoża naturalnego MARYNIN” firma ELBET wg. stanu na 31 grudnia 1996 r. posiadała zasoby przemysłowe, które wyniosły 264,8 tys. Mg, zaś w roku 2003 zasoby te wyniosły 19 587 Mg. W roku 2003 w/w kopalni wydobyto 11 141 Mg kruszywa.

Zgodnie z przedłożonym Uproszczonym Planem Ruchu Górniczego na lata 2003 - 2007 z kopalni Książenice wydobyto 13 356 Mg.

Łącznie na terenie gminy wydobyto w 2003r 24 497 Mg kruszywa naturalnego dla potrzeb budownictwa i drogownictwa.

Na terenie gminy występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Zaopatrzenie miasta i gminy w wodę do celów bytowych odbywa się w oparciu o ujęcia wód głębszych czwartorzędowych z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 222.

## **11. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO**

### **11.1. STREFY ORAZ OBSZARY OCHRONNE**

Strefę ochronną ujęcia wód stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. W celu właściwego gospodarowania wodami, w szczególności ochrony zasobów wodnych główne komunalne ujęcia wody zlokalizowane w gminie Grodzisk Mazowiecki posiadają wydane na podstawie *art.37.ust.1art.122 ust.1 ustawy Prawo Wodne ( Dz U. nr 115 poz.1229 z późn. zmianami )* pozwolenia wodnoprawne.

Zgodnie z tym pozwoleniem ustanawia się wokół każdej studni strefę ochrony bezpośredniej

Ponadto w pozwoleniach ustala się sposób zabezpieczenia i zagospodarowania wyznaczonej strefy ochronnej oraz sposób oznakowania granic, jak również wprowadza w granicach strefy ochrony bezpośredniej zakazy dotyczące m.in.:

§ zabezpieczenia terenu niezbędne dla potrzeb ograniczenia przebywania na nich osób trzecich

§ wprowadzania ścieków do wód i do ziemi

§ nakaz zagospodarowania terenu ujęć zielenią.

Wokół wymienionych na str. 25 (pkt. 5.4) ujęć i stacji uzdatniania wody „Cegielniana”, „Dąbrówka” i „Wólka Grodziska” w pozwoleniu wodno-prawnym zostały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej.

### **11.2. OCHRONA PRZED POWODZIĄ**

Zgodnie z prawem wodnym, dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej sporządza studium określające w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwzględniające częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu wezbrań powodziowych, tereny zagrożone osuwiskami skarp lub zboczy, tereny depresyjne oraz bezodpływowe. W 2006 roku na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, wykonano „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej”. W powyższym opracowaniu określono strefy zagrożenia powodziowego.

Studium określa zasięg prawdopodobieństwa wystąpienia zalewu przez rzekę Rokitnicę:

§ zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1%

§ zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 0,5%

§ strefę płytkiego zalewu (0,5 m) od wody o prawdopodobieństwie 1%

W granicach strefy zalewowej znajdują się: wschodnie krańce miasta Grodzisk Mazowiecki oraz fragmenty terenów miejscowości, przez które przepływa Rokitnica: Żuków, Chrzanów Mały, Kady, Szczesne, Książenice, Marynin.

## **12. TERENY ZAMKNIĘTE**

Na podstawie art.4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo Geodezyjne i kartograficzne właściwi ministrowie określają w drodze decyzji tereny zamknięte. Dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

*Decyzja nr 62 Ministra Infrastruktury dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych* uznaje za tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa tereny, na których usytuowane są linie kolejowe ( określone w załączniku do decyzji).

Na obszarze gminy występuje również zamknięty teren wojskowy w miejscowości Książenice.

### **13. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Zarząd Województwa Mazowieckiego nie wnosił uwag i wniosków w zakresie zadań samorządu wojewódzkiego.

Mazowiecki Urząd Wojewódzki nie zgłosił zadań rządowych, a wskazał na konieczność uwzględnienia:

- §** uwarunkowań, wynikających z istniejącego rolniczego użytkowania terenów rolnych, położonych w granicach administracyjnych gminy oraz funkcjonowania istniejących gospodarstw rolnych i rolno-ogrodniczych,
- §** przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101 poz. 444 z 1991 r. z późn. zm.) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z 1995 r. z późn. zm.)
- §** zachowania zasad wynikających z położenia gminy Grodzisk Mazowiecki na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powołanego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego – Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r.



### **III. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI**

#### **1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE**

Do najważniejszych zewnętrznych determinantów rozwoju gminy należą:

- 1) Położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) Przebieg trasy autostradowej A2 z lokalizacją węzła autostradowego we wsi Tłuste,
- 3) Przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- 4) Sąsiedztwo terenów lasów Nadarzyńskich i Jaktorowskich oraz miast ogrodów: Milanówka i Podkowy Leśnej,
- 5) Ranga miejscowości Grodzisk Mazowiecki jako powiatowego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców,
- 6) Rola Grodziska Mazowieckiego jako dogodnego zaplecza dalszego rozwoju inwestycji pasma zachodniego aglomeracji stołecznej,

#### **2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE**

##### **2.1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO**

Z racji swego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy w gminie Grodzisk Mazowiecki obserwuje się napór inwestycyjny na pozyskiwanie nowych terenów budowlanych zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich. Biorąc pod uwagę wykonane analizy stanu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki oraz zapisy z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, można wnosić, że w gminie utrzyma się tendencja presji inwestorów na nowe tereny budowlane.

Analiza złożonych do studium wniosków pozwala określić potrzeby, oczekiwania i dążenia mieszkańców gminy nie tylko w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Struktura wniosków indywidualnych wyraźnie pokazuje zmianę rodzaju aktywności gospodarczej ludności, przy czym ponad 30% wniosków dotyczy budownictwa mieszkaniowego. Ogromna większość tych, którzy wnioski złożyli, wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek rolnych na budowlane. Świadczy to o „odchodzeniu” od rolnictwa jako głównego i pierwszego źródła utrzymania. Większe zainteresowanie innym niż rolnicze, zagospodarowaniem terenu, świadczyć może również o wzroście aktywności gospodarczej (przedsiębiorczości) z jednej, i wzroście zainteresowania miejscami o wyższych walorach przyrodniczych (jako miejsca zamieszkania) z drugiej strony.

W obszarze miasta zabudowa jest już wyraźnie ukształtowana. Najbardziej intensywny charakter ma zabudowa wokół stacji kolejowej PKP, gdzie występuje zwarta zabudowa pierzejowa wzdłuż ciągów ulicznych tworząca obszar centrum. Im dalej od centrum tym zabudowa jest mniej intensywna.

Na obszarach wiejskich w północnej części gminy zabudowa ma przeważnie charakter liniowy, a nowa zabudowa powstaje w oparciu o uzupełnienie układów wokół istniejących dróg, co wynika z dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. Niemniej jednak dużym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszą się tereny w sąsiedztwie planowanego węzła autostradowego w miejscowości Tłuste, jak również tereny rolne we wsiach Żuków i Kłudno Stare.

Obszary południowej części gminy mają odmienny charakter. Ze względu na korzystne warunki przyrodniczo-krajobrazowe jest to obszar szczególnego zainteresowania inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego.

Odnośnie wyposażenia w infrastrukturę techniczną można uznać, że stopień uzbrojenia terenów zainwestowanych jest dobry. Projektowany rozwój systemów wodociągowych i sieci kanalizacyjnej powinien być determinantem rozwoju zabudowy, ze względów zarówno ekonomicznych jak i ochrony środowiska.

Stopień wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną również można uznać za zadowalający. Biorąc pod uwagę liczebność grupy mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym liczba miejsc w placówkach oświatowych wydaje się być wystarczająca, przy czym na terenach gminy zauważalny jest brak placówek wychowania przedszkolnego. W związku dużym ruchem inwestycyjnym na terenach w południowej części gminy oraz dodatnim przyrostem naturalnym, odnotowanym w ostatnim roku, należy przewidzieć lokalizację nowych placówek przedszkolnych i szkolnych.

## **2.2. UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE ZASOBY I SZANSE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

- 1) Położenie gminy w dogodnej odległości dla lokalizacji osiedli-sypialni Warszawy,
- 2) Rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej,
- 3) Dobre powiązania komunikacyjne:
  - § kolejowe:
    - ü linia tranzytowa PKP,
    - ü linia podmiejska PKP,
    - ü linia dojazdowa WKD,
  - § drogowe:
    - ü Warszawa – Żyrardów wzdłuż silnie zurbanizowanego pasma zachodniego,
    - ü Grodzisk Mazowiecki – Błonie do drogi nr 2 Warszawa – Poznań,
    - ü Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice do drogi nr 8 Warszawa – Wrocław, Katowice
- 4) Rozwinięta sieć dróg lokalnych.
- 5) Dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) Wystarczający stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną,
- 7) Bogate zaplecze kulturalno-sportowe na terenie miasta,
- 8) Występowanie na obszarze gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i regionalnym stanowiących część Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 9) Przyrodnicze i krajobrazowe warunki do kształtowania osiedli ekstensywnej zabudowy o charakterze willowo-ogrodowym.
- 10) Wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach.

## **2.3. UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE SŁABE STRONY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

- 1) Dysproporcje w zakresie infrastruktury społeczno - gospodarczej (informacja, kultura, obsługa lokalnej przedsiębiorczości, oświata dorosłych) obszarów miasta i gminy
- 2) Dysproporcje w rozwoju sieci kanalizacyjnej w stosunku do zrealizowanej sieci wodociągowej.
- 3) Rozproszenie zabudowy na terenach wiejskich, niekontrolowany ruch inwestycyjny co powoduje zwiększenie nakładów na rozwój infrastruktury.
- 4) Niedostateczna sieć usług turystycznych, w stosunku do potrzeb i możliwości.
- 5) Brak dostępnego dla turystów opracowania przyrodniczego promującego zasoby przyrodnicze gminy.
- 6) Zły stan techniczny obiektów zabytkowych.

## **3. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Ustala się, że głównymi celami rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki są:**

- 1) Ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w zachodniej części aglomeracji warszawskiej,
- 2) Zapewnienie zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
  - § podniesienie standardów technicznych i bytowych mieszkańców gminy i jej inwestorów zewnętrznych,
  - § ochronę przyrody, krajobrazu i zachowanie dziedzictwa kulturowego.
- 3) Zapewnienie sprawności funkcjonowania systemu komunikacyjnego przy rosnącym poziomie motoryzacji
- 4) Stworzenie podstaw obsługi turystyki i wypoczynku w gminie.

**Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:**

- 1) Stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 2) Poszerzenie oferty rekreacyjnej – rozwój centrum sportu i rekreacji w mieście
- 3) Stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem, nieuciążliwego dla ludzi i środowiska.
- 4) Modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem zwłaszcza w obszarach planowanych obwodnic południowej i zachodniej.
- 5) Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku wsi.
- 6) Poprawa jakości życia mieszkańców na terenach wiejskich poprzez:
  - § systematyczny rozwój infrastruktury technicznej
  - § sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną

- 7) Rozwój zagospodarowania zgodnie z funkcjami terenów, określonymi w planach miejscowych.
- 8) Racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów.
- 9) Ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
  - § respektowanie historycznych układów urbanistycznych
  - § projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.
- 10) Wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego.
- 11) Stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego i podstołecznego.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

**POLITYKA PRZESTRZENNA**

#### IV. POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Kształtowanie polityki przestrzennej miasta i gminy oparte być musi o zasady równoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki.

Stosownie do przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się:

- § działania na obszarach objętych lub wskazanych do objęcia ochroną,
- § działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałania zagrożeniom środowiskowym,
- § działania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- § zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- § działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń na terenach zabudowanych,
- § predyspozycje terenów do zabudowy,
- § kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- § obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- § obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy.

Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej polityka przestrzenna (zapisana w niniejszym dokumencie) określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych. odnoszących się do wybranych obszarów gminy, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką.

Będzie również materiałem pomocniczym do:

- § planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- § ofertowej działalności organów gminy,
- § posługiwania się przepisami ustaw szczególnych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- § gospodarki gruntami w gminie,
- § podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych oraz wartościowych obszarów i obiektów w gminie,
- § wykonywania prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- § wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- § planowania prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną a także administracyjną.

Integralną część studium stanowi **załącznik graficzny nr 1**.

##### 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Miasto i gmina Grodzisk Mazowiecki jest jednym z ważniejszych ośrodków w południowo-zachodniej części aglomeracji warszawskiej i stanowi ważny ośrodek ponadlokalny, uzupełniający oddziaływanie stolicy. O roli tego ośrodka i jego ponadlokalnym znaczeniu świadczą liczne organy i instytucje usługowe pracujące dla potrzeb otoczenia regionalnego, jak organy administracji, instytucje służby zdrowia i opieki społecznej, obiekty szkolnictwa, kultury i sportu.

Do kompetencji gminy należy stworzenie warunków dla realizacji wszelkiego rodzaju budownictwa. W tym celu studium określa predyspozycje terenów pod zabudowę. Są nimi następujące tereny:

- § w obrębie kolonii zabudowy siedliskowej,
- § w granicach zwartej zabudowy wsi,
- § w granicach obszarów rozwojowych, wyznaczonych w niniejszym studium.

Wyznaczone w niniejszym studium obszary rozwojowe obejmują kompleksy terenów, na których mogą wystąpić zmiany zagospodarowania przestrzennego, wynikające z nadrzędnego celu polityki przestrzennej gminy, którym jest ugruntowanie rangi ośrodka ponadlokalnego z jednoczesną ochroną i racjonalnym gospodarowaniem zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy.

W planie zagospodarowania województwa mazowieckiego północna część gminy wokół węzła autostradowego została objęta strefą funkcjonalną rozwoju przemysłowo-gospodarczego, obszary wschodniej części gminy na południe od autostrady wraz z miastem oraz wsiami na południowo-wschodniej części gminy objęte zostały strefą funkcjonalną zaplecza mieszkaniowego Warszawy, natomiast obszar południowo-zachodniej części gminy zaliczony zostały jako zaplecze przyrodniczo-klimatyczne i rekreacyjne Warszawy.

Tereny rozwojowe gminy Grodzisk Mazowiecki w niniejszym studium wskazano zgodnie z powyższymi wytycznymi przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań omówionych w części I studium.

W oparciu o kryteria historyczne, przyrodnicze, funkcjonalne, gospodarcze, architektoniczne przedstawione w części Studium poświęconej uwarunkowaniom rozwoju przestrzennego, ustala się kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i całej gminy Grodzisk Mazowiecki:

### **1.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW MIASTA**

Miasto Grodzisk Mazowiecki jest stolicą powiatu grodziskiego, pełni więc funkcje obsługi mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym (głównie dla gmin powiatu).

Miasto jest również największym ośrodkiem osadnictwa w powiecie. W mieście stosunkowo niewielki procent powierzchni zajmuje przemysł oraz usługi nieuciążliwe w tym głównie handel.

Miasto nadal powinno rozwijać się w kierunku mieszkaniowo-usługowym, stale podnosząc poziom i dostępność świadczonych mieszkańcom usług.

W zakresie budowy struktury tkanki miejskiej wskazuje się:

- 1) Porządkowanie układu urbanistycznego i formy przestrzennej Grodziska Mazowieckiego przy lokalizacji nowej zabudowy a także ustalaniu zasad zabudowy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- 2) Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową a także związaną z realizacją celów publicznych.
- 3) Rewitalizacja starej zabudowy i układów urbanistycznych w śródmieściu.
- 4) Uzupełnienie infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne terenów przeznaczonych do zabudowy.
- 5) Rezerwacja terenu pod budowę ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic w Grodzisku Mazowieckim jak również ścieżek pieszo-rowerowych w korytarzach ciągów przyrodniczych oraz w terenach zieleni urządzonej, parków publicznych i terenów sportowo-rekreacyjnych.
- 6) Dążenie do wytworzenia czytelnego centrum miejskiego skupiającego obiekty usług publicznych i nieuciążliwych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych wysokiej jakości.
- 7) Kreowanie lokalnych przestrzeni publicznych w zakresie poszczególnych osiedli mieszkaniowych mających charakter integracyjny dla poszczególnych zespołów zabudowy.
- 8) Miejskie przestrzenie publiczne powinny być wyposażone w dominanty przestrzenne (lub powinny być utrzymane i uczynione istniejące) będące identyfikatorami przestrzeni i powiązań przestrzennych w układzie miasta.
- 9) W historycznym centrum miasta należy utrzymać typ zabudowy kamienicznej w układzie pierzejowym, z usługami w parterach budynku.
- 10) W strukturze miejskiej powinno dominować mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące rozwijające się na terenach w wewnętrznym zarysie obwodnicy południowej i zachodniej
- 11) Przy trasach wjazdowych do miasta (ciągi ulic Królewskiej, Sienkiewicza, Żyrardowskiej) należy lokalizować reprezentacyjne budynki usług biurowych i innych nieuciążliwych, jak również mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- 12) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, powinna stanowić uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 13) Nie należy mieszać nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o skrajnie różnych gabarytach, lecz należy dążyć do tworzenia osiedli o ustalonym charakterze zabudowy.
- 14) Zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna nie może mieć charakteru osiedli zamkniętych tzw. kondominiów.
- 15) Należy przyjąć system zagęszczania istniejącej zabudowy, tj.: lokalizowania nowej zabudowy na niezabudowanych terenach wśród zabudowy istniejącej, a dopiero w dalszej kolejności należy przeznaczać pod zabudowę tereny niezabudowane, stopniowo w sąsiedztwie terenów zabudowanych.
- 16) W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach zalesionych należy utrzymać leśny charakter terenów.
- 17) W zakresie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej można dopuszczać lokalizowanie usług zarówno publicznych jak i nieuciążliwych.
- 18) Strukturę tkanki miejskiej winny uzupełniać obiekty użyteczności publicznej, w szczególności: obiekty administracji lokalnej i ponadlokalnej, placówki oświatowe i oświatowo-wychowawcze, obiekty łączności, zdrowia, kultury i obiekty sakralne.



- 19) Obiekty użyteczności publicznej mogą, a nawet powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni, w szczególności obiekty administracji i obiekty sakralne.
- 20) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, w szczególności w zakresie oświaty (głównie na poziomie przedszkolnym, podstawowym i gimnazjalnym), łączności, zdrowia należy się kierować ich późniejszą dostępnością dla ludności (czas dojścia, dojazdu), rozmieszczeniem i strukturą wiekową ludności, rozwojem terenów mieszkaniowych.
- 21) Obiekty przemysłowe i usługi uciążliwe na terenie miasta należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych – oznaczonych w studium symbolem AG.
- 22) Tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez kształtowanie odpowiednich relacji przestrzennych np. strefami zieleni izolacyjnej.
- 23) Tereny zieleni miejskiej powinny tworzyć zwarty i powiązany ze sobą układ przestrzeni składający się z terenów parkowych (urządzonych), zieleńców, zieleni cmentarnej, zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
- 24) W szczególności zaleca się urządzenie parku wzdłuż brzegów rzek Rokicianki i Mrowni.
- 25) Wzdłuż istniejących torów kolejowych zaleca się realizację zieleni izolacyjnej.

## **1.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW WIEJSKICH**

- 1) Modernizacja i rehabilitacja zabudowy, poprawa wizerunku miejscowości na terenach wiejskich
- 2) Wyznaczenie obszarów rozwojowych w południowej części gminy, jako kompleksów terenów predysponowanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej.
- 3) Wyznaczenie terenów dla rozwoju aktywności gospodarczej i wprowadzenie funkcji miasto- i centrotwórczych w północnej części gminy w rejonie węzła autostradowego.
- 4) Wyznaczenie terenów dla rozwoju zorganizowanych działań inwestycyjnych zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej z obowiązkiem wyprzedzającego przygotowania technicznego terenu w rejonie wsi Stare Kłudno, Kłudzienko, Tłuste i Żuków.
- 5) Ustalenie zasad przeznaczenia terenów pod zabudowę w powiązaniu z planowaną realizacją infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodno-kanalizacyjnej.
- 6) W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach zalesionych należy utrzymać leśny charakter terenów.
- 7) Systematyczne uzupełnianie wyposażenia terenów w obiekty infrastruktury społecznej.
- 8) Systematyczna modernizacja sieci dróg w gminie, stosowanie nowoczesnych środków uspokajania ruchu na drogach o dużym jego natężeniu.
- 9) Kontynuowanie procesu budowy wodociągów i kanalizacji.
- 10) Uzupełnienie infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i wyprzedzające przygotowanie techniczne terenów przeznaczonych do zabudowy.
- 11) Rezerwacja terenu pod budowę ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic o dużym natężeniu ruchu drogowego w Kałęczynie, Książenicach i pozostałych miejscowościach oraz rekreacyjnych tras pieszo-rowerowych i ścieżek edukacyjnych.
- 12) Tworzenie i ochrona ciągów przyrodniczych wzdłuż cieków wodnych składających się na system przyrodniczy gminy jako lokalnych korytarzy ekologicznych, terenów rekreacyjnych, ścieżek dydaktycznych.
- 13) Wyznaczanie obszarów przyrodniczych wskazanych do ochrony.

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW - ZMIANY STRUKTUR FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH.**

Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe i produkcyjne na obszarze gminy i miasta, które nasiliło się w ostatnich latach, ma odzwierciedlenie w ilości wydawanych decyzji, pozwoleń na budowę jak i wniosków o zmianę przeznaczenia w planach miejscowych oraz wniosków złożonych do studium.

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej miasta i gminy zakłada:

- § rozwój i lepsze wykorzystanie centrum miasta, jako pasma intensywnego zagospodarowania miejskiego,
- § podniesienie standardów osiedli mieszkaniowych,
- § rozwój terenów mieszkaniowych w południowej części gminy,
- § rozwój terenów o funkcjach miasto- i centrotwórczych oraz terenów mieszkaniowo-usługowych i / lub terenów usług zorganizowanych w obszarze północnej części gminy, na terenach wsi Żuków, Kłudzienko, Tłuste i Kłudno Stare, jako zorganizowanych inwestycji z wyprzedzającym lub jednoczesnym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną;

§ rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej lub usług jako zorganizowanych inwestycji z wyprzedzającym lub jednoczesnym uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną na terenach wsi Urszulin w południowo-wschodniej części gminy;

§ rozwój terenów usług i aktywności gospodarczej w pobliżu planowanego węzła komunikacyjnego autostrady oraz węzłów komunikacyjnych obwodnic miasta: południowej i zachodniej.

Równocześnie konieczne jest zapewnienie odpowiednich warunków dla przenikających intensywnie zagospodarowanie ciągów przyrodniczych wiążących ekstensywnie użytkowane dolin rzek Mrowny, Rokitnicy i Rokicianki (terenów użytków zielonych **Re**), terenów rolniczych (**R**) jak i nielicznych w gminie terenów lasów (**Ls**), w spójny system przyrodniczy gminy. W ramach tego systemu powinny funkcjonować obszary zieleni publicznej, sportu i rekreacji w formie systemu terenów zieleni urządzonej (**ZU**) powiązanej siecią ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych (**Z**).

Studium wskazuje **obszary rozwojowe**, w obrębie których przewiduje się największe zmiany w strukturze przestrzennej, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

Należą do nich:

- 1) Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz usług komercyjnych, biurowych
- 2) Obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe
- 3) Obszary lokalizacji usług obsługi ruchu turystycznego
- 4) Obszary przestrzeni publicznej
- 5) Obszary problemowe:
  - a) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości
  - b) zdegradowane tereny przemysłowe
  - c) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Dla potrzeb studium obszar gminy podzielono na tereny: **zurbanizowane i niezurbanizowane**, w obrębie których wyodrębniono kategorie terenów, wyróżniających się funkcją w strukturze przestrzennej gminy. Kierunek przekształceń i działania priorytetowe sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych kategorii terenów funkcjonalnych i sklasyfikowano pod względem wiodącego przeznaczenia i użytkowania terenu. Są to:

## 1) Tereny zurbanizowane

### KATEGORIE TERENÓW:

#### § tereny zabudowy

- a) **C** – wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum
- b) **MU** - wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej
- c) **MU.1** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej
- d) **MU.2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej
- e) **MU.3** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych
- f) **AG** - tereny aktywności gospodarczej i usług
- g) **NO** - teren oczyszczalni ścieków
- h) **TS** - tereny specjalne
- i) **TZ** - tereny zamknięte
- j) **KK** – tereny kolei

#### § tereny zieleni

- a) **ZPK** - tereny projektowanego parku kulturowego
- b) **ZP** - tereny parków podworskich
- c) **ZC** - tereny cmentarzy
- d) **ZU** - tereny zieleni urządzonej
- e) **Z** - tereny zieleni ciągów ekologicznych

## 2) Tereny niezurbanizowane - wyłączone z zabudowy

### KATEGORIE TERENÓW:

- a) **R** - tereny użytkowane rolniczo;
- b) **Re** - tereny użytków zielonych o znaczeniu przyrodniczym;
- c) **Ls** - tereny lasów;
- d) **W** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

## 2.1. OGÓLNE WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z uwagi na zróżnicowanie konfiguracji własnościowych dla działek i zespołów działek, których kształt, wielkość, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia wykorzystanie zgodne z wyznaczonym w studium zaleca się szerokie zastosowanie procedur scaleń gruntów lub dobrowolnej wymiany gruntów.

### Wskazuje się, aby na obszarze gminy:

- § wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta i gminy, zieleń parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty gospodarki leśnej, elektrownie wiatrowe i małe elektrownie wodne można realizować na całym obszarze gminy w sposób nie kolidujący przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- § wszystkie działki budowlane miały możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do obsługi funkcji, przy czym sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
- § wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy miały umożliwiające podłączenie do sieci wodociągowej;
- § wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy miały umożliwiające podłączenie do sieci kanalizacyjnej systemu gminnego lub grupowego; po realizacji systemu gminnego powstaje obowiązek podłączenia systemów grupowych i indywidualnych do systemu gminnego;
- § sieć infrastruktury technicznej powinna być w miarę możliwości prowadzona przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, przy czym realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg;
- § wszelkie ewentualne szkodliwe oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i warunki zamieszkiwania wytwarzane przez użytkowników ograniczało się do terenu działki budowlanej na której jest wytwarzane.
- § wszelkie inwestycje wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG**;
- § dla wskazania lokalizacji inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych należy opracować szczegółowe analizy w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego służące minimalizacji konfliktów przestrzennych i oddziaływań negatywnych;
- § wszelkie obiekty przemysłowe, produkcyjne i składowo-magazynowe powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG**;
- § wszelkie składowanie odpadów i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium (załączniku graficznym nr 1) symbolem **NO**;
- § na terenach zabudowanych na obszarze miasta i gminy w planach miejscowych wprowadzać stosowne regulacje w zakresie architektury ogrodzeń;
- § na terenie całej gminy dążyć do ograniczenia lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20 m a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od górnej krawędzi koryta naturalnych cieków i zbiorników wodnych.

## 2.2. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH - DZIAŁANIA PRIORYTETOWE KIERUNKÓW ZMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY

Podstawową zasadą dla **kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej** jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i gminy oraz tworzenie wielofunkcyjnych układów przestrzennych, wzbogacenie terenów gminy w funkcje usługowe, wypoczynkowe i rekreacyjne przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów nieurbanizowanych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

Studium wskazuje obszary rozwojowe, dla których kształtowanie struktury przestrzennej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się poprzez działania priorytetowe.

### **2.2.1. Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz usług komercyjnych, biurowych.**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz usług komercyjnych, biurowych wskazane na rysunku studium to tereny zlokalizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 biegnącej przez miasto po obu jej stronach oraz tereny położone w północnej części gminy w rejonie projektowanego węzła autostradowego we wsiach: Żuków, Kłudzienko, Tłuste, Natolin oraz Kłudno Stare.

#### **Działania priorytetowe:**

##### Kształtowanie wielofunkcyjnych ciągów usługowych

Na **obszarach w granicach miasta** należy dążyć do zmian struktur przestrzennych poprzez:

- § uporządkowanie funkcjonalne i estetyczne, oraz podniesienie jakości przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych – „włotów” do miasta (ulice: Królewska i Żyrardowska), w szczególności poprzez atrakcyjne i harmonijne kształtowanie nowej zabudowy usługowej lub o funkcjach mieszanych usługowo – mieszkaniowych, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerii handlowych, lokalizowanych przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach,
- § kształtowanie w mieście nowej zabudowy wzdłuż ulic oraz wokół placów i skrzyżowań ulic, w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą charakter miejsca, w tym poprzez wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne, techniczne i materiałowe,

##### Kształtowanie układów zespołów zabudowy usługowej

**Obszary w północnej części gminy** w pobliżu lokalizacji węzła autostradowego stanowiące część obszarów strategicznego rozwoju gminy w granicach wyznaczonych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej - główne obszary działań przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Należy dążyć do kształtowania struktur przestrzennych poprzez :

- § kształtowanie zespołów zabudowy ukierunkowanych na formowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną,
- § ustalanie szczegółowych parametrów, określających wysoką estetyczną jakość przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności atrakcyjne i harmonijne kształtowanie nowej zabudowy usługowej lub o funkcjach mieszanych usługowo – mieszkaniowych z usługami przynajmniej w parterach budynków, oraz obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> formowanych zarówno jako galerie i centra handlowe.
- § w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy kształtować odpowiednią obsługę komunikacyjną planowanych zespołów zabudowy drogami klasy lokalnej i dojazdowej o parametrach technicznych zgodnych z przepisami odrębnymi oraz/lub analizami zapewniającymi odpowiednią przepustowość w stosunku do prognozowanego natężenia ruchu. Rozwijanie układu drogowego powinno odbywać się w oparciu o drogi: wojewódzką (nr 519) i powiatową (nr 1509) w projektowanych ich przebiegach.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

##### w obrębie wielofunkcyjnych ciągów usługowych (centrum miasta):

- ciąg ulic 11-go Listopada, Sienkiewicza, Żyrardowska
- kwartał zabudowy w obrębie ulic: Harcerska, Kościuszki, Sienkiewicza, 11-go Listopada,
- kwartał zabudowy w obrębie ulic: Żwirki i Wigury, Obrońców Getta, Bałtycka, Hynka,
- kwartał zabudowy w obrębie ulic Matejki i Traugutta oraz terenów kolei,
- § obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach,
- § dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.

##### w obrębie układów zespołów zabudowy usługowej (w rejonie projektowanego węzła autostradowego w obrębach geodezyjnych wsi: Natolin, Tłuste, Kłudno Stare, Kłudzienko)

- § zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną,

- § obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach,
- § dominant architektoniczny i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.
- § zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej,
- § parki technologiczne oraz centra kongresowo-wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.
- § tereny zieleni, sportu i rekreacji.

### 2.2.2. Obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe

#### Założenia i kierunki zmian:

W rejonach określonych na rysunku studium jako obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe wskazane jest kształtowanie terenów wielofunkcyjnych zapewniających usługi podstawowe i publiczne o zasięgu lokalnym poprzez:

#### Działania priorytetowe:

##### Kształtowanie lokalnych centrów usługowych:

- § wprowadzanie w miarę możliwości różnorodności funkcjonalnej obiektów handlowych (uzupełnianie programu usługowego) oraz włączanie ich w strukturę zabudowy usługowej, mieszkaniowej, sportowej i rekreacyjnej lub zieleni urządzonej,
- § kształtowanie centrów w formie wnętrz urbanistycznych o bogatym programie, wysokiej jakości architektury i kompozycji przestrzennej z udziałem terenów zieleni w formie zieleńców, skwerów, bulwarów i alei.
- § kształtowanie układów przestrzennych w formie rynku, placu oraz układów zabudowy pierzejowej
- § przekształcanie formy architektonicznej obiektów nie spełniających kryteriów estetycznych i degradujących przestrzeń.

#### Priorytet dla lokalizowania:

- § zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowej,
- § dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość określona będzie indywidualnie w mpzp.

### 2.2.3. Obszary lokalizacji usług obsługi ruchu turystycznego

#### Założenia i kierunki zmian:

Obszary lokalizacji usług obsługi ruchu turystycznego usytuowane są w południowej części gminy wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 579 w rejonie wsi Makówka w pobliżu terenów lasów.

#### Działania priorytetowe:

##### Kształtowanie zaplecza dla aktywowania i rozwoju ruchu turystycznego i wypoczynku

- § wprowadzanie obiektów bazy noclegowej i usług uzupełniających związanych z obsługą ruchu turystycznego w ilości odpowiedniej dla skali obszaru,
- § kształtowanie zorganizowanych miejsc wypoczynku o bogatym programie, wysokiej jakości architektury i harmonijnej kompozycji przestrzennej.

#### Priorytet dla lokalizowania:

- § usług z zakresu: turystyki, hotelarstwa, sportu itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym;
- § zabudowy usługowej, hotelarskiej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury turystycznej, rekreacyjnej,

### 2.2.4. Obszary przestrzeni publicznej

#### Założenia i kierunki zmian:

Obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców to tereny zlokalizowane w centrum miasta na osi Dworzec PKP kościół św. Anny, tereny reprezentacyjne miasta o bogatej ofercie usługowej oraz tereny parków i ciągów spacerowych w obszarach tworzących system przyrodniczy gminy.

#### Działania priorytetowe:

##### Kształtowanie układów przestrzeni publicznych, ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych

- § wyeksponowanie w strukturze przestrzennej miasta wzajemnych powiązań ulic i placów, a w szczególności zachowanego historycznego układu dróg i ulic,
- § rewaloryzacja, rewitalizacja bądź modernizacja funkcjonalno-przestrzenna ulic i placów stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne i ciągi wielofunkcyjne, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru,
- § harmonijne uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulic i placów stanowiących główne elementy reprezentacyjne i ciągi wielofunkcyjne, obiektami usługowymi i mieszkaniowymi kształtującymi pierzeje uliczne, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizowania funkcji usługowych co najmniej w parterach budynków,
- § włączanie wewnątrz kwartałów zabudowy (podwórek), zlokalizowanych przy głównych przestrzeniach o charakterze reprezentacyjnym, do współtworzenia i wzbogacenia funkcjonalnego tych przestrzeni poprzez wykorzystanie ich potencjału dla tworzenia pasaży usługowych z programem z zakresu kultury, rozrywki, gastronomii, handlu, i innych usług,
- § indywidualne, atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych, w szczególności poprzez wprowadzanie małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek placów i chodników, modernizację jezdni, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam itp.,
- § uporządkowanie funkcjonalne i estetyczne, oraz podniesienie jakości przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności poprzez atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni oraz harmonijne kształtowanie nowej zabudowy,
- § wprowadzenie ujednoliconych i dostosowanych do charakteru lokalnego form architektonicznych i plastycznych dla urządzeń obsługi transportem publicznym,
- § dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych na terenach centrum (C),
- § urządzenie ciągów spacerowych oraz wyposażanie w obiekty małej architektury.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § realizacja obiektów związanych z funkcją terenu, usług kultury, gastronomii, sportu i rekreacji itp. w ilości odpowiedniej dla skali terenu,
- § obiektów małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń na terenach parków i ciągów spacerowych

Szczegółowe ustalenia dla obszarów przestrzeni publicznej opisane zostały w rozdz. 7.4 (str. 91).

### **2.2.5. Obszary problemowe**

W studium wyróżniono następujące obszary problemowe:

#### **Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości**

to tereny występowania konfliktu przestrzennego powodowanego przebiegiem projektowanej autostrady, w zasięgu oddziaływania której znajdują się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

#### **Działania priorytetowe:**

Dla tych obszarów wskazane jest:

- § przekształcanie zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości powodowane projektowaną lub istniejącą infrastrukturą techniczną na tereny działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym,
- § wymiana zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługową,
- § ograniczanie zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § zabudowy usługowej, produkcyjnej,
- § funkcji usługowych, handlowych, magazynowo-składowych.

#### **Zdegradowane tereny przemysłowe**

Tereny przemysłowe zlokalizowane są w centrum miasta. To tereny wskazane w studium do przekształceń (ustalenia rozdz. 13 str. 93)

#### **Działania priorytetowe:**

- § przekształcanie zabudowy przemysłowej na tereny mieszkaniowo-usługowe,



- § kształtowanie zabudowy zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz usług o charakterze lokalnym stanowiącego uzupełnienie centralnej części miasta.
- § wprowadzanie w miarę możliwości różnorodności funkcjonalnej obiektów handlowych poprzez uzupełnianie programu usługowego oraz włączanie ich w strukturę zabudowy usługowej, mieszkaniowej, sportowej i rekreacyjnej lub zieleni urządzonej.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

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

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej**

##### Obszar oznaczony cyfrą 1:

##### **Założenia i kierunki zmian:**

Tereny w północnej części gminy w pobliżu lokalizacji węzła autostradowego - to tereny strategicznego rozwoju gminy - stanowią głównie obszary działań przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Studium przewiduje dwa scenariusze rozwoju tych terenów

##### **Scenariusz I.** - ukierunkowany na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego.

Zakłada się:

- § jednocześnie lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- § etapowe inwestowanie na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium,
- § kształtowanie obszarów wielofunkcyjnych z priorytetem dla lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej,
- § kształtowanie funkcji miasta i centrotwórczych poprzez kreowanie centrów usługowych i zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne,
- § kształtowanie zabudowy mieszkaniowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, usług o charakterze lokalnym,
- § kształtowanie układów zieleni urządzonej,
- § rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejący (drogę wojewódzką nr 719 i drogę powiatową nr 1509) uzupełniony układem drogowym w planowanych zespołach zabudowy;

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § rodzaje zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziałów 2.3.3. i 2.3.4 (str. 66-68)

##### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § wysokość zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami rozdziałów 2.3.3 i 2.3.4. str. 66-68

##### **Scenariusz II.** - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji szeroko rozumianych usług (nauki, rozrywki, rekreacji, sportu i wypoczynku itp.) zakłada:

- § jednocześnie lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- § kształtowanie obszarów zorganizowanej działalności usługowej o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- § kształtowanie funkcji rozrywki poprzez kreowanie zespołów zabudowy tworzących spójne założenie planistyczne,
- § realizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
- § rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejący (drogę wojewódzką nr 719 i drogę powiatową nr 1509) uzupełniony układem drogowym w planowanym założeniu przestrzennym,

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § zabudowy usług (nauki, rozrywki, rekreacji, sportu i wypoczynku itp.) w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- § zabudowy obiektów i urządzeń towarzyszących i uzupełniających funkcje rekreacji i wypoczynku,
- § innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § zabudowa niska i średniowysoka; ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli
- § wysokość obiektów i budowli niezbędnych do realizacji funkcji usług oraz dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% jako uśredniona dla całego obszaru
- § nie obowiązują wskaźniki ustalone dla poszczególnych terenów jako nieadekwatne do rozwiązań Scenariusza II.

### Obszar oznaczony cyfrą 2:

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Tereny w południowej części gminy w obrębie Urszulin - to tereny rozwoju stanowiące obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Studium przewiduje dwa scenariusze rozwoju tych terenów:

**Scenariusz I.** - ukierunkowany na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego zakłada:

#### **Działania priorytetowe:**

- § jednocześnie lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- § etapowe inwestowanie na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium,
- § kształtowanie zabudowy mieszkaniowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, usług o charakterze lokalnym.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- § innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

**Scenariusz II.** - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji usług rekreacji zakłada

#### **Działania priorytetowe:**

- § jednocześnie lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną
- § kształtowanie obszarów rekreacji i wypoczynku,
- § kreowanie zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § zabudowy usług rekreacji, sportu i wypoczynku w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- § zabudowy usług towarzyszących i uzupełniających funkcje rekreacji i wypoczynku,
- § obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
- § innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

### **2.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH**

- 1) Tereny zabudowy wskazane w studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice kategorii terenów (np. MU, AG) ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. **Ustalając granice terenów w obrębie kategorii terenów wskazanych w studium, należy uwzględnić ostateczne decyzje administracyjne oraz zrealizowane na ich podstawie inwestycje jak również aktualną ewidencję gruntów oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.**
- 2) Określone w niniejszym studium przeznaczenie terenów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, ale nie jedyny. Inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, może być ustalone tylko w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu należy ustalać z uwzględnieniem aktualnej ewidencji gruntów.
- 3) Określone w studium wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych w studium należy przyjmować jako uśrednione. Uszczegółowienie tego parametru będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od warunków przyrodniczych, stanu faktycznego terenu, indywidualnych potrzeb, sposobu zainwestowania na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych. Na terenach, gdzie nie został określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wskaźnik ten ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy są określone zgodnie z obowiązującymi w momencie uchwalania studium przepisami odrębnymi. Uszczegółowienie tego parametru oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających.
- Za dominantę wysokościową przyjmuje się element budynku lub pojedynczy budynek czy obiekt budowlany, którego lokalizacja wynika z przyjętych założeń urbanistycznych, służy podkreśleniu znaczenia miejsca, identyfikacji lokalnej, ułatwia orientację przestrzenną. Różnica wysokości w stosunku do otaczającej zabudowy powinna wynikać z analizy powiązań i oddziaływań urbanistycznych oraz zachowywać właściwą skalę i proporcję. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń powinna być zgodna z wymaganiami technicznymi).
- 5) Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek dla terenów rozwojowych o różnych sposobach zagospodarowania będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów.
- 6) Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej oraz ze stosownymi regulacjami w tym zakresie i przepisami odrębnymi. Nie stosuje się ograniczeń wielkości wydzielanych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

### **2.3.1. Wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum (C)**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Centrum miasta jest centralnym ośrodkiem administracyjno-usługowym, w tym inwestycji celu publicznego, z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, skupiającym najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze miejskim, lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym, z wyeksponowanym reprezentacyjnym obszarem miasta. Zwarta, intensywna i wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska tworzy pierzeje ulic i placów.

#### **Działania priorytetowe:**

##### Zwiększanie atrakcyjności centrum:

- § eksponowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy (w tym terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej) związanych z historycznym rozwojem miasta tj. w oparciu o:
  - o układ dwóch placów (Wolności i Zygmunta Starego),
  - o przebieg ulic Sienkiewicza (dawny Trakt Królewski) i Gen. Okulickiego (dawniej Błońska),
- § tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy historycznymi układami zabudowy a obszarami współczesnej zabudowy o funkcjach administracyjnych, usługowo - handlowych, kultury i nauki i inne,
- § kształtowanie przestrzeni publicznych wskazanych w studium o charakterze reprezentacyjnym w oparciu o układ ulic i placów.

##### Identyfikacja przestrzeni publicznych:

- § historyczny przebieg ulic i lokalizacja głównych placów: Placu Wolności i Placu Króla Zygmunta Starego z ich powiązaniami, wnętrzami architektonicznymi stanowią czytelną identyfikację struktury Grodziska Mazowieckiego.

##### Kształtowanie wnętrz architektonicznych

- § porządkowanie przemieszanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej poprzez dopuszczenie kontynuacji zabudowy wielorodzinnej o zbliżonych gabarytach do istniejącej zabudowy jednorodzinnej w ramach wymiany zabudowy, jak również wymianę funkcji mieszkalnej na usługową w przypadkach zmierzających do realizacji założeń i kierunków zmian dla kształtowania powiązań i ciągów wielofunkcyjnych.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

- § usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym;
- § usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;

- § zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- w obrębie wielofunkcyjnych ciągów usługowych:
  - ciąg ulic 11-go Listopada, Sienkiewicza, Żyrardowska
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic: Harcerska, Kościuszki, Sienkiewicza, 11-go Listopada,
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic: Żwirki i Wigury, Obrońców Getta, Bałtycka, Hynka,
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic Matejki i Traugutta oraz terenów kolei,
- § obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach,
- § dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wskazania do planów miejscowych**

- § zabudowa niska i średniowysoka,
- § wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
- § dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,
- § dopuszcza się zabudowę w granicach działki dla zabudowy pierzejowej.

### **2.3.2. Wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej (MU)**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Obszar funkcjonalny śródmieścia stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji funkcji usługowych (w tym inwestycji celu publicznego) oraz zabudowy mieszkaniowej.

#### **Działania priorytetowe:**

##### Uczytelnianie struktury przestrzennej miasta:

- § uzupełnianie centrum miasta zabudową wielofunkcyjną (usługową i mieszkaniową) tworzącą zespoły zabudowy o zwartej strukturze i pasaże usługowe wzdłuż ciągów ulicznych (tzw. ciągi wielofunkcyjne), z uwzględnieniem różnorodności i specyfiki poszczególnych jego części, a także wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych obszaru;
- § intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- § priorytet dla lokalizowania usług, co najmniej w parterach budynków, szczególnie w ciągach wielofunkcyjnych i wokół placów;
- § rewaloryzacja zabytkowych i/lub historycznych układów przestrzennych oraz zespołów zabudowy i obiektów, stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,
- § modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- § rewitalizacja lub modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych;
- § relokacja uciążliwych obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i baz transportowych;
- § restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych;
- § przekształcenie terenów poprzemysłowych na funkcje mieszkaniowe i usługowe;
- § ochrona wartościowej i przebudowa zdegradowanej lub zniszczonej zieleni osiedlowej, skwerów, cennych drzew;
- § ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej,
- § nie powiększanie przepustowości ulic i skrzyżowań w celu uspokojenia ruchu i ograniczenia penetracji strefy przez ruch samochodowy,
- § priorytet dla ruchu pieszego, rowerowego i obsługi strefy transportem publicznym.
- § wzmocnienie i poszerzenie roli rzek Mrowny i Rokicianki w strukturze przestrzennej miasta oraz atrakcyjne zagospodarowanie przyrzeczny odpowiadające wymogom ochrony wartości przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- § kształtowanie systemu terenów zieleni urządzonej: ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w oparciu o istniejące tereny zieleni publicznej (Park Skarbków, Stawy Goliana, oraz doliny rzek Mrowny i Rokicianki)

##### Identyfikacja przestrzeni publicznych:

- § Park Skarbków,
- § Stawy Goliana,

- § Dwór Skarbków z ich powiązaniami
- § tereny sportu – kompleks sportowo-rekreacyjny w kwartale ulic: Montwiłła, Daleka i al. Mokronoskich
- § doliny rzek Mrowni i Rokicianki a także ciągi wielofunkcyjne

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

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

w obrębie wielofunkcyjnych ciągów usługowych wzdłuż tras wjazdowych do miasta tj. ciągów ulic:

- Królewskiej,
- Sienkiewicza,
- Żyardowskiej;

§ obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;

§ dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § zabudowa niska i średniowysoka,
- § wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
- § dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%

### **2.3.3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej (MU.1)**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Obszary podmiejskie oraz tereny w rejonie węzła autostradowego stanowią głównie obszary działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

#### **Działania priorytetowe:**

##### Porządkowanie zabudowy na obszarach podmiejskich:

- § modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, w tym:
  - o zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową,
  - o uzupełnianie zabudowę istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych,
  - o porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta oraz drogi wojewódzkiej przez wprowadzanie nowych obiektów,
- § rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych,
- § priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do strefy śródmiejskiej oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego,
- § ochrona i modernizacja istniejących parków i zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- § ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

#### **Priorytet dla lokalizowania:**

§ zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;

§ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;

w rejonie projektowanego węzła autostradowego w obrębach wsi: Natolin, Tłuste, Kłudno Stare, Kłudzienko

§ zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną na północny gminy,



- § obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
- w ciągach ulic: Sienkiewicza, Królewska, Żyrardowska w mieście Grodzisk Mazowiecki:
- § obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
- § zabudowy usługowej lub o funkcjach mieszanych usługowo – mieszkaniowych z usługami w parterach budynków,

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wskazania do planów miejscowych:**

- § w obszarach lokalizacji usług komercyjnych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
  - o zabudowa średniowysoka,
  - o wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
  - o dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,
- § na pozostałym obszarze:
  - o zabudowa niska,
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%

#### **2.3.4. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej (MU.2)**

##### **Założenia i kierunki zmian:**

Tereny usytuowane w południowej części gminy na jej obrzeżach to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

Tereny usytuowane w północnej części gminy w pobliżu lokalizacji węzła autostradowego - jako tereny strategicznego rozwoju gminy - stanowią główne obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych ukierunkowanych na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego, przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną oraz etapowym inwestowaniu na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej.

##### **Działania priorytetowe:**

###### Zwiększenie atrakcyjności obszarów wiejskich południowej i północnej części gminy poprzez:

- § uzupełnienie i modernizacja zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- § kształtowanie nowych centrów usługowych (lokalnych) i zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- § kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych objętych istniejącą parcelacją budowlaną;
- § porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- § rozwijanie układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;

###### Aktywowanie rozwoju terenów północnej części gminy poprzez:

- § wprowadzenie funkcji miasto i centrotwórczych oraz kształtowanie nowych centrów usługowych i zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne;
- § tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych harmonijnie wpisujących nową współczesną zabudowę w historyczne układy przestrzenne;
- § skupianie obszarów o funkcjach administracyjnych, usługowo - handlowych, kultury i nauki i in. w lokalne centra usługowe;
- § kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym oraz terenów zieleni urządzonej w nowopowstających zespołach zabudowy;
- § kształtowanie systemu terenów zieleni urządzonej: ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w oparciu o tereny zieleni nieurządzonej (doliny rzek Mrowny i Rokitnicy)
- § rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejący i kształtowanie układów drogowych w planowanych zespołach zabudowy;
- § wyprzedzająca realizacja systemów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji zorganizowanych inwestycji budowlanych większych zespołów zabudowy;



**Priorytet dla lokalizowania:**

- § zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- § usług, których profil zostanie przesadzony w planach miejscowych,
- § innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

w północnej części gminy dla obszarów w rejonie węzła autostradowego i wzdłuż autostrady w obrębach wsi:

- Kłudno Nowe,
  - Kłudno Stare,
  - Żuków,
  - Adamów:
- § zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną,
  - § obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - § centrów kongresowo-wystawienniczych, instytutów badawczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp.
  - § funkcji usługowych, handlowych, obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np salony samochodowe itp.,
  - § dominanty architektoniczne i wysokościowe.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wskazania do planów miejscowych:**

- § w obszarach lokalizacji usług komercyjnych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
  - o zabudowa średniowysoka,
  - o wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
  - o dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,
- § na pozostałych terenach:
  - o zabudowa niska.
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%
- § na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
  - o zabudowa niska.
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%

**2.3.5. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych (MU.3)****Założenia i kierunki zmian:**

Obszary w północno-zachodniej części gminy to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych. To obszary rolne z ulicowymi układami zabudowy. To tereny wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej.

**Działania priorytetowe**

- § uzupełnienie i modernizacja zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- § kształtowanie lokalnych centrów usługowych z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- § porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic;

**Priorytet dla lokalizowania:**

- § zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- § usług, których profil zostanie przesadzony w planach miejscowych;

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wskazania do planów miejscowych:**

- § zabudowa niska,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

**2.3.6. Tereny aktywności gospodarczej i usług (AG)****Założenia i kierunki zmian:**

Tereny usytuowane głównie: w północnej części miasta, w rejonie wsi Natolin oraz w rejonie węzła autostradowego to tereny strategicznego rozwoju gminy, obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych ukierunkowanych na skupianie zespołów zabudowy produkcyjno-usługowej, przy jednoczesnym ograniczaniu ich oddziaływania. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy produkcyjnej i usługowej.

**Działania priorytetowe:**

Aktywowanie rozwoju terenów północnej części gminy poprzez,

- § skupianie obszarów o funkcjach przemysłowych, usługowo - handlowych, kultury i nauki i in. w lokalne centra usługowe,
- § kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym oraz terenów zieleni urządzonej w nowopowstających zespołach zabudowy,
- § kształtowanie systemu terenów zieleni izolacyjnej,
- § rozwijanie układu drogowego i kształtowanie układów drogowych w planowanych zespołach zabudowy,
- § jednoczesne rozwijanie systemów infrastruktury technicznej.

Priorytet dla lokalizowania:

- § obiekty przemysłowe, parki technologiczne oraz centra kongresowo - wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości itp.,
- § obiekty handlowe prowadzące sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu itp.,
- § funkcje usługowe, handlowe, magazynowo-składowe, bazy i składy,

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § zabudowa niska i średniowysoka,
- § dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%

**2.3.7. Teren oczyszczalni ścieków (NO)**

**Założenia i kierunki zmian:**

Teren istniejącej oczyszczalni ścieków usytuowany we wsi Chrzanów Mały.

**Działania priorytetowe:**

- § utrzymanie funkcji obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie oczyszczania ścieków,
- § utrzymanie wokół terenu oczyszczalni obszarów ograniczonego użytkowania,

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § wysokości zabudowy zgodna z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%

**2.3.8. Tereny specjalne (TS)**

**Założenia i kierunki zmian:**

Tereny istniejących obiektów niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa: Powiatowa Komenda Policji, Zakład Karny Warszawa-Służewiec Oddział Grodzisk Mazowiecki.

**Działania priorytetowe:**

- § utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i funkcji.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

Określenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów jako niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

**2.3.9. Tereny zamknięte (TZ)**

Tereny zamknięte to obszary kolejowe o znaczeniu obronnym oraz teren wojskowy we wsi Książenice. Dla terenów zamkniętych obowiązują przepisy odrębne.

### **2.3.10. Tereny kolei (KK)**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Podstawową funkcją jest transport kolejowy. Tereny kolei PKP są jednocześnie terenami zamkniętymi o znaczeniu obronnym.

#### **Działania priorytetowe:**

§ utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i funkcji.

#### Priorytet dla lokalizowania:

Lokalizację wszelkich obiektów usługowych, składowo – magazynowych i przemysłowych w tym wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych warunkuje się ich niezbędnością dla transportu kolejowego.

Nie należy na tych terenach lokalizować zabudowy mieszkaniowej.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

§ wysokości zabudowy zgodna z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenów kolei.

### **2.3.11. Teren projektowanego Parku Kulturowego (ZPK)**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Teren w obrębie wsi Chlebnia to teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do rejestru zabytków archeologicznych. To obszar planowany do objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych w formie Parku Kultury.

#### **Działania priorytetowe:**

- § ochrona terenu jako stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
- § obowiązek uzgadniania wszelkich działań zgodnie z wymogami wynikającymi z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych opisanych w niniejszym studium

#### Priorytet dla lokalizowania:

- § obiektów zabudowy usługowej związanych z funkcją terenu, związanej m.in. z funkcją edukacyjną, usługową;

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § zabudowa niska,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%

### **2.3.12. Teren parków podworskich (ZP)**

#### **Założenia i kierunki zmian:**

Tereny rozproszone po obszarze całej gminy i miasta. Zarówno parki jak i pozostała zabudowa są wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

#### **Działania priorytetowe:**

- § rewaloryzacja układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego,
- § ochrona i utrzymanie funkcji parku,
- § eksponowanie zabytkowych obiektów,
- § zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej,
- § zachowanie i rewaloryzacja kompozycji układów zieleni.

#### Priorytet dla lokalizowania:

- § funkcji mieszkaniowej lub/i usługowej,
- § obiektów zabudowy usługowej związanych z podstawową funkcją terenu.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wskazania do planów miejscowych:**

- § dostosowanie gabarytów zabudowy do formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
- § zabudowa niska,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

### 2.3.13. Tereny cmentarzy (ZC)

#### Założenia i kierunki zmian:

Tereny rozproszone po obszarze gminy i miasta.

#### Działania priorytetowe:

- § ochrona i utrzymanie funkcji cmentarzy,
- § dla obiektów zabytkowych obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,

### 2.3.14. Tereny zieleni urządzonej (ZU)

#### Założenia i kierunki zmian:

Obszary uzupełniające lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokitnicy, Rokicianki wzbogacony usługami sportu, rekreacji i wypoczynku.

#### Działania priorytetowe:

- § ochrona terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej,
- § przekształcanie terenów powyrobiskowych we wsiach Natolin, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży (tzw. glinianki) w tereny zieleni parkowej,
- § kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy,

#### Priorytet dla lokalizowania:

- § realizacja obiektów związanych z funkcją terenu, usług kultury, instytucji pracy twórczej, gastronomii, sportu i rekreacji itp. w ilości odpowiedniej dla skali terenu,
- § realizacja boisk, placów gier i zabaw, ciągów spacerowych oraz zabudowy usługowej związanej z podstawową funkcją terenu.
- § realizacja obiektów hotelarskich na terenach „glinianek” we wsiach Natolin, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wskazania do planów miejscowych:

- § zabudowa niska, wysokość obiektów sportu ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%
- § dla realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25% w skali działki.

### 2.3.15. Tereny zieleni ciągów ekologicznych (Z)

#### Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokitnicy, Rokicianki.

#### Działania priorytetowe:

- § ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych,
- § kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

#### Priorytet dla lokalizowania:

- § realizacja ciągów spacerowych
- § realizacja obiektów związanych z obsługą ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.),
- § realizacja obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku.

#### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wskazania do planów miejscowych:

- § zabudowa niska, wysokość obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
- § minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%

## **2.4. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH**

### **2.4.1. Tereny wyłączone z zabudowy - system przyrodniczy**

Wskazuje się tereny tworzące system przyrodniczy gminy Grodzisk Mazowiecki:

- § tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (R),
- § tereny użytków zielonych o znaczeniu przyrodniczym – (Re),
- § tereny lasów (Ls),
- § tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

### **2.4.2. Założenia i kierunki zmian:**

- 1) Rzeki: Mrowna, Rokitnica i Rokicianka wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych, a także układ sieci hydrograficznej - rzeki, kanały, ciekі wodne oraz jeziora i stawy – tworzą podstawę do kształtowania systemu przyrodniczego gminy; należy dążyć do uporządkowania gospodarki wodnej, rozwoju retencji, renaturalizacji brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- 2) Doliny Mrowny, Rokitnicy i Rokicianki przebiegające przez miasto stanowią będą przykład wzmocnienia i poszerzenia roli rzeki w strukturze przestrzennej miasta oraz atrakcyjne zagospodarowanie przyrzeczny odpowiadające wymogom ochrony wartości przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- 3) Tereny lasów - pełnią funkcje przyrodnicze (biologiczną, klimatyczną i hydrologiczną) współtworząc - wraz z innymi terenami niezurbanizowanymi – system przyrodniczy. Tereny lasów pełnić będą ważną rolę społeczną, kulturotwórczą i estetyczną.

### **2.4.3. Wskazania dotyczące kierunków zmian zagospodarowania i użytkowania:**

- § zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:
  - o na terenach dolin wód powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej,
  - o na terenach rolnych (R) lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § obowiązek ochrony gruntów organicznych w terenach użytków zielonych (Re) i o przewadze wysokich klas bonitacyjnych (R);
- § obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż wskazanych w studium dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy;
- § zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urzędzenia lub planami ochrony.

## **2.5. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

W celu prawidłowej obsługi z zakresu usług społecznych (oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury) ogólnodostępnej zieleni i terenów sportu powszechnego oraz usług podstawowych, dla nowych terenów wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej zostały opracowane poniższe wskaźniki. Posługując się nimi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy projektować usługi celu publicznego szczególnie lokalnego na terenach wskazanych do zainwestowania, przy czym należy je traktować orientacyjnie jako najbardziej pożądany kierunek rozwoju z możliwością odstępstw w przypadkach uzasadnionych (m.in. inne wskazania wynikające z prognoz demograficznych, ruchu ludności, czynniki ekonomiczne).

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące lokalizacji infrastruktury społecznej powinny zostać poprzedzone analizą istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów w obszarze rozwojowym pod kątem jego wyposażenia w ww. obiekty oraz wykonaniem koncepcji struktury przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji lokalnych obiektów infrastruktury społecznej niezbędnych dla obsługi obszaru rozwojowego, w tym terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (m.in. parków i skwerów) oraz terenów sportu powszechnego.

Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki kierunkowe:

### **2.5.1. Oświata**

Należy zapewnić:

- § Teren dla:

- ü przedszkoli o wielkości 0,9 m<sup>2</sup>/mieszkańca;
- ü szkół podstawowych i gimnazjów teren o wielkości 1,5 m<sup>2</sup>/mieszkańca

lub

- § wielkość placówek oświatowych dla:
- ü przedszkoli - 20-25 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce)
  - ü szkół podstawowych i gimnazjów - 15-25 uczniów/klasę (1 zmiana)

Izochrony (promienie) dojścia pieszego do placówek oświaty nie powinny przekraczać odległości:

- § na obszarach centrum (C), śródmieścia (MU):
- ü do przedszkola - 800-1000 m,
  - ü do szkół podstawowych i gimnazjów - 1000-1500 m,
- § na terenach pozostałych wyznaczenie promienia zasięgu będzie zależało od rzeczywistych potrzeb i analiz wykonanych w trakcie opracowania m.p.z.p.

### 2.5.2. Zdrowie i opieka społeczna

Należy zapewnić dla usług zdrowia i opieki społecznej razem (tj.: żłobki, przychodnie publiczne, domy opieki społecznej i działalność weterynaryjna)

- § teren o wielkości - 2,32m<sup>2</sup>/mieszkańca, w tym m.in. dla:
- ü żłobków - 0,9 m<sup>2</sup> /mieszkańca,
  - ü placówek podstawowej służby zdrowia - 0,22 m<sup>2</sup>/mieszkańca

lub

- § wielkość placówek
- ü żłobków - 20 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce)

lub

- § liczbę zatrudnionych:
- ü lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej/2,5 tys. – 3,0 tys. osób objętych opieką zdrowotną (±10%)
  - ü lekarz pediatra zatrudniony w placówce podstawowej opieki zdrowotnej/1,2 tys. – 1,5 tys. osób objętych opieką zdrowotną (±10%)

Izochrony dojścia pieszego nie powinny przekraczać odległości:

- § na obszarach centrum (C), śródmieścia (MU) w promieniu dojścia:
- ü do żłobków – 1000 -1200 m
  - ü do placówek podstawowej służby zdrowia - 1800 – 2500 m.
- § dla pozostałych terenów lokalizacja będzie zależała od rzeczywistych potrzeb i analiz wykonanych w trakcie opracowania m.p.z.p.

### 2.5.3. Kultura

Należy zapewnić dla:

- § domów i ośrodków kultury, kluby teren o wielkości 0,1 m<sup>2</sup>/mieszkańca,
- § bibliotek teren o wielkości 0,08 m<sup>2</sup>/mieszkańca.
- lub
- § 1 biblioteka/10 000 mieszkańców, przy wyposażeniu biblioteki w 3 000 woluminów/1000 mieszkańców,
- § lokalne centra kultury, kluby - 1placówka/8 000 mieszkańców

Izochrony dojścia pieszego do placówek nie powinny przekraczać odległości:

- § na obszarach centrum (C), śródmieścia (MU) w promieniu dojścia pieszego - 1500-1800 m.
- § dla pozostałych terenów lokalizacja będzie zależała od rzeczywistych potrzeb i analiz wykonanych w trakcie opracowania m.p.z.p.

### 2.5.4. Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego

Należy zapewnić dla:

- § terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (w tym place zabaw i gier sportowych, ogrody jordanowskie, parki spacerowe, zieleńce ) teren o wielkości – 15 m<sup>2</sup> /mieszkańca;
- § terenów sportu powszechnego (boiska, baseny itp.) teren o wielkości – 5 m<sup>2</sup>/mieszkańca.
- lub



- § boiska sportowe 1 500 – 2 000 mieszkańców/1 obiekt,
- § sale ćwiczeń 2 800 – 3 200/mieszkańców/1 obiekt
- § korty tenisowe 25 000 – 30 000 mieszkańców/1 obiekt,
- § hale sportowe 45 000 – 50 000 mieszkańców/1 obiekt,
- § kryte pływalnie 35 000 - 40 000 mieszkańców/1 obiekt,
- § sztuczne lodowiska kryte 250 000 - 300 000 mieszkańców/1 obiekt,

Dojście piesze do obiektu terenów zieleni urządzonej i terenów sportu powszechnego na obszarach centrum (C), śródmieścia (MU) w promieniu – w granicach ca 15 - 30 min.

#### **2.5.5. Usługi podstawowe**

Należy zapewnić dla:

- § terenów handlu, gastronomii, obiektów obsługi ludności (w tym punkty usług rzemieślniczych) o wielkości - 0,5 m<sup>2</sup>/mieszkańca.

Należy wskazywać partery budynków.

Na obszarach centrum (C), śródmieścia (MU) w promieniu dojścia pieszego do obiektu ok. 15 min.

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

W gminie Grodzisk mazowiecki występują obecnie 2 formy terytorialnej ochrony przyrody pomniki przyrody i obszar chronionego krajobrazu. W gminie występuje też 14 siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie na podstawie odpowiedniego rozporządzenia Ministra Środowiska, lecz brak rejestru i dokumentacji kartograficznej tych siedlisk.

#### **3.1. OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY.**

##### **3.1.1. Pomniki przyrody**

Na terenie gminy szereg innych drzew ma wymiary pomnikowe: Chlebia – 5 jesionów, 2 topole białe przy drodze Izdebno- Chrzanów, topola przy drodze Natolin-Tłuste ok. 400cm, iglicznia trójcierniowa 150cm w parku w Kraśniczej Woli, 4 jawory 220-250cm, graby 180-200cm w parku w Starym Kłudnie, wierzbą 400cm, wiąz szypułkowy 350cm w Parku im. Skarbków, dęby ok. 300cm i topole białe ok. 350 cm w Chrzanowie. Ponadto na terenie gminy występują gatunki chronionej flory i fauny.

W przypadku tworzenia nowych pomników najbardziej celowe jest obejmowanie tą formą ochrony nowych gatunków drzew albo innych form, np. głazów narzutowych, źródeł, małych zbiorników wodnych, płatów roślinności.

##### **3.1.2. Ochrona siedlisk**

Podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.08.2001, Dz. U. Nr 92 z 03.09.2001, poz. 1029. Ochrona siedlisk ma wielorakie znaczenie przyrodnicze, edukacyjne i estetyczne. Umożliwia zachowanie szczególnych typów krajobrazu, całych zespołów gatunków roślin, współistniejących z nimi zespołów zwierząt oraz gleby i charakterystycznych dla danego siedliska stosunków wodnych

Na terenie gminy należy objąć ochroną następujące siedliska (numer odpowiada numeracji w rozporządzeniu)

#### **Siedliska nieleśne**

| Numer | Nazwa                   | Lokalizacja                                                     | Częstość występowania |
|-------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 18    | Murawy szczotlichowe    | Wandzin                                                         | +                     |
| 27    | Suche wrzosowiska       | Uroczysko Osowiec-Korytnica, Wężyk, Janinów                     | +                     |
| 39    | Murawy kserotermiczne   | Grodzisko Chlebnia                                              | +                     |
| 40    | Murawy bliźniczkowe     | Janinów                                                         | +                     |
| 41    | Łąki trzęślicowe        | Doliny rzek, okolice Kozerek Izdebną, Kraśniczej Woli, Władkowa | ++                    |
| 45    | Żyzne łąki dwukośne     | Doliny rzek, Kozery, Władków                                    | ++                    |
| 52    | Ziołorośla źródłiskowe  | Skarpa doliny Pisi-Tucznej                                      | +                     |
| 54    | Szuwary wielkoturzycowe | Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek                               | ++                    |

#### **Siedliska leśne**

| Numer | Nazwa                                    | Lokalizacja                                                                                      | Częstość występowania |
|-------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 68    | Grąd subatlantycki                       | Dolina rz. Mrownej, dolina Pisi Tucznej (Makówka)                                                | +                     |
| 69    | Grąd subkontynentalny                    | Park Kłudno                                                                                      | +                     |
| 75    | Acidofilna dąbrowa i las dębowo-brzozowy | Uroczysko Osowiec-Korytnica, Wycinki Chlewińskie                                                 | ++                    |
| 81    | Łęg olszowo-jesionowy                    | Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Pisi, Rokitnicy i Rokicianki, parki                  | ++                    |
| 82    | Łęg wiązowo-jesionowy                    | Stawy Kraśnicza Wola                                                                             | ++                    |
| 87    | Olsy i łożowiska                         | Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Rokitnicy i Rokicianki ze stawami, Mościska, Władków | ++                    |

#### **3.1.3. Parki proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody:**

Parki podworskie nie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków powinny być zabezpieczone w oparciu o przepisy o ochronie przyrody – w formie użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego albo w przypadku parków o małej powierzchni – pomnika przyrody.

- § Adamowizna,
- § Garbów,
- § Kozery,
- § Kruszynka (Grodzisk Maz.),
- § Stawy Goliana (Grodzisk Maz.)
- § Zapole.

#### **3.1.4. Tereny proponowane do objęcia ochroną jako użytki ekologiczne.**

- § Stawy rybne, las i łąki koło Kraśniczej Woli,
- § „Źródełka” w Czarnym Lesie.

#### **3.1.5. Proponowane poszerzenie obszaru chronionego krajobrazu.**

- § Powiększenie zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu o tereny znajdujące się między Wycinkami Chlewińskimi, Kozerkami i Wandzinem.
- § Projektowany Park Krajobrazowy im. J. Chełmońskiego.

Tereny chronione w gminie związane są z terenami: leśnymi, polno-leśnymi, dolinowo-łąkowymi oraz parkami. Obszary chronione są powiązane z występowaniem ciągu ekologicznego wzdłuż rzek: Mrowna, Rokicianka, Rokitnica.

Ochrona ciągów ekologicznych zajmuje szczególną pozycję we wstępnym projekcie utworzenia w części powiatu grodziskiego parku krajobrazowego im. J. Chełmońskiego. Miałby on stanowić brakujące ogniwo w systemie parków krajobrazowych (bolimowskiego, chojnowskiego, mazowieckiego), tworzących równoleżnikowy ciąg przyrodniczy i korytarz ekologiczny na obszarze Mazowsza, spełniający rolę alternatywnego w stosunku do doliny wiślanej, przebiegający na południe od aglomeracji warszawskiej i łączący Dolinę Bzury (w rejonie Łęczycy) z Doliną Wisły (w rejonie Góry Kalwarii). Gmina Grodzisk Mazowiecki graniczyłaby na południu z parkiem krajobrazowym im. J. Chełmońskiego.

## 3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA

### 3.2.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Zagospodarowanie i użytkowanie granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie może wywoływać negatywnych zjawisk w środowisku przyrodniczym. Nie powinny tam mieć miejsca inwestycje uciążliwe, wielkotowarowa produkcja rolna, nadmierny rozwój turystyki, osadnictwa, komunikacji i zagęszczanie ciągów infrastruktury technicznej.

**§ W szczególności przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy dążyć do:**

- a) zachowania naturalnych spływów i naturalnych koryt istniejących cieków wodnych oraz ich biologicznego obudowania,
- b) zachowania istniejących oraz wprowadzenia nowych zadrzewień, zakrzewień śródpolnych,
- c) zachowania istniejących form rzeźby terenu (wydm, zrównań i dolin),
- d) ograniczania rozpraszania zabudowy i niedopuszczania do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo),
- e) niedopuszczania do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi.

W granicach WOChK na mocy rozporządzenia z 2007 r. wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- § czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne;
- § czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmy, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar;
- § czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej

W granicach obszaru zakazuje się m.in.:

- § realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- § likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- § oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych (z dopuszczonymi odstępstwami ze względu na ochronę przeciwpowodziową, ludzi, mienia, ruchu drogowego).
- § lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybnej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych:
  - § 20 m dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej,
  - § 100 m dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej.

### 3.2.2. Ochrona systemu powiązań przyrodniczych, tereny biologicznie czynne

Lokalny układ terenów biologicznie czynnych wspomagających rozwój produkcji rolnej (wody otwarte, łąki, pastwiska, większe kompleksy leśne) oraz terenów zabezpieczających prawidłowe funkcjonowanie terenów biologicznie czynnych (grunty rolne) tworzą lokalny system przyrodniczy gminy.

Obszary wchodzące w skład tego systemu, powinny być chronione przed zabudową, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą tych terenów. Obiekty te jednak należy tak lokalizować, aby nie stanowiły przeszkody w swobodnym przepływie powietrza na tych terenach i przerwania powiązań biologicznych

Lokalny system powiązań przyrodniczych kształtowany jest przede wszystkim przez najbardziej aktywne biologicznie ekosystemy wodne, leśne, łąkowe i bagienne, połączone ze sobą w jeden spójny i ciągły przestrzennie układ obszarów. W skład tego systemu wchodzi prawnie chronione obszary a szczególnie:

- § tereny wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- § czyste gleby i wody oraz
- § krajobraz rolniczy przy dość bogatym urzeźbieniu terenu, a w szczególności:

- ü Dolina rzeki Mrownej na odcinku od granicy z gminą Żabia Wola do ujścia - wraz z doliną powinny być chronione – to znaczy zabezpieczone przez zmianą sposobu użytkowania a stawy w Chlebni napelniane wodą.
- ü Dolina rzeki Rokicianki od południowej granicy gminy do ujścia, ze stawami w Szczęsnem i Stawami Goliana.
- ü Dolina rzeki Rokitnicy od Marynina do północno-wschodniej granicy gminy,
- ü Fragment doliny rzeki Pisi -Tucznej koło Makówki,
- ü Uroczysko Osowiec-Korytnica,
- ü Las między Mościskami, Janinowem i Czarnym Lasem,
- ü Wilgotne lasy, laki i pastwiska w Wycinkach Chlewińskich i Marynkach,
- ü Dolina cieków bez nazwy od Kałęczyna przez Kraśniczą Wolę do zachodniej granicy gminy,
- ü Staw-sadzak w Zabłotni,
- ü Stawek w Nowym Izdebnie,
- ü Olsik śródpolny w Kłudnie Nowym,
- ü Olsik w Małym Chrzanowie (przy granicy z Milanówkiem),
- ü Olsik i łąka między Kraśniczą Wolą i Żdzarami,
- ü Glinianki we Władysławowie i Adamowie,
- ü Grodzisko w Chlebni.

Możliwe jest też objęcie ochroną najcenniejszych fragmentów niektórych wyżej opisanych terenów – szczególnie dolin rzek.

- § Na obszarach lokalnego systemu przyrodniczego zakazuje się:
  - ü wszelkiej działalności mogącej ujemnie wpłynąć na ukształtowanie terenu i jego wartości krajobrazowe (ewentualne wyrobiska poeksploatacyjne muszą być rekultywowane),
  - ü zanieczyszczania wód, gleby i powietrza,
  - ü zmniejszania zadrzewień i zalesień,
- § Wszelkie działania w gminie powinny być analizowane pod kątem ochrony lokalnego systemu przyrodniczego.
- § Podejmowanie działań w zakresie porządkowania gospodarki wodno–ściekowej w gminie.
- § Ustalanie warunków ochrony powietrza, gleb i wód przed zanieczyszczeniami w decyzjach administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenów i opracowaniach planistycznych
- § Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
- § Usprawnienie systemu zbiórki, segregacji i składowania odpadów w gminie i jednocześnie egzekwowanie obowiązku dokumentowania wywozu odpadów i padłych zwierząt z posesji.
- § Rozwinięcie informacji o turystycznych i kulturowych zasobach gminy.
- § Organizowanie konkursów architektonicznych celem podniesienia ładu przestrzennego oraz poprawy wizerunku wsi.

#### 4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:

- § obszary prawnej ochrony konserwatorskiej z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz.1568):
  - ü obszary wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
  - ü stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- § obszary chronione prawem miejscowym:
  - ü obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku studium symbolem A, OW, oraz strefami nawarstwień kulturowych, wg oznaczeń graficznych na rys. studium,
  - ü obszary ochrony krajobrazu kulturowego, wg oznaczeń graficznych na rys. studium,
  - ü obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków, wg oznaczeń graficznych na rys. studium,

Przewiduje się utworzenie parku kulturowego w Chlebni.

##### 4.1. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich:

- § uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie przepisów odrębnych, z organem ds. ochrony zabytków, który na wystąpienie właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- § uzyskanie pozwolenia organu ds. ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do Rejestru Zabytków.

#### 4.1.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Ochrona wartości kulturowych obszarów **cmientarzy** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu m.p.z.p. następujących zasad:

- § zachowanie i konserwacja zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- § zachowanie i rewaloryzacja historycznej kompozycji założeń i układów zieleni.

Ochrona wartości kulturowych **zespołów dworskich, willowych z parkami, parków** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu m.p.z.p. następujących zasad:

- § zachowanie i rewaloryzacja rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji i powiązań widokowych,
- § zachowanie i rewaloryzacja zabytkowych układów parkowych oraz kompozycji układów zieleni.

Ochrona **wartości kulturowych obiektów** w tym obiektów sakralnych, dworskich, willowych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu m.p.z.p. następujących zasad:

- § zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej,
- § ochrona perspektywy widokowej i gabarytów dla indywidualnych obiektów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej,
- § uszczegółowienie w m.p.z.p. warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

Ochrona wpisanych do rejestru **stanowisk archeologicznych** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- § ustanowienie w opracowywanych m.p.z.p. szczegółowych wytycznych konserwatorskich i granic stref ochrony konserwatorskiej.
- § zachowanie w przestrzeni wyodrębnionej formy grodziska w Chlebni i kurhanu w Kraśniczej Wolim oraz przestrzeganie zakazu naruszania ich istniejącego stanu zachowania, z wyjątkiem badań archeologicznych i prac konserwatorskich, prowadzonych za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, .
- § wyłączenie w miarę możliwości stanowisk archeologicznych, nie posiadających własnej formy krajobrazowej z zabudowy oraz ograniczenie na ich terenie wszelkich działań mogących przyczynić się do ich zniszczenia (m.in. kopania dołów i rowów, eksploatacji złóż mineralnych, zalesień)
- § realizowanie inwestycji na terenach stanowisk archeologicznych po przeprowadzeniu za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, badań archeologicznych oraz wykonaniu ich dokumentacji.

Postuluje się utworzenie wokoło grodziska w Chlebni parku kulturowego, o charakterze wypoczynkowym i edukacyjnym na zasadach przepisów odrębnych.

#### 4.2. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I EWIDENCJĄ ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM

W celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- § obszary i obiekty, które ze względu na swoją wartość kulturową objęte zostały ochroną konserwatorską lub urbanistyczną,
- § zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W obszarach objętych ochroną konserwatorską, krajobrazu kulturowego i ewidencją zabytków obowiązują przy zagospodarowaniu terenów ogólne zasady ochrony wartości kulturowych i historycznych określone poniżej. Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ich uszczegółowienie zarówno w zakresie przebiegu granic jak i zakazów, nakazów i dopuszczeń.

#### 4.2.1. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej

**Strefa A** – strefa ochrony istotnych parametrów układu urbanistycznego

Zaleca się ochronę wartości kulturowych poprzez uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących zasad :

- § ochrona rozplanowania (przebiegu ulic i placów, osi widokowych i kompozycyjnych) poprzez zachowanie i rewaloryzację układu przestrzennego,
- § podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy, zagospodarowania terenów i współczesnych funkcji obiektów,
- § zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- § zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetkę całego obszaru oraz jego fragmentów, szczególnie tzw. „oprawy” placów i ulic,
- § usunięcie lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących, kolidujących usytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- § dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie dostosowania zasadniczych proporcji wysokościowych obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- § nowe zagospodarowanie (zabudowa, nawierzchnia, wyposażenie urbanistyczne) winno charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi,

**Strefa OW** – Strefa obszarów archeologicznych i nawarstwień kulturowych

Ochrona poprzez uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasady:

- § prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych przeprowadzeniu badań wykopaliskowych, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych.

#### 4.2.2. Obszary ochrony krajobrazu kulturowego

Obejmuje obszary wokół wartościowych zespołów architektoniczno-krajobrazowych. Służy głównie zachowaniu dominacji i harmonijnego nawiązania względem istniejących form kulturowych na zasadzie sąsiedztwa i w paśmie ich styku, zabezpieczenie właściwej ekspozycji (widokowej).

Ochrona poprzez uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- § ochrona ekspozycji i ograniczenie w zabudowie punktów i osi widokowych,
- § podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącymi obiektami o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych.

#### 4.2.3. Obiekty o wartościach kulturowych niewpisane do rejestru zabytków

Wskazuje się obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru zabytków, zgodnie z gminną ewidencją zabytków.

W celu umożliwienia prowadzenia ochrony zabytków niewpisanych do rejestru zabytków - ustala się podstawowe zasady ochrony tych obiektów - do jednoznacznego ustalenia zakresu ochrony w m.p.z.p.:

- § wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- § utrzymanie w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej,
- § określenie w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

#### 4.2.4. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej

Za dobra kultury współczesnej z terenu miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki, wskazane do ochrony w planach miejscowych, nie będące zabytkami, należy uznać obiekty spełniające poniższe kryteria:

- § Obiekt stanowi/zawiera nowatorskie rozwiązania architektoniczne, przestrzenne i techniczne;
- § Obiekt harmonijnie dopełnia tkankę miejską.
- § Stanowi jednorodny zespół zabudowy.
- § Obiekt wzbogaca układ przestrzenny.
- § Obiekt wyróżnia się zestawieniem form architektonicznych lub/i rzeźbiarskich.
- § Obiekt stanowi/zawiera dominantę w skali architektonicznej lub/i urbanistycznej.



- § Obiekt stanowi/zawiera dominantę pejzażową.
  - § Obiekt posiada wyjątkowe walory architektoniczne lub/i lokalizacyjnych.
  - § Obiekt posiada cechy indywidualne i unikatowe.
  - § Obiekt posiada status symboliczny.
  - § Obiekt został uznany za symbol rejonu miasta lub miejscowości.
  - § Obiekt został uznany przez współczesnych – nagrody, wyróżnienia, opinia społeczna.
- Przy czym ocenie nie będą podlegać obiekty poniżej 20 lat.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 5.1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

#### 5.1.1. Cele polityki rozwoju transportu.

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska.

Celami szczegółowymi są:

- § zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- § zapewnienie powiązań z krajowym i regionalnym systemami transportowymi oraz z terenami sąsiednimi,
- § zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- § poprawa standardów podróży – skrócenie czasów podróży, zmniejszenie zatłoczenia,
- § poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- § poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego,
- § poprawa warunków parkowania,
- § racjonalizacja kosztów rozwoju poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- § stworzenie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz promowanie ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- § stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego oraz współtworzenie ładu przestrzennego,
- § ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko i warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin oraz zmniejszenie niedogodności związanych z zatłoczeniem systemu, przecięciem więzi społecznych i przestrzeni miejskiej trasami komunikacyjnymi.

#### 5.1.2. Rekomendowany w studium podział zadań przewozowych pomiędzy komunikację indywidualną i zbiorową.

Ze względu na zwartą strukturę przestrzenną miasta i gminy oraz intensywność zagospodarowania, zmniejszającą się w miarę oddalania się od centrum, uznaje się za właściwe:

- § zapewnienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, z ograniczeniami w centrum, w strefie koncentracji działalności komercyjnej i administracji,
- § stworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- § stworzenie warunków dla ruchu pieszego i rozwoju ruchu rowerowego.

#### 5.1.3. Rozwój układu drogowo-ulicznego

Cele rozwoju.

Głównymi celami rozwoju układu drogowo-ulicznego są:

- § ułatwienie przeprowadzenia ruchu tranzytowego oraz rozrządzania ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem,
- § uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- § zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- § uspokojenie ruchu w centrum.

## Kierunki rozwoju systemu drogowo-ulicznego.

### **Drogi krajowe.**

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 września 2001 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym, przez gminę Grodzisk Mazowiecki przechodzić będzie autostrada A-2 o przebiegu: Świecko - Poznań - Łódź – Warszawa – Kukuryki. Budowa i oddanie do użytku autostrady na odcinku Łódź – Warszawa, może nastąpić przed 2012 rokiem.

Na terenie gminy przewiduje się realizację węzła „Grodzisk” z drogą wojewódzką nr 579, ponadto 5 wiaduktów, umożliwiających przejazd wzdłuż dróg powiatowych i gminnych, przeciętych autostradą oraz miejsce obsługi podróżnych (MOP) w rejonie Izdebnia. Przebieg autostrady, lokalizacje węzła „Grodzisk” i wiaduktów we wniosku o wydanie wskazania lokalizacyjnego, są zgodne z planem ogólnym gminy z 1993r. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje adaptację dotychczasowych przebiegów autostrady i dróg poprzecznych, ze zmianą lokalizacji węzła „Grodzisk”, nawiązującą do przyjętej przebudowy drogi wojewódzkiej nr 579. Zlokalizowanie węzła autostrady na terenie gminy, umożliwi jej powiązanie z krajowym systemem dróg szybkiego ruchu i będzie szansą dla rozwoju gospodarczego oraz przestrzennego miasta i gminy. W szczególności należy spodziewać się wzrostu zainteresowania terenami położonymi wzdłuż drogi wojewódzkiej 579 w bezpośrednim sąsiedztwie węzła, a praktycznie na całym jej odcinku pomiędzy Błoniem i Grodziskiem Mazowieckim, jako terenami atrakcyjnymi dla lokalizacji obiektów logistycznych, magazynowych, handlowo-usługowych i produkcyjnych. W wyniku budowy autostrady wzrośnie również atrakcyjność miasta i gminy, jako terenu mieszkaniowego, łatwo dostępnego z Warszawy.

Budowa autostrady spowoduje wzrost natężenia ruchu, głównie na drogach wojewódzkich oraz na drogach dojazdowych do terenów, na których będzie rozwijała się zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza.

### **Drogi wojewódzkie.**

Podobnie jak w stanie istniejącym, drogi wojewódzkie zapewnią miastu i gminie podstawowe powiązania znaczenia regionalnego, w tym z Warszawą, będącą głównym źródłem i celem ruchu zewnętrznego. Drogi wojewódzkie będą prowadziły również ruch tranzytowy, wynikający z ich roli w obsłudze podstawowych relacji w województwie i połączeń obwodowych między drogami krajowymi, zbiegającymi się w Warszawie. Równie istotna będzie ich rola w obsłudze połączeń wewnętrznych miasta i gminy.

Obecna wielkość ruchu i jego przewidywany wzrost, wymagają budowy obwodnic, omijających centrum miasta. Rezerwy terenu dla budowy obwodnic w ciągach obydwu dróg wojewódzkich zostały ustalone w planach ogólnych miasta (z 1994r.) i gminy (z 1993r.).

Obwodnicę w ciągu drogi nr 719 przewiduje się jako drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju jednej jezdni o dwóch pasach ruchu (GP 1/2) z obustronnymi poboczami utwardzonymi. W miejscu skrzyżowania z linią kolejową WKD, projektowany jest wiadukt drogowy. Przewiduje się wykorzystanie dla Obwodnicy Południowej Grodziska Mazowieckiego, korytarza wyznaczonego w planach ogólnych miasta i gminy, z możliwością modyfikacji w rejonie Kozier, wynikającą z nowego przebiegu obwodnicy w ciągu drogi nr 579. Ewentualna kontynuacja Obwodnicy Południowej po nowym śladzie w zachodniej części gminy jest niemożliwa z uwagi na istniejące zagospodarowanie zachodniej części gminy oraz w Jaktorowie.

Wobec niesprecyzowanego terminu modernizacji i budowy obwodnic w ciągu drogi nr 719, która jest obecnie głównym połączeniem drogowym z Warszawą i możliwości wcześniejszej budowy autostrady A-2, należy liczyć się ze znacznym zwiększeniem się ruchu na drodze wojewódzkiej nr 579, posiadającej węzeł z autostradą. Ruch ten dodatkowo zwiększy się po modernizacji i przebudowie drogi wojewódzkiej nr 719.

Dla drogi wojewódzkiej nr 579 plan ogólny miasta, w zależności od odcinka, przewiduje klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego lub drogi głównej oraz budowę tzw. Obwodnicy Zachodniej Grodziska Mazowieckiego. Przewiduje się, że droga ta będzie miała przekrój jednoprzestrzenny o dwóch pasach ruchu (GP 1/2). W ciągu Obwodnicy Zachodniej plan przewiduje budowę wiaduktu nad linią kolejową. Na adaptowanych odcinkach tej drogi w Natolinie, Chrzanowie, wzdłuż ul. Chełmońskiego i w Kałęczynie, występuje obustronna gęsta zabudowa, obsługiwana bezpośrednio przez drogę wojewódzką oraz duża liczba skrzyżowań z drogami lokalnymi i dojazdowymi. Przewiduje się, że zabudowa wzdłuż istniejącej drogi będzie się dalej rozwijać. Szerokość istniejącego pasa drogowego uniemożliwia zlokalizowanie w nim jezdni serwisowych dla bezpośredniej obsługi otoczenia drogi. Istniejące uwarunkowania powodują, że uzyskanie na adaptowanych odcinkach drogi 579 parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego jest niemożliwe. Można je uzyskać jedynie na nowym odcinku obwodnicy. Odcinek ten jednak przebiega częściowo przez tereny zabudowy mieszkaniowej i może być trudny w realizacji. W związku z powyższym, przy założeniu adaptacji przebiegów drogi 579, ustalonych w planach ogólnych miasta i gminy, jedyną możliwą do przyjęcia klasą dla tej drogi jest droga główna. Przy czym nawet dla tej klasy, nie będzie możliwe ograniczenie zakresu obsługi zagospodarowania w wymaganym stopniu. Budowa autostrady A-2 i wzrost ruchu spotęgują konflikty między ruchem prowadzonym drogą nr 579 i ruchem dojazdowym do przyległego zagospodarowania. Wzrośnie zagrożenie bezpieczeństwa ruchu i jego uciążliwość. Dla uniknięcia tych konfliktów, konieczne jest radykalne

ograniczenie obsługi zagospodarowania, co w świetle istniejących uwarunkowań jest niemożliwe, bez poszerzenia istniejącego pasa drogowego kosztem zabudowy. Alternatywą jest przeprowadzenie drogi wojewódzkiej na możliwie najdłuższych odcinkach po nowym śladzie i przyjęcie dla niej parametrów właściwych dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego na całej długości.

Rozwiązanie wariantowe polega na: budowie nowego odcinka drogi po zachodniej stronie Natolina i Chrzanowa, przesunięciu węzła z autostradą w kierunku zachodnim, budowie nowej obwodnicy zachodniej, przebiegającej prawie w całości poza granicami miasta i włączeniu się do projektowanej obwodnicy południowej miasta we wsi Kałęczyn. Dla nowego przebiegu drogi należy wykorzystać tereny wolne od zabudowy, szczególnie w strefie ochronnej gazociągów wysokiego ciśnienia i linii energetycznych.

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych, nowe przebiegi dróg wojewódzkich powinny być ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Plan ten z kolei powinien być podstawą do umieszczenia nowych przebiegów dróg wojewódzkich w wykazie zadań samorządu województwa, o którym mowa w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe ustalenie nowego przebiegu drogi nr 579 i koniecznych rezerw terenowych, powinno nastąpić w studium techniczno-ekonomicznym.

Do czasu budowy obwodnic, istniejące drogi wojewódzkie powinny pełnić swoje obecne funkcje i zachować klasy ustalone dla stanu istniejącego, tzn. droga nr 719 powinna pozostać drogą główną lub główną ruchu przyspieszonego, natomiast droga nr 579 drogą główną. Oznacza to w szczególności konieczność maksymalnej ochrony przed lokalizowaniem przy nich nowego zagospodarowania, szczególnie ruchotwórczego, obsługiwanego bezpośrednio z jezdni tych dróg. Należy dążyć do obsługi nowego zagospodarowania przy pomocy ulic porzeczných i jezdni serwisowych.

#### **Pozostały podstawowy układ drogowy.**

Układ ten składający się z dróg i ulic zbiorczych, tworzyć będą odcinki dróg wojewódzkich, których klasa zostanie obniżona po wybudowaniu obwodnic oraz drogi powiatowe i gminne.

Drogi i ulice zbiorcze zapewniać będą podstawowe powiązania wewnętrzne miasta, nie obsługiwane przez drogi główne, wyprowadzać ruch na te drogi oraz uzupełniać powiązania z sąsiednimi gminami, a także obsługiwać zabudowę, przy czym bezpośrednia obsługa nowej zabudowy, od strony tych dróg powinna być ograniczana.

Do układu tego zalicza się odcinki północny i środkowy dotychczasowej Obwodnicy Zachodniej, wyznaczonej w planie ogólnym miasta, które zostaną wykorzystane dla:

- § udostępnienia terenów działalności gospodarczej w zachodniej części miasta od strony obwodnicy, poprzez realizację odcinka północnego, pomiędzy nową obwodnicą i ul. Graniczną,
- § dla wewnętrznych powiązań w mieście – poprzez realizację pozostałego odcinka, pomiędzy ulicami Graniczną i Żyrardowską, wraz z wiaduktem nad linia kolejową.

Ze względu na obniżenie klasy tej ulicy (z głównej ruchu przyspieszonego i głównej na zbiorczą), możliwe jest jej poprowadzenie po śladzie istniejącej ulicy Szwedzkiej.

Zakres ewentualnej adaptacji pozostałego odcinka pomiędzy ulicami Żyrardowską i Chełmońskiego, zależy od przekształceń przestrzennych tego rejonu i wynikających stąd potrzeb transportowych.

#### **Pozostałe drogi zbiorcze wykorzystujące istniejący układ.**

Do układu tego zaliczono następujące drogi:

- § odcinek istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 (ulice Królewska, Sienkiewicza, Żyrardowska) na odcinku od zachodniej granicy miasta do włączenia Obwodnicy Południowej w Kozerkach, po wybudowaniu obwodnic, w etapie droga główna i główna ruchu przyspieszonego,
- § odcinek istniejącej drogi wojewódzkiej nr 579 (ulice Traugutta, Matejki, Okulickiego) na odcinku od ulicy Sienkiewicza do skrzyżowania z drogą powiatową 1509 w Natolinie, wraz z połączeniem z obwodnicą w Chrzanowie, obniżenie klasy możliwe będzie po wybudowaniu obwodnicy, w etapie droga główna,
- § odcinek istniejącej drogi wojewódzkiej nr 579 (ul. Chełmońskiego) od ul. Żyrardowskiej do skrzyżowania z obwodnicą w południowej części Kałęczyna,
- § odcinki dróg powiatowych nr 1501 i 1502, prowadzące z Książenic przez Urszulin do Starej Wsi i Nadarżyna, na odcinku od skrzyżowania z drogą nr 1503 w Książenicach do granicy gminy,
- § istniejąca droga powiatowa nr 1503 (Grodzisk Mazowiecki – Książenice – Sięstrzeń, w mieście ul. Nadarzyńska) na odcinku od ul. Królewskiej do południowej granicy gminy,
- § istniejąca droga powiatowa nr 1505 (Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola, w mieście ul. Montwiłła) na odcinku od ul. Sienkiewicza do południowej granicy miasta,
- § istniejąca droga powiatowa nr 1507 (Grodzisk Mazowiecki – Kraśnica Wola - Izdebno – Boża Wola) na odcinku od zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego do północnej granicy gminy,
- § istniejąca droga powiatowa nr 1509 (Chrzanów – Żuków – Rokitno) na odcinku od projektowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579 do północnej granicy gminy,

- § istniejąca droga gminna Kuklówka – Jaktorów na odcinkach w granicach gminy w rejonie Marunej Mokrej i Makówki, (we fragmentach droga ta przebiega na granicy gmin Grodzisk i Jaktorów).
- § istniejąca ulica 3 Maja (1526) na odcinku od ul. Okulickiego do granicy z Milanówkiem,
- § ciąg istniejących ulic Zachodniej i Granicznej na odcinku od drogi powiatowej nr 1507 do ul. Traugutta,
- § istniejąca ulica Słowackiego, wraz z jej projektowanymi przedłużeniami do ul. Chrzanowskiej w Grodzisku i do ul. Zamenhoffa w Milanówku.

W stosunku do obowiązującego planu ogólnego miasta, przewiduje się obniżenie klas niektórych ulic. Wynika to z funkcji pełnionych przez nie obecnie i w przyszłości w obsłudze ruchu, parametrów technicznych, gęstości skrzyżowań i intensywności obsługi przyległego zagospodarowania, które w świetle obowiązujących przepisów są właściwe dla dróg niższych klas.

#### **Przewiduje się obniżenie klas następujących ulic:**

- § z głównych na zbiorcze - docelowych klas odcinków dróg wojewódzkich, których funkcje przejmą obwodnice, dotyczy to ulic Królewskiej, Sienkiewicza, Żyrardowskiej, Traugutta, Matejki, Okulickiego i Chelmońskiego,
- § z głównej na zbiorczą – drogi powiatowej nr 1503 (ulicy Nadarzyńskiej),
- § ze zbiorczych na lokalne ciągu ulic Teligi – Na Laski – Piaskowej – Warszawskiej – Akacjowej, który nie tworzy czytelnego ciągu o jednorodnych parametrach (w szczególności posiada mimośrodowe skrzyżowania z ulicami porzecznymi układu podstawowego, małe odległości pomiędzy skrzyżowaniami oraz obsługuje przyległe intensywne zagospodarowanie), ciągu ulic 3 Maja – Bartniaka – 1 Maja – Kowalskiej - Limanowskiego w rejonie centralnym na zachód od ul. Okulickiego (ulice również tworzą zbiór ulic o parametrach nie w pełni odpowiadających wymaganiom dla ulic zbiorczych), ul. Chrzanowskiej na północ od przedłużenia ul. Słowackiego, Traugutta na odcinku ul. Chrzanowska – ul. Matejki.

#### **Układ obsługujący.**

Pozostałe drogi i ulice będą ulicami klasy lokalnej i dojazdowej. Układ ten tworzyć będą drogi powiatowe i gminne, nie zakwalifikowane do dróg i ulic zbiorczych. Zadaniem tych dróg i ulic będzie bezpośrednia obsługa zagospodarowania oraz wyprowadzenie ruchu na drogi układu podstawowego.

#### **5.1.4. Polityka parkingowa.**

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodom całego miasta, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Ograniczenia w dostępności samochodami wybranych obszarów wynikać będą z konieczności ochrony warunków życia mieszkańców przed uciążliwością ruchu samochodowego oraz przekształcenia obszaru śródmiejskiego w centrum komercyjne i mieszkaniowo-usługowe, jako przestrzeni przyjaznej i atrakcyjnej dla użytkowników. Ograniczenia te powinny być realizowane poprzez lokalizowanie części parkingów dla dojeżdżających do centrum, na jego obrzeżu, pozostawiając wewnątrz mieszkalne lub usługowe w miarę możliwości wolne od zbędnej penetracji ruchu samochodowego. Dojścia pieszego powinny być akceptowalne przez użytkowników i nie przekraczać 200 – 300 m. W obszarze tym, którego osią będzie istniejąca ulica 11 Listopada, wyłączona z ruchu kołowego, potrzeby parkingowe powinny być bilansowane w obszarach większych niż pojedyncze działki inwestycyjne np.. w kwartałach ulic. Ogólnodostępne parkingi dla obszaru centralnego powinny być realizowane w formie placów postojowych i zatok przyulicznych. Ustalenia w tym zakresie powinny być przedmiotem planów miejscowych.

W pozostałych obszarach potrzeby parkingowe powinny być zaspokojone na działce własnej inwestora.

Przy programowaniu inwestycji wskazane jest stosowanie następujących wskaźników postojowych:

- § 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie o wielkości do 60 m<sup>2</sup> w zabudowie wielorodzinnej,
- § 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m<sup>2</sup> w zabudowie wielorodzinnej oraz w zabudowie jednorodzinnej,
- § 30-40 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych dla parkingów związanych z miejscami pracy,
- § 30 – 45 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
- § 20 – 40 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- § 30 –40 miejsc postojowych / 100 miejsc dla kin i gastronomii.

W rejonach stacji kolejowej Grodzisk Mazowiecki PKP oraz stacji Grodzisk Mazowiecki WKD i przystanku Grodzisk Mazowiecki Okrężna WKD, powinny zostać zrealizowane parkingi, funkcjonujące w systemie „Parkuj i jedź”, dla osób dojeżdżających samochodem osobowym do stacji lub przystanku kolejowego i kontynuujących podróż koleją. W rejonie stacji Grodzisk dla tego celu powinny zostać wykorzystane tereny przemysłowe i nieużywane rampy ładunkowe. W rejonie przystanku Grodzisk Mazowiecki Okrężna WKD,

parking powinien być zlokalizowany z wykorzystaniem rezerw terenowych dla projektowanej Obwodnicy Południowej.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W obszarze centralnym, w miarę potrzeb należy przewidywać rozszerzenie strefy parkowania płatnego.

#### **5.1.5. Rozwój komunikacji zbiorowej.**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu usług.

Komunikacja zbiorowa powinna być konkurencyjna w stosunku do komunikacji indywidualnej, jak również powinna pełnić funkcje socjalne dla osób niezmotywowanych.

Przewiduje się, że podobnie jak obecnie, podstawową rolę w obsłudze komunikacją zbiorową, szczególnie w powiązaniach z Warszawą, będzie odgrywała komunikacja kolejowa. Przewiduje się utrzymanie obecnego układu linii kolejowych oraz lokalizacji stacji i przystanków. Obowiązujący plan ogólny przewiduje utrzymanie rezerwy terenu dla drugiego toru WKD. W świetle prognoz przewozów, nie przewidujących w najbliższych latach znacznego zwiększenia liczby pasażerów, również budowa drugiego toru jest w tym czasie mało realna. Niemniej wobec możliwości zurbanizowania południowej części gminy, rezerwę dla drugiego toru należy utrzymać. Kwestia ta wymaga zajęcia stanowiska przez Zarząd WKD oraz gmin, przez które linia kolejki WKD przebiega.

Przewiduje się utrzymanie obecnego układu torowego, wraz z bocznicami stacji Grodzisk Mazowiecki oraz lokomotywni i zaplecza technicznego WKD. Nie przewiduje się budowy nowych odcinków WKD z uwagi na wysokie nakłady i spodziewane małe wykorzystanie nowych odcinków przy założonym charakterze nowego zagospodarowania, które tworzyć będzie głównie zabudowa jednorodzinna.

Najlepsze efekty może dać współpraca komunikacji kolejowej z autobusową, która będzie dowoziła pasażerów do stacji i przystanków kolejowych oraz z komunikacją indywidualną, poprzez tworzenie przy stacjach i przystankach, parkingów dla samochodów osobowych, funkcjonujących w systemie „Parkuj i jedź” oraz miejsc dla przechowania rowerów.

W świetle ustawy o restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, mienie PKP może być nieodpłatnie przekazane jednostce samorządu terytorialnego. Przepis ten może być wykorzystany przy ewentualnym pozyskaniu terenów, niezbędnych dla prowadzenia działalności przewozowej kolei.

Komunikacja autobusowa pozostanie podstawowym środkiem komunikacyjnym, obsługującym większość obszaru miasta i gminy oraz środkiem dowozowym do komunikacji kolejowej. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Przewiduje się utrzymanie obecnej lokalizacji przystanków końcowych autobusów komunikacji regionalnej i komunikacji miejskiej przy dworcu kolejowym, jako optymalnej dla większości podróży komunikacją zbiorową. Utrzymanie przystanków końcowych w centrum miasta umożliwi pasażerom dogodne warunki dotarcia do największej w mieście koncentracji celów podróży (miejsca pracy, szkoły, handel usługi), znajdujących się w tym rejonie oraz możliwości przesiadania się. Ewentualne przeniesienie dworca poza obszar centralny zmniejszyłoby atrakcyjność komunikacji publicznej w podróżach do centrum miasta, a w konsekwencji także mogłoby doprowadzić do zmniejszenia liczby użytkowników centrum.

Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami.

#### **5.1.6. Obsługa transportu ładunków.**

Podstawową rolę w obsłudze transportu ładunków odgrywać będzie transport samochodowy. Obsługa transportem kolejowym będzie możliwa w stosunku do użytkowników posiadających bocznice oraz przy pomocy torów ogólnoladunkowych na stacji Grodzisk Mazowiecki.

Główne źródła i cele transportu ciężarowego znajdować się będą w północnej części miasta. W większości zlokalizowane są one przy drogach wylotowych z miasta i mają, albo będą miały z nimi dobre powiązania z układem dróg wojewódzkich. Ze względu na dobrą dostępność z zewnątrz funkcje produkcyjno-usługowe, wiążące się z koniecznością zapewnienia sprawnego transportu towarowego, powinny być lokalizowane w rejonach, dobrze skomunikowanych z głównymi drogami wylotowymi.



Z uwagi na obowiązujące przepisy w zakresie ograniczenia ruchu pojazdów ciężkich w niektórych dniach i porach roku, możliwe jest wyznaczenie terenów dla lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych z odpowiednim zapleczem socjalnym i technicznym, np. w rejonie projektowanego węzła „Grodzisk”.

#### **5.1.7. Ruch niezmotoryzowany.**

##### Ruch pieszy

Celem rozwoju ciągów i stref dla ruchu pieszego jest stworzenie dogodnych, krótkich powiązań dla pieszych, zapewnienie dostępności przystanków komunikacji zbiorowej, poprawa bezpieczeństwa pieszych, stworzenie warunków dla rozwoju centrum miasta.

Rozwój strefy ruchu pieszego w centrum należy przewidywać opierając się o istniejącą ul.11 Listopada. Ponadto podobne strefy powinny być tworzone we wnętrzach osiedli mieszkaniowych. Możliwe jest wprowadzenie „stref zamieszkania”, w rozumieniu przepisów ustawy „Prawo o ruchu drogowym”, co wiąże się m.in. z zakazem jazdy z prędkością większą niż 20km/h.

W czasie budowy i przebudowy dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

##### Ruch rowerowy.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji.

##### Czynniki sprzyjające rozwojowi ruchu rowerowego:

- § obecność rozległych terenów leśnych i otwartych w gminie, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- § szerokość korytarzy dużej części dróg i ulic w liniach rozgraniczających, umożliwiające prowadzenie w nich ścieżek rowerowych,
- § rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- § stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

##### Czynniki niesprzyjające dla rozwoju ruchu rowerowego:

- § obecność barier przestrzennych np. linii kolejowych i dróg o dużym ruchu,
- § niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- § świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

##### Zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- § zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami oraz handlu i usług poprzez trasy rowerowe towarzyszące komunikacji,
- § zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i terenami rekreacyjno –wypoczynkowymi poprzez turystyczne trasy rowerowe,
- § wyposażenie ulic układu podstawowego i wybranych lokalnych, prowadzących intensywny ruch samochodowy w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe całkowicie oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- § dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz we wnętrzach osiedli, terenach leśnych i parkowych,

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie w centrum oraz przy stacjach i przystankach kolejowych.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i przebudowy istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych towarzyszących komunikacji

#### **5.1.8. Koordynacja polityki rozwoju transportu i polityki rozwoju przestrzennego.**

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną tak, aby uzyskać zmniejszenie transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- § utrzymanie zwartości struktury przestrzennej, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,



- § kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- § polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- § utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,

#### **5.1.9. Kierunki rozwoju transportu – priorytety realizacyjne.**

Działaniami priorytetowymi powinno być wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta, poprzez budowę obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich, co należy do zadań samorządu województwa. Konieczna jest ścisła współpraca władz miasta i gminy z władzami województwa, szczególnie w zakresie wyznaczania optymalnych przebiegów dróg wojewódzkich, ustalania ich przebiegu w planach miejscowych oraz kształtowania ich otoczenia, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Do czasu budowy obwodnic konieczne jest utrzymanie istniejących klas dróg wojewódzkich.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

### **5.2. ELEKTROENERGETYKA**

Rozwój systemów elektroenergetycznych miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym i przemysłowym energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych. Studium zakłada, że energia elektryczna dostarczana będzie do 100% odbiorców.

Z przeprowadzonej diagnozy prospektywnej układu energetycznego miasta i gminy, zamierzeń inwestorskich gestora sieci oraz szacunkowych potrzeb energetycznych wynika, że dla osiągnięcia założonych celów należy doprowadzić do równomiernego rozmieszczenia źródeł zasilania i sanacji układów rozdzielczych miasta. Dla właściwego zasilania w energię elektryczną miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki należy rozważyć lokalizację nowej stacji 110/15 kV wraz z zasilającą linią 110 kV w południowej części gminy. Studium postuluje zasilanie stacji GPZ w południowej części gminy z kierunku południowego (rejon Mszczonowa). Planowana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV wymaga rezerwacji działki o wymiarach minimum 100 x 80 m. Planowane linie zasilające wymagają rezerwacji pasa terenu o szerokości 38 m.

System zasilający miasto i gminę aktualnie pracuje w oparciu o jeden, a docelowo dwa główne punkty zasilania zlokalizowane w Wólce Grodziskiej oraz w południowej części gminy.

Wyprowadzone ze stacji redukcyjnej sieci średnich napięć, o jednolitym poziomie 15kV doprowadzać powinny napięcie do stacji transformatorowych istniejących i projektowanych rozmieszczonych na terenie miasta i gminy, w sposób zapewniający optymalne warunki zasilania odbiorców aktualnych i podłączenia nowych.

System średniego napięcia, zakłada się jako model wrzecionowo – pętlowy otwarty, pracujący normalnie w układzie magistral rozciętych zasilanych dwustronnie. Przewidywane spadki napięć – dla sieci średnich napięć – 2%, dla sieci niskich napięć 5%.

W obrębie gminy zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- § rozgęszczenie sieci,
- § zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- § ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- § poprawę bezpieczeństwa.

Powyższe efekty uzyskane zostaną przez:

- § zastosowanie zminiaturyzowanych elementów wyposażenia stacji redukcyjnych zmniejszających powierzchnię stacji z dotychczasowych 80 x 120 m na 60 x 80 m,
- § wprowadzenie do budowy stacji transformatorowych wnetrzowych nowego typu STL zamiast obecnego MSTW, których zaletą jest estetyka konstrukcji, zmniejszenie gabarytów, szeroka misa olejowa zapewniająca 100% zatrzymania oleju na wypadek wycieku, zwiększoną liczbę pól w rozdzielni średniego napięcia
- § zaniechanie budowy stacji napowietrznych 4 żerdziowych na korzyść montowania transformatorów na jednej lub zbliźniaczonej żerdzi.
- § budowę linii niskiego napięcia i średniego przy zastosowaniu przewodów izolowanych zapewniających niezawodność działania w każdych warunkach atmosferycznych.

Reasumując, osiągnięcie pożądanego systemu dystrybucji energii elektrycznej wymagać będzie:

§ rozbudowy układów istniejących 15 kV północnej części gminy, w oparciu o stację redukcyjną w Wólce Grodzkiej i południowej części gminy, w dostosowaniu do wzrostu obciążenia wynikłego z programu rozwoju terenów mieszkaniowych i przemysłowych,

§ rozbudowy istniejących i budowy nowych układów 15 kV głównie w południowej części gminy,

§ rozbudowy i modernizacji stacji redukcyjno – pomiarowych Wólka Grodziska

Główny przesył energii elektrycznej odbywać się będzie liniami:

§ 400 kV, projektowaną, w północnej części gminy

§ 400 kV, projektowaną, w południowej części gminy поблизу wsi Wężyk i Makówka

§ 110 kV – istniejącą, zasilającą stacje RPZ – Wólka Grodziska

§ 110 kV – projektowaną, na południu gminy

Dla istniejących i projektowanych magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania wyznaczonych tras przebiegu sieci. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznych 400, 220 i 110kV oraz budowę nowych linii, w tym wielotorowych, wielonapięciowych w miejsce odcinków likwidowanych. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. Dopuszcza się zamianę tras linii lub zmianę linii napowietrznych na podziemne.

Dla projektowanej linii 400kV (Kozienice-Ołtarzew) należy wyznaczać pas technologiczny o szerokości po 35 m w obie strony od osi linii. W obrębie pasa technologicznego zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### 5.3. GAZOWNICTWO

Układ zaopatrzenia w gaz ziemny miasta i gminy oraz zakładów przemysłowych odbywać się będzie układem gazociągów średnioprężnych.

Zasilanie tych sieci odbywa się z istniejącego gazociągu wysokoprężnego Ø 400 mm, o znaczeniu krajowym, poprzez stacje redukcyjno-pomiarową Io usytuowaną we wsi Wólka Grodziska, o przepustowości Q = 25000 m<sup>3</sup>/dobę.

Gazociągi średnioprężne zasilają i zasilac będą zakłady przemysłowe i budownictwo jednorodzinne znajdujące się terenie miasta i gminy. Jest to system sieci o średnicach od Ø32 do Ø250 mm, który będzie ulegał systematycznej rozbudowie w ramach potrzeb i z zachowaniem odległości podstawowych od innych obiektów budowlanych, gazociągów wysokoprężnych i stacji redukcyjno -pomiarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewidywana jest dalsza gazyfikacja z zastrzeżeniem spełnienia kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97/2001 – dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001 r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139/1995) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla sieci gazowych należy rezerwować trasy w obrębie linii rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne. Gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg i ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię. Istniejące gazociągi w trakcie prowadzenia prac budowlano-montażowych należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany.

### 5.4. CIEPŁOWNICTWO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie miasta i gminy, i tak ;

§ budownictwo wielorodzinne, usługowe i obiekty drobnego przemysłu usytuowane w centrum miasta ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej i lokalnych kotłowni,

§ budownictwo jednorodzinne i stare budownictwo wielorodzinne w centrum miasta ogrzewane będzie z kotłowni wbudowanych na gaz ziemny, olej, koks itp.,

§ zakłady przemysłowe znajdujące się na terenie miasta ogrzewane będą z własnych kotłowni

Wymieniona wyżej miejska sieć ciepłownicza zasilana jest i będzie z dwóch źródeł ciepła:

§ ciepłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” o mocy 18,3 MW opalana gazem,

§ ciepłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle XX lecia”, o mocy 8,7 MW, opalana gazem.

Źródła ciepła na terenie miasta winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Kotłownie lokalne należałoby stopniowo podłączać do miejskiej sieci ciepłowniczej lub zamieniać na kotłownie gazowe czy olejowe. Ciepłownia miejska „Kopernik” powinna być modernizowana alternatywnie, w zależności od zastosowanego paliwa.

Zakłada się stopniową modernizację wysokoparametrowych i niskoparametrowych sieci ciepłowniczych, która polegać będzie na wymianie sieci wykonanej z tradycyjnych materiałów na sieci preizolowane (z systemem wykrywania przecieków), przez co nastąpi znaczne zmniejszenie strat ciepła na przesyle.

Całość działań w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie miasta zmierza ć ma do zmniejszenia kosztów jej wytwarzania, zmniejszenia strat na przesyle a jednocześnie zmniejszeniu ilości zużywanej energii cieplnej.

Na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki nie przewiduje się budowy zbiorczych ciepłowni.

System zaopatrzenia w ciepło zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym opierać się będzie o indywidualne źródła grzewcze. Preferowane czynniki grzewcze to: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii.

## **5.5. ZAOPATRZENIE W WODĘ**

Zaopatrzenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki w wodę do celów bytowo - gospodarczych opierać się będzie o ujęcia wód wgłębných czwartorzędowych z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Jednak w związku z niewielkimi zasobami wodnymi oraz planowanym zwiększonym zapotrzebowaniem na wodę, w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności konieczne może być czerpanie wód do celów bytowo - gospodarczych ze starszych trzeciorzędowych (oligocenńskich) pokładów.

Głównymi ujęciami wody dla miasta i gminy pozostaną:

- § Cegielniana,
- § Dąbrówka
- § Wólka Grodziska
- § Czarny Las
- § Bałtycka

Łączna rzeczywista wydajność czynnych ujęć wody wynosi 412 m<sup>3</sup>/h. Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych planowany w Studium rozwój miasta i gminy spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody. Zatem w okresie perspektywicznym należy oddać do użytku kolejne średniej wielkości ujęcia wody o wydajności około 100 m<sup>3</sup>/h. W celu obniżenia kosztów przesyłu wody proponuje się budowę kolejnego ujęcia i stacji uzdatniania wody w południowej części gminy.

Wszystkie tereny przeznaczone pod ujęcie wody powinny być zarezerwowane tylko do tego celu i uporządkowane. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu co najmniej nie powinna ulegać pogorszeniu.

Dalszy rozwój miasta i gminy nie będzie wymagał znacznej rozbudowy sieci magistral wodociągowych. Zakłada się, że wszyscy mieszkańcy miasta i gminy będą mieli dostęp do sieci wodociągowej.

Zakłada się, że zasilanie miasta i gminy odbywać się będzie sieciami wodociagowymi w układzie pierścieniowo – promienistymi o średnicach od Ø80 do Ø450.

Najstarsze odcinki sieci miejskiej wykonane z azbesto-cementu zostały całkowicie wymienione na PCV. Stare, skorodowane odcinki wodociągu wykonane ze stali i żeliwa należy systematycznie wymieniać na nowe.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie miasta i gminy muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

Dla obszarów funkcjonalnych zorganizowanych działań inwestycyjnych o priorytetowym znaczeniu infrastruktury technicznej w północnej części gminy (wsie: Kłudno Stare, Tłuste, Żuków) przyjęty w studium kierunek rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej wymaga szczegółowego rozpatrzenia pod względem techniczno-ekonomicznym.

## **5.6. GOSPODARKA ŚCIEKAMI**

### **5.6.1. Ścieki sanitarne**

Zakłada się, że docelowo zasięg obsługi istniejącej oczyszczalni ścieków obejmie całą gminę. Siecią kanalizacyjną zostaną objęte tereny miejskie o zabudowie intensywniej i wiejskie o zabudowie zwartej oraz tereny przemysłowe. Natomiast tereny o zabudowie ekstensywnej oraz zabudowa kolonijna będą musiały mieć lokalne sposoby odprowadzenia ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu. W przypadku nie możliwości odprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu (brak odpowiednich warunków gruntowo - wodnych) ścieki powinny być gromadzone w szczelnych bezodpływowych zbiornikach i wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków. Ocena, które obszary o zabudowie ekstensywnej powinny być objęte

siecią kanalizacyjną, a które posiadać rozwiązania lokalne musi być poparta rachunkiem techniczno - ekonomicznym określającym opłacalność przyjętego rozwiązania.

W związku z tym, iż obecnie bardzo trudno jest określić docelową ilość ścieków wytwarzanych na terenie gminy, nie wyklucza się rozbudowy systemu kanalizacyjnego o dodatkową oczyszczalnię ścieków (szczególnie dla rejonu północnej części gminy w rejonie wsi: Kłudno Stare, Kłudzienko, Tłuste, Żuków określonych w studium jako obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej z realizacją wyprzedzającego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną), jak również możliwość odprowadzania ścieków do gmin sąsiednich – np. w przypadku południowych terenów gminy Grodzisk Mazowiecki. Przy podejmowaniu decyzji decydujący będzie czynnik ekonomiczny.

Zakłada się następujące sposoby doprowadzania ścieków sanitarnych na terenach miasta i gminy:

- § rozbudowa gminnej sieci kanalizacyjnej na terenach miasta i terenach aktywności gospodarczej w północnej części gminy oraz na terenach podmiejskich w południowej części gminy;
- § stosowania zbiorczych i indywidualnych oczyszczalni ścieków na obszarach zabudowy mieszkaniowej w południowej części gminy, przy czym ze względu na zasoby wód podziemnych na południu gminy, a w szczególności w miejscowości Czarny Las, należy ograniczyć do niezbędnego minimum ilość oczyszczalni ścieków, w tym głównie indywidualnych, nad którymi kontrola jest znikoma, w przypadku braku kanalizacji sanitarnej należy tu wprowadzić obowiązek stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- § stosowanie rozwiązań opartych o indywidualne odbiorniki ścieków w północnej części gminy.
- § budowa sieci kanalizacyjnej i/lub przyłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej terenów w północnej części gminy – inwestycji zorganizowanych w rejonie wsi: Kłudno Stare, Tłuste i Żuków

Zaleca się następujące zasady realizacji sieci kanalizacyjnej:

- § w pierwszej kolejności obszary, na których istnieje i rozwija się sieć wodociągowa, następnie poniżej wskazane:
- § tereny miasta oraz tereny koncentracji inwestycji przemysłowych we wsiach Chlebnia, Natolin i Tłuste;
- § tereny wsi Czarny Las, dla których zrealizowane zostały zbiorcze systemy oczyszczania ścieków oraz inne, na których zrealizowane zostaną zbiorcze systemy oczyszczania;
- § pozostałe obszary zabudowy mieszkaniowej w południowej części gminy;
- § obszary zabudowy mieszkaniowej w północnej części gminy
- § tereny w obszarach zorganizowanych działań inwestycyjnych w zależności od okresu realizacji wyprzedzająco w stosunku do zainwestowania terenów.

### **5.6.2. Wody deszczowe**

Odprowadzenie wód deszczowych z najintensywniej zabudowanych terenów miasta winno opierać się na systemie kanalizacji deszczowej odprowadzającym je po ich oczyszczeniu lub przynajmniej podczyszczeniu do cieków wodnych przepływających przez teren miasta.

Na terenach zabudowy jednorodzinnej, o mniejszym stopniu zagospodarowania, wody opadowe powinny być odprowadzane w sposób naturalny do gruntu. Należy dążyć do zminimalizowania ilości wód opadowych przedostających się do kanalizacji sanitarnych.

## **5.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE**

Odpady komunalne z terenu miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki są kompostowane w kompostowni miejskiej zlokalizowanej na terenie oczyszczalni ścieków. Kompostownia jest obiektem nowym, który posiada znaczne rezerwy produkcyjne. Balast jest składowany na składowisku w Kraśniczej Woli. Pozostałe odpady są wywożone poza teren gminy. Nie ma konieczności poszukiwania terenu pod składowisko odpadów. W okresie perspektywicznym przewiduje się objęcie 100 % wytwarzających odpady, systemem segregacji odpadów.

## **6. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO**

### **6.1. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- § sieć dróg gminnych,
- § sieć elektroenergetyczna SN i NN wraz z transformatorami,
- § stacje uzdatniania wody wraz z całą siecią wodociągową,
- § tereny zieleni miejskiej

- § tereny cmentarzy w Grodzisku Mazowieckim,
- § teren cmentarza w Żukowie,
- § teren cmentarza w Izdebnie Kościelnym
- § teren cmentarza w Odrano Woli (Szczęsne),

Studium wskazuje tereny do lokalizacji:

- § przebiegu zachodniej i południowej obwodnicy miasta,
- § inwestycji celu publicznego.

Studium dopuszcza realizację inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej oraz usług publicznych na całym obszarze gminy, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar.

## **6.2. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- § sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- § Specjalistyczny Szpital Zachodni w Grodzisku Mazowieckim,
- § linia kolejowa Warszawa - Skierniewice,
- § linia kolejowa WKD,

Studium wskazuje tereny do lokalizacji:

- § przebiegu autostrady A-2 (lub drogi ekspresowej) - w północnej części gminy,
- § przesyłowej linii energii elektrycznej 400kV - w północnej części gminy

## **7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **7.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.**

Studium wskazuje obszar projektowanego Parku Kulturowego w rejonie wsi Chlebnia, obejmującego zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków. Zgodnie z obowiązującymi w momencie uchwalania studium przepisami odrębnymi (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. 2003 Nr 162 poz. 1562 z późn. zm.), Rada Miejska podejmuje uchwałę o utworzeniu parku kulturowego.

Dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **7.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.**

Studium nie wskazuje obszarów do obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi.

### **7.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>.**

W studium wskazane zostały obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- § w rejonie węzła autostradowego na obszarach wsi/ w przypadku realizacji I scenariusza rozwoju :
  - Kłudno Stare,
  - Kłudzienko,
  - Żuków,
  - Adamów,
  - Natolin,



- § wzdłuż tras wjazdowych do miasta tj. ciągów ulic:
  - Królewskiej,
  - Sienkiewicza,
  - Żyrardowskiej,
- § w centrum miasta w obrębie wielofunkcyjnych ciągów usługowych:
  - ciąg ulic 11-go Listopada, Sienkiewicza, Żyrardowska,
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic: Harcerska, Kościuszki, Sienkiewicza, 11-go Listopada,
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic: Żwirki i Wigury, Obrońców Getta, Bałtycka, Hynka,
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic Matejki i Traugutta oraz terenów kolei.

#### 7.4. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Obszarami przestrzeni publicznej, czyli obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne są:

- § teren pasaży w ciągu ul. 11-go listopada, wraz z Placami: Wolności i Króla Zygmunta Starego
- § tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Rokcianki od Parku Skarbków po Błękitne Stawy do ul. Warszawskiej
- § tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowna od torów PKP do terenów przy Szpitalu Zachodnim
- § zespół terenów sportu (Pływalnia, korty, boiska)
- § teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim
- § Park Chełmońskiego w Adamowiznie z fragmentem ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowny
- § Centrum wsi Izdebnio Kościelne oraz Żuków.

W każdym przypadku dla obszaru przestrzeni publicznej należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planów miejscowych dla obszarów przestrzeni publicznych należy skoncentrować w szczególności na zapisach podnoszących jakość i znaczenie tych obszarów w strukturze zabudowy danej miejscowości.

Obszary przestrzeni publicznej zgodnie ze słowniczkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W przypadku wymienionych powyżej obszarów przestrzeni publicznej należy w szczególności:

- § wyeksponować dominanty architektoniczne będące również zabytkami (kościół w Grodzisku Mazowieckim, we wsiach Żuków, Izdebnio Kościelne);
- § wyeksponować pozostałe zabytki nieruchome;
- § zrewaloryzować zabytkowy park w Adamowiznie;
- § poprawić estetykę elewacji zewnętrznych zabudowy otaczającej przestrzenie publiczne;
- § urządzić i wyposażać w obiekty małej architektury oraz np.: place zabaw dla dzieci tereny ciągów spacerowych i parków.

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

W zakresie wszystkich obszarów przestrzeni publicznych należy:

- § przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych i ogłoszeniowych oraz informacyjnych;
- § przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej;
- § przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu obiektów małej architektury;
- § przystosować obszary przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych szczególnie w mieście np. poprzez:
  - ü obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - ü wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;
  - ü wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;



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

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Studium wskazuje obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi:

- Kłudno Stare,
- Kłudzienko,
- Żuków,
- Adamów,
- Natolin,
- Urszulin

Studium wskazuje także tereny wymagające uzyskania zgody zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, rozproszone w obszarze całej gminy. Stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla wszystkich terenów budowlanych, nieprzeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu należy wykonać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium wskazuje obszary w granicach sołectw zarówno w północnej jak i południowej części gminy, w granicach których konieczna jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze.

Decyzję o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych dla terenów rolnych przeznaczanych pod zabudowę niezwiązaną z gospodarką rolną lub leśną, należy podejmować po zaistnieniu potrzeb i możliwości w tym zakresie. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Szczególną ochroną przed przeznaczeniem na cele nierolnicze powinny być objęte grunty od II do III klasy bonitacyjnej, które występują w północnej i południowo-zachodniej części gminy.

Lasy zajmują poniżej 10% powierzchni gminy.

### **9.1. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Występujące na obszarze gminy zasoby gleb pochodzenia mineralnego dobrej jakości (II-IV klasy bonitacyjnej), w tym położone na gruntach rolnych nie objętych dotychczas ekspansją zabudowy, stwarzają dogodne warunki dla produkcji rolnej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta winny zapewnić racjonalne wykorzystanie gleb i ochronę gleb o najlepszej wartości bonitacyjnej. Dlatego też niezbędne jest:

- § niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i w pierwszej kolejności przeznaczanie pod zainwestowanie nierolnicze terenów rolnych, położonych w obszarze już istniejącego zainwestowania oraz terenów o najniższej wartości dla produkcji rolnej,
- § określenie, w stosownych dokumentach sporządzonych na podstawie przepisów szczególnych, zasad użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych, położonych w obszarach szczególnej ochrony środowiska oraz w strefach uciążliwego oddziaływania obiektów lub urządzeń,

Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku studium symbolem **R**.

Są to tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej wartości, w części zmeliorowanych. Dopuszcza się jednak na nich lokalizację elementów infrastruktury technicznej oraz dróg, a dopuszczenie takie jest niezbędne, z uwagi na konieczność zapewnienia optymalnych, technicznych rozwiązań dla tej infrastruktury.

Niektóre grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, wskazano w studium pod zainwestowanie. Są to grunty położone wśród terenów już intensywnie zabudowanych lub w sąsiedztwie takich terenów, w pobliżu terenów przeznaczonych na zadania ponadlokalne (autostrada), jako tereny aktywizacji gospodarczej, jak również jako rezerwa terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

Przy zagospodarowaniu obszarów gminy, stanowiących obecnie grunty rolne należy wziąć pod uwagę koszty związane z wyłączeniem tych gruntów z produkcji rolnej, które w przypadku wysokich klas bonitacyjnych mogą być bardzo wysokie w stosunku do całości kosztów zamierzeń inwestycyjnych.

## **9.2. OBSZARY LEŚNE**

W celu zwiększenia retencyjności obszaru zasilania wód płynących, stabilizacji warunków klimatycznych, a także dla optymalnego wykorzystania gruntów o najniższej wartości produkcyjnej i nieodpowiednich do zabudowy, zagospodarowanie przestrzenne gminy winno uwzględnić utrzymanie i ochronę istniejących lasów.

Dla zapewnienia ochrony istniejących lasów i zalesienia dodatkowych terenów niezbędne jest stosowanie zasad określonych w przepisach szczególnych, dotyczących ochronnych obszarów leśnych i w planach urządzenia lasów.

## **9.3. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**

- § Oszczędne korzystanie z gruntów rolnych przeznaczanych na cele inwestycyjne.
- § Ograniczenie przeznaczania na cele nierolnicze gruntów od II do IV klasy bonitacyjnej.
- § Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze może następować jedynie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- § Przyjęcie zasady wykluczania z zabudowy terenów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia.
- § Zalesianie i zadrzewianie gruntów rolniczo mało przydatnych.
- § Prowadzenie aktywnej polityki w zakresie zalesiania gruntów najniższych klas bonitacyjnych pod warunkiem, że teren przewidywany do zalesienia:
- § Wspieranie zalesiania terenu, sprzyjającego także uzupełnianiu ciągów ekologicznych.

## **10. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują w dolinie rzeki Rokitnicy i zostały zaznaczone na rysunku Studium stanowiącym **załącznik graficzny nr 1**. Dla tych terenów obowiązują przepisy odrębne.

## **11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

## **12. OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

### **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji oraz rekultywacji:

- § tereny mieszkaniowe strefy centrum – wskazane do rehabilitacji i rewitalizacji
- § tereny poprzemysłowe strefy centrum – wskazane do przekształcenia w tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich standardach architektonicznych i estetycznych,
- § tereny poeksploatacyjne do rekultywacji

#### **13.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I REWITALIZACJI**

Na obszarze gminy występują niezbyt liczne, stosunkowo dobrze zachowane, relikty starego, budownictwa o charakterze dworskim: w Izdebnie Kościelnym, Chlebni, Kłudzienku, Żukowie, Opypach, Radoniach.

Tereny zabudowane w gminie ukształtowane są w formie oddzielnych wsi oraz kolonii o zabudowie ekstensywnej. Zasoby mieszkaniowe są własnością prywatną i wymagają często podejmowania prac remontowych i modernizacyjnych.

Brak krajobrazu kulturowego nienaruszonego przez współczesne formy cywilizacyjne. Modele krajobrazu współczesnego przeważają w obrębie miasta Grodzisk Mazowiecki. Charakterystyczną cechą struktury miasta jest:

- § historyczny układ urbanistyczny miasta, z zarysowanym rynkiem i zespołem kościoła p.w. Św. Anny,
- § zły stan zabudowy (kamienice) w centrum miasta,
- § obecność zdegradowanych obszarów poprzemysłowych w centrum miasta,
- § obecność w znacznej liczbie nowego budownictwa mieszkalnego i gospodarczego, które nie nawiązuje w swoich formach do tradycji budowlanej.

W pierwszej kolejności, jako najcenniejszy pod względem historycznym, powinien zostać zrehabilitowany obszar centrum miasta Grodziska Mazowieckiego.

#### **Odnosnie obszarów wymagających rehabilitacji, rewitalizacji, wskazuje się:**

- § Prowadzenie w sposób systematyczny, pod nadzorem wyspecjalizowanych służb konserwatorskich, prac konserwacyjnych niezbędnych dla obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych.
- § Możliwość zmiany funkcji istniejącego obiektu pod warunkiem zachowania jego formy.
- § Możliwość uzupełniania, wymiany i rozbudowy obiektów na istniejących działkach budowlanych zgodnie z warunkami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych przepisów szczególnych pod warunkiem stosowania materiałów naturalnych takich jak drewno, cegła i kamień, pokryć dachowych przede wszystkim z materiałów ceramicznych lub ceramiczno podobnych odpowiednich dla remontowanych obiektów.
- § Prowadzenie aktywnej polityki w zakresie poprawy estetyki zabudowy i ogólnego wizerunku zagospodarowania miasta i wsi oraz poszczególnych posesji.
- § Podjęcie prac nad opracowaniem planu rewitalizacji najstarszej, zabytkowej części miasta, Grodzisk Mazowieckiego w granicach wyznaczonych przez strefę ochrony konserwatorskiej.
- § Uzupełnienie zabudowy w ramach zabudowy pierzejowej może nastąpić wyłącznie zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi przez budynki zlokalizowane na sąsiednich działkach wzdłuż danej ulicy. Wysokość budynku, kształt dachu, układ kalenicy powinny być w sposób najbardziej zbliżony do obiektów budowlanych zlokalizowanych na działkach sąsiednich (z wykluczeniem zabudowy substandardowej, która powinna być wymieniona) z jednoczesnym uwzględnieniem zakazu realizowania obiektów z dachami pulpityowymi i asymetrycznymi oraz dachów, których połacie schodzą do powierzchni ziemi oraz zakazu stosowania schodkowych zwieńczeń ścian.
- § Dla osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych należy opracować koncepcję remontów elewacji zewnętrznych ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki elewacji i materiałów okładzinowych (należy unikać okładzin z blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych i metalu; zaleca się tynki w ujednoliconej, pastelowej kolorystyce), ujednolicenia kształtu i kolorystyki otworów okiennych i drzwiowych, balkonów, dachów.
- § Zakaz lokalizowania nowych obiektów garażowych i gospodarczych, w szczególności kompleksów garaży w zabudowie wielorodzinnej od strony widocznej z dróg publicznych.
- § Stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej zabudowy przemysłowej.
- § Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach powierzchni biologicznie czynnych należy wprowadzić zieleń urządzoną, bezpieczne place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury.
- § Najkorzystniejszym działaniem dla obszarów wskazanych do rehabilitacji byłoby sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **13.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ**

W obszarze Centrum istnieją niezagospodarowane tereny poprzemysłowe np. budynki i tereny Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Fabryki Tarcz Ściernych, Warszawskiej Kolei Dojazdowej, baza Przedsiębiorstwa Państwowej Komunikacji Samochodowej. Przekształcenie tych obszarów pozwoli na bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a ponowne wykorzystanie tych obszarów spowoduje ograniczenie zapotrzebowania na tereny nowe niezbędne dla rozwoju miasta.

Tereny powojkowe w Grodzisku Mazowieckim (głównie budynek i teren po dawnej Wojskowej Komendzie Uzupełnień (WKU) oraz bloki mieszkalne w południowo-zachodniej części miasta) wymagają przeprowadzenia renowacji jak również przekształceń.

#### **Odnosnie obszarów wymagających przekształceń wskazuje się:**

- § Przekształcanie terenów zabudowy poprzemysłowej obszaru miasta na tereny mieszkaniowo-usługowe.
- § Wymianę zdegradowanej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi przez budynki zlokalizowane na sąsiednich działkach wzdłuż danej ulicy. Wysokość budynków, kształt dachów, układ kalenicy powinny harmonizować z formą architektoniczną obiektów budowlanych zlokalizowanych na działkach sąsiednich.
- § Zakaz lokalizowania nowych obiektów garażowych i gospodarczych, w szczególności kompleksów garaży od strony widocznej z dróg publicznych.
- § Stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej zabudowy przemysłowej.
- § W ramach powierzchni biologicznie czynnych należy wprowadzić zieleni urządzoną, bezpieczne place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury.
- § Najkorzystniejszym działaniem dla obszarów wskazanych do przekształceń jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **13.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI**

Na terenie wsi Marynin i Książenice znajdują się tereny obszary pozyskiwania złóż pospolitych, w studium wskazane do rekultywacji po zakończeniu eksploatacji

#### **Odnosnie obszarów wymagających rekultywacji wskazuje się:**

- § Obszary poeksploatacyjne oraz obszar składowiska odpadów (Kłudno Stare) wymagają opracowania planów rekultywacji.

## **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Studium wskazuje tereny zamknięte w obrębie terenów kolei PKP oraz terenów wojskowych we wsi Książenice oraz wyznacza strefę ochronną tych terenów w odległości 10m od granicy obszarów zgodnie z załącznikiem nr 1 do studium. Na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne, dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK  
MAZOWIECKI**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA  
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

## **V. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

### **1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ**

Zgodnie z Uchwałą Nr 501/2009 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki opracowano projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla obszaru całej gminy.

Przedkładany projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującą ustawą każdy plan miejscowy musi być zgodny ze Studium. Oznacza to, że zapisy w Studium przesądzą kierunki przestrzennego rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki.

Studium wypełnia ramy przestrzenne uchwalonej przez Radę Miejską Strategii rozwoju gminy, która wraz z opracowaniami branżowymi, określa kierunki i zasady rozwoju gminy. Studium nie stanowi dokumentu rozstrzygającego w kwestiach zasadniczych, tzn. co i w jaki sposób będzie rozwijane, a jedynie pokazuje kierunki zagospodarowania przestrzeni gminy wskazując lokalizacje dla przedsięwzięć wykreowanych w strategii i politykach branżowych.

Ze względu na skalę opracowania (1:10 000) uzasadnienie przyjętych rozwiązań dotyczy najistotniejsze zagadnień stanowiących podstawę dla przyjętych rozwiązań oraz dokonanych rozstrzygnięć, a mianowicie:

- 1) Presja na udostępnianie nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego – uwzględniając uwarunkowania środowiskowe i przyrodnicze, stan władania gruntami wskazano kierunek przekształceń i docelowe przeznaczenie terenów na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 2) Przekształcenia w strukturze gospodarki miasta i gminy w związku z rosnącym udziałem usług i brakiem dogodnych lokalizacji dla parków technologicznych, przemysłowych – obok istniejących terenów produkcyjnych wskazano nowe lokalizacje sprzyjające tworzeniu powiązań sfery produkcyjnej z nauką dostosowane do istniejących możliwości obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej,
- 3) Kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej oraz wprowadzenia zapisów wzmacniających ochronę przyrody w mieście i zachowanie wartości przyrodniczych z możliwością wykorzystania rekreacyjnego tych terenów, a przez to uatrakcyjnienia struktury przestrzennej miasta i gminy, stanowiąc w ten sposób przeciwwagę do obserwowanej presji na środowisko.
- 4) System komunikacji drogowej – określenie przebiegu projektowanej autostrady A2 i jej oddziaływania, położenia węzła autostradowego, przebiegu dróg obwodowych w ramach kształtowania całego systemu, które były przesłanką do określenia ustaleń Studium, jak również implikowały zmiany w przeznaczeniu terenów.

Określając politykę przestrzenną oraz kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniono zewnętrzne determinanty rozwoju gminy, do których należą między innymi:

- 1) Położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) Przebieg trasy autostradowej A2 z lokalizacją węzła autostradowego we wsi Tłuste,
- 3) Przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- 4) Sąsiedztwo terenów lasów Nadarzyńskich i Jaktorowskich oraz miast ogrodów: Milanówka i Podkowy Leśnej,
- 5) Ranga miejscowości Grodzisk Mazowiecki jako powiatowego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców,
- 6) Rola Grodziska Mazowieckiego jako dogodnego zaplecza dalszego rozwoju inwestycji pasma zachodniego aglomeracji stołecznej,

Z racji swego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy w gminie Grodzisk Mazowiecki obserwuje się napór inwestycyjny na pozyskiwanie nowych terenów budowlanych zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich. Biorąc pod uwagę wykonane analizy stanu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki oraz zapisy z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, można wnosić, że w gminie utrzyma się tendencja presji inwestorów na nowe tereny budowlane. Duże zainteresowanie inwestycyjne terenami w gminie potwierdza fakt, iż studium miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki nie spełnia oczekiwań mieszkańców, właścicieli terenów jak również władz gminy w zakresie możliwości inwestowania.



W obszarze miasta zabudowa jest już wyraźnie ukształtowana. Najbardziej intensywny charakter ma zabudowa wokół stacji kolejowej PKP, gdzie występuje zwarta zabudowa pierzejowa wzdłuż ciągów ulicznych tworząca obszar centrum. Im dalej od centrum tym zabudowa jest mniej intensywna.

Na obszarach wiejskich w północnej części gminy zabudowa ma przeważnie charakter liniowy, a nowa zabudowa powstaje w oparciu o uzupełnienie układów wokół istniejących dróg, co wynika z dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. Niemniej jednak dużym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszą się tereny w sąsiedztwie planowanego węzła autostradowego w miejscowości Tłuste, jak również tereny rolne we wsiach Żuków i Kłudno Stare.

Obszary południowej części gminy mają odmienny charakter. Ze względu na korzystne warunki przyrodniczo-krajobrazowe jest to obszar szczególnego zainteresowania inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego.

Odnośnie wyposażenia w infrastrukturę techniczną można uznać, że stopień uzbrojenia terenów zainwestowanych jest dobry. Projektowany rozwój systemów wodociągowych i sieci kanalizacyjnej powinien być determinantem rozwoju zabudowy, ze względów zarówno ekonomicznych jak i ochrony środowiska.

Stopień wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną również można uznać za zadowalający. Biorąc pod uwagę liczebność grupy mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym liczba miejsc w placówkach oświatowych wydaje się być wystarczająca, przy czym na terenach gminy zauważalny jest brak placówek wychowania przedszkolnego. W związku dużym ruchem inwestycyjnym na terenach w południowej części gminy oraz dodatnim przyrostem naturalnym, odnotowanym w ostatnim roku, należy przewidzieć lokalizację nowych placówek przedszkolnych i szkolnych.

Atutami dla rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy są:

- 1) Położenie gminy w dogodnej odległości dla lokalizacji osiedli-sypialni Warszawy,
- 2) Rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej,
- 3) Dobre powiązania komunikacyjne:
- 4) Rozwinięta sieć dróg lokalnych.
- 5) Dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) Wystarczający stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną,
- 7) Bogate zaplecze kulturalno-sportowe na terenie miasta,
- 8) Występowanie na obszarze gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i regionalnym stanowiących część Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 9) Przyrodnicze i krajobrazowe warunki do kształtowania osiedli ekstensywnej zabudowy o charakterze willowo-ogrodowym.
- 10) Wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach.

Słabe strony zagospodarowania przestrzennego gminy to:

- 1) Dysproporcje w zakresie infrastruktury społeczno - gospodarczej (informacja, kultura, obsługa lokalnej przedsiębiorczości, oświata dorosłych) obszarów miasta i gminy
- 2) Dysproporcje w rozwoju sieci kanalizacyjnej w stosunku do zrealizowanej sieci wodociągowej.
- 3) Rozproszenie zabudowy na terenach wiejskich, niekontrolowany ruch inwestycyjny co powoduje zwiększenie nakładów na rozwój infrastruktury.
- 4) Niedostateczna sieć usług turystycznych, w stosunku do potrzeb i możliwości.
- 5) Brak dostępnego dla turystów opracowania przyrodniczego promującego zasoby przyrodnicze gminy.
- 6) Zły stan techniczny obiektów zabytkowych.

**Studium ustala, że głównymi celami rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki są:**

- 1) Ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w zachodniej części aglomeracji warszawskiej,
- 2) Zapewnienie zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
  - § podniesienie standardów technicznych i bytowych mieszkańców gminy i jej inwestorów zewnętrznych,
  - § ochronę przyrody, krajobrazu i zachowanie dziedzictwa kulturowego.
- 3) Zapewnienie sprawności funkcjonowania systemu komunikacyjnego przy rosnącym poziomie motoryzacji
- 4) Stworzenie podstaw obsługi turystyki i wypoczynku w gminie.

**Studium ustala następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:**

- 1) Stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 2) Poszerzenie oferty rekreacyjnej – rozwój centrum sportu i rekreacji w mieście
- 3) Stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem, nieuciążliwego dla ludzi i środowiska.
- 4) Modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem zwłaszcza w obszarach planowanych obwodnic południowej i zachodniej.

- 5) Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku wsi.
- 6) Poprawa jakości życia mieszkańców na terenach wiejskich poprzez:
  - § systematyczny rozwój infrastruktury technicznej
  - § sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną
- 7) Rozwój zagospodarowania zgodnie z funkcjami terenów, określonymi w planach miejscowych.
- 8) Racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów.
- 9) Ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
  - § respektowanie historycznych układów urbanistycznych
  - § projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.
- 10) Wyształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego.
- 11) Stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego i podstołecznego.

## 2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej miasta i gminy zakłada:

- § rozwój i lepsze wykorzystanie centrum miasta, jako pasma intensywnego zagospodarowania miejskiego,
- § podniesienie standardów osiedli mieszkaniowych,
- § rozwój terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w południowej części gminy, kreowanie lokalnych centrów usługowych,
- § rozwój terenów o funkcjach miasto- i centrotwórczych oraz terenów mieszkaniowo-usługowych i terenów usługowych w północnej części gminy, na terenach wsi Żuków, Kłudzienko, Tłuste i Kłudno Stare, jako zorganizowanych inwestycji z wyprzedzającym lub jednoczesnym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną;
- § rozwój terenów usług i aktywności gospodarczej w pobliżu planowanego węzła komunikacyjnego autostrady oraz węzłów komunikacyjnych obwodnic miasta: południowej i zachodniej.

W Studium generalnie nie określa się rodzaju dopuszczanych usług, ze względu na ich różnorodność oraz zachodzące zmiany w strukturze i potrzebach społecznych oraz potrzebach i tendencjach rozwojowych w gospodarce.

### KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Ustalenia studium określają wskaźniki zabudowy stosując zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie kształtowania zabudowy wskazania wysokości obiektów oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Określone zostały również wskaźniki dotyczące lokalizowania infrastruktury społecznej.

- § **Zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowo-usługowego**, z priorytetem kształtowania centrum usługowego w mieście oraz lokalnych ośrodków usługowych na obszarze gminy. Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia zarówno w mieście jak i w gminie. Nowe tereny mieszkaniowe oraz wprowadzanie zieleni i rekreacji w przestrzeń prywatną i półprywatną, są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania
- § **Zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa produkcyjno-usługowego**, z priorytetem kształtowania zwartych zespołów zabudowy. Ustalenia Studium wskazują na wagę jednoczesnego rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Nowe tereny aktywności gospodarczej, są istotnym elementem poprawy warunków gospodarczych gminy.
- § **Zapewniono warunki dla lokalizacji instytucji oświaty, zdrowia i opieki społecznej, w tym dla powstawania nowych szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia i ośrodków opieki społecznej.** Uwzględniają one wzrastające potrzeby w rozwijających się obszarach zurbanizowanych, przy zachowaniu istniejącej sieci placówek. Pozwoli to na dostosowanie podstawowej infrastruktury społecznej do zmieniających się potrzeb. Studium zakłada, w miarę wypełniania się terenów mieszkaniowych, wyposażanie ich w usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej, instytucje kultury i edukacji na zasadzie organizacji nowych instytucji.

- § **Zapewniono warunki dla rozwoju placówek naukowych i ich włączenia w ważne dla gminy procesy rozwojowe.** Przeznaczono nowe tereny pod rozwój parków technologicznych, w dogodnych lokalizacjach względem dostępności komunikacyjnej tych terenów.
- § **Zapewniono warunki dla obsługi ludności przez administrację publiczną, obiekty kultury.** Wskazano lokalizację dla obiektów kultury w ramach organizacji ścisłego centrum miasta, nie tworzy się również ograniczeń do jej rozwijania w osiedlach w strukturach publicznych i prywatnych.
- § **Zapewniono warunki dla obsługi ludności przez obiekty i tereny sportu i rekreacji.** Planuje się rozwój sieci ścieżek rowerowych i pieszych. Sport i rekreacja rozwijane będą w oparciu o system terenów zieleni urządzonej.
- § **Zapewnia się warunki dla rewitalizacji miasta, w tym historycznej zabudowy.** Spowoduje to w najbliższych latach podniesienie estetyki miasta, pozwoli także skuteczniej rozwiązywać problemy związane z utrzymaniem i remontami i modernizacją czy przebudową kwartałów zabudowy centrum miasta.
- § **Wskazano obszary wyłączone z zabudowy** poprzez wskazanie kategorii terenów o funkcjach wykluczających zabudowę. Do terenów wyłączonych z zabudowy zaliczają się tereny tworzące system przyrodniczy gminy Grodzisk Mazowiecki:
  - tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
  - tereny użytków zielonych o znaczeniu przyrodniczym,
  - tereny lasów,
  - tereny wód powierzchniowych.

## **OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

- § **Przekształcenia przestrzeni.** Wszystkie działania wprowadzające zmiany w strukturze przestrzennej i zabudowie winny zgodnie z ustaleniami Studium respektować politykę ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zabytków. Istotną rolę w ustaleniach Studium pełni zachowanie i wyeksponowanie wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych gminy. W ustaleniach określono obszary o prawidłowej fizjonomii oraz obszary wymagające działań rewitalizacyjnych i rewitalizacyjnych, dla których w planach miejscowych szczególną uwagę zwracać się będzie na kompozycję urbanistyczną. Jako narzędzie do osiągnięcia tego celu zakłada się rozwój lokalnych centrów usługowych, budowę obiektów użyteczności publicznej, wytwarzanie lokalnych przestrzeni publicznych.
- § **W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu.** Ochrona krajobrazu wiąże się bezpośrednio z udziałem terenów zieleni naturalnej, urządzonej, wód i terenów otwartych. W Studium wskazano obszary chronione i wskazane do ochrony, powiązania z obszarami przyrodniczymi oraz konieczność zachowania ciągłości terenów zieleni poprzez ustalenie systemu terenów zieleni.
- § **W Studium zapewnia się ochronę wartości przyrodniczych.** W Studium wykazano obiekty i obszary przyrodniczo chronione oraz proponowane do objęcia ochroną planistyczną, uwzględniono przestrzenny zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z ograniczeniami wynikającymi z tego faktu. W ustaleniach uzyskano kompromis pomiędzy potrzebami ochrony przyrody, terenów wód z rozwojem funkcji turystycznych i wypoczynkowo-rekreacyjnych. Wskazuje się na potrzebę kształtowania ścieżek edukacyjnych.
- § **W Studium tworzy się system przyrodniczy i terenów zieleni urządzonej.** Ustalenia studium zapewniają odpowiednie warunki dla kształtowania przenikających intensywne zagospodarowanie ciągów przyrodniczych wiążących ekstensywnie użytkowane dolin rzek Mrowny, Rokitnicy i Rokicianki, terenów rolniczych i terenów lasów w spójny system przyrodniczy gminy. W ramach tego systemu będą funkcjonować obszary zieleni publicznej, sportu i rekreacji w formie systemu terenów zieleni urządzonej powiązanej siecią ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych. Jest to kontynuacja utrzymywania w gminie sieciowej struktury terenów zieleni i obszarów biologicznie czynnych, opracowanej na potrzeby Studium. system ten, zgodnie z zasadami jego funkcjonowania, zapewnia z jednej strony ciągłość struktur przyrodniczych, składających się na lokalne korytarze ekologiczne. Z drugiej strony zapewnia wprowadzanie, w planach miejscowych, terenów zieleni i utrzymanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zajętyymi pod zabudowę, a terenami biologicznie czynnymi.

## **OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- § **W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków.** W Studium ważną rolę odgrywają zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, ustalenia obligują planistów do obejmowania ochroną w planach miejscowych walorów fizjonomicznych stref ochrony konserwatorskiej i pojedynczych zabytków, wykazanych w gminnej ewidencji zabytków. Studium obliguje do kontynuacji

programów rewaloryzacji struktur zabytkowych, poprawy standardów ich użytkowania bez naruszania wartości historycznych.

- § W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:
  - § obszary prawnej ochrony konserwatorskiej z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz.1568):
  - § obszary chronione prawem miejscowym
- § Studium przewiduje utworzenie parku kulturowego w Chlewni.

#### **KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- § **Zapewniono właściwy rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogowej).** Studium wskazuje na generalną kontynuację struktur komunikacyjnych, utrzymanie idei odciążenia centrum miasta z ruchu tranzytowego poprzez system obwodnic. Kontynuowane są preferencje rozszerzania stref ruchu pieszego i rozwoju ruchu rowerowego. W Studium wskazuje się lokalizacje parkingów strategicznych, określa się także wskaźniki liczby miejsc postojowych w nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę. Studium utrwała, wypracowany przed laty, przebieg obwodnic: zachodniej i południowej oraz powiązania z drogami wylotowymi z miasta. Silniej eksponuje planowaną autostradę A2 oraz węzeł w rejonie wsi Tłuste.
- § **Zapewniono w Studium właściwy rozwój infrastruktury technicznej.** Jest to kontynuacja realizowanych inwestycji związanych z istniejącą gminną oczyszczalnią ścieków, systemu poprawy jakości wody (oraz innych sieci inżynierskich), a także stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usług.

#### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

- § **Cele publiczne i zakaz zabudowy.** Posługując się definicją inwestycji celu publicznego, w treści Studium zawarto wszystkie obiekty i tereny stanowiące cel publiczny lokalny i ponadlokalny, których rozproszenie i liczba uniemożliwia szczególne wyróżnienie.

#### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST.**

Studium wskazuje obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- § sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- § Specjalistyczny Szpital Zachodni w Grodzisku Mazowieckim,
- § Urząd Starostwa Powiatu Grodziskiego,
- § Urząd Skarbowy w Grodzisku Mazowieckim,
- § Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim,
- § linia kolejowa Warszawa - Skierniewice,
- § linia kolejowa WKD,

Studium wskazuje tereny do lokalizacji:

- § przebiegu autostrady A-2 (lub drogi ekspresowej) - w północnej części gminy,
- § przesyłowej linii energii elektrycznej 400kV - w północnej części gminy

#### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

- § Studium wskazuje obszar projektowanego Parku Kulturowego w rejonie wsi Chlewnia, obejmującego zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków.
- § W studium uwzględnia się dostępność do usług w tym regulacje struktury handlu wielkopowierzchniowego. Struktura handlu i usług dostosowana została w Studium do potrzeb lokalnych, od niewielkiej koncentracji poprzez wielofunkcyjne ciągi usługowe, związane ze centrum miasta, trasami wlotowymi do miasta po

autonomiczne centra koncentracji usług funkcjonujących w oparciu o sklepy wielkopowierzchniowe i galerie.

W studium wskazane zostały obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

w rejonie węzła autostradowego na obszarach wsi:

- Kłudno Stare,
- Kłudzienko,
- Żuków,
- Adamów,
- Natolin,

wzdłuż tras wjazdowych do miasta tj. ciągów ulic:

- Królewskiej,
- Sienkiewicza,
- Żyrardowskiej,

w centrum miasta w obrębie wielofunkcyjnych ciągów usługowych:

- ciąg ulic 11-go Listopada, Sienkiewicza, Żyrardowska,
- kwartał zabudowy w obrębie ulic: Harcerska, Kościuszki, Sienkiewicza, 11-go Listopada,
- kwartał zabudowy w obrębie ulic: Żwirki i Wigury, Obrońców Getta, Bałtycka, Hynka,
- kwartał zabudowy w obrębie ulic Matejki i Traugutta oraz terenów kolei.

§ Obszarami przestrzeni publicznej, czyli obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne są:

- teren pasaży w ciągu ul. 11-go listopada, wraz z Placami: Wolności i Króla Zygmunta Starego
- tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Rokcianki od Parku Skarbków po Błękitne Stawy do ul. Warszawskiej
- tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowna od torów PKP do terenów przy Szpitalu Zachodnim
- zespół terenów sportu (Pływalnia, korty, boiska)
- teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim
- Park Chełmońskiego w Adamowiźnie z fragmentem ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowny
- Centrum wsi Izdebnia Kościelne oraz Żuków.

#### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

§ Studium wskazuje obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi:

- Kłudno Stare,
- Kłudzienko,
- Żuków,
- Adamów,
- Natolin,
- Urszulín

§ Studium wskazuje także tereny wymagające uzyskania zgody zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, rozproszone w obszarze całej gminy. Stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

#### **2.10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

§ **W Studium zapewnia się ochronę terenów leśnych.** Przeznaczenia terenów leśnych na inne funkcje nie jest dopuszczalne. Wynika to także z przesłanki zawartej w Studium, że tereny leśne są wartością chronioną.

§ **Studium uwzględnia problematykę terenów rolniczych.** Obszar miasta, ze względu na jego funkcje koncentracji usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym oraz tendencje rozwojowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego czy usług, nie spełnia warunków dla prowadzenia produkcji rolnej. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy winny zapewnić racjonalne wykorzystanie gleb i ochronę gleb o najlepszej wartości bonitacyjnej. Dlatego studium ustala:



- niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i w pierwszej kolejności przeznaczanie pod zainwestowanie nierolnicze terenów rolnych, położonych w obszarze już istniejącego zainwestowania oraz terenów o najniższej wartości dla produkcji rolnej,
- określenie, w stosownych dokumentach sporządzonych na podstawie przepisów szczególnych, zasad użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych, położonych w obszarach szczególnej ochrony środowiska oraz w strefach uciążliwego oddziaływania obiektów lub urządzeń,

#### **2.11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

§ **Tereny zalewowe.** W tekście Studium i na rysunkach wskazano na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazano potrzeby ograniczenia inwestowania na tych obszarach w tym ograniczenia zabudowy.

#### **2.12.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

#### **2.13.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

#### **2.14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji oraz rekultywacji:

- § tereny mieszkaniowe strefy centrum – wskazane do rehabilitacji i rewitalizacji
- § tereny przemysłowe strefy centrum – wskazane do przekształcenia w tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich standardach architektonicznych i estetycznych,
- § tereny poeksploatacyjne do rekultywacji

#### **2.15.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

§ **Tereny zamknięte.** Na rysunkach Studium wskazano tereny zamknięte, tereny kolei PKP oraz tereny wojskowe we wsi Książenice jako tereny zamknięte i wyznacza strefę ochronną tych terenów w odległości 10m od granicy obszarów zgodnie z załącznikiem nr 1 do studium. Na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne, dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.