

WPP.6727.101.2017.BK

## WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem: **Wydziału Przygotowania Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych z dnia 24.01.2017 r. informuje:** na podstawie Uchwały Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 roku., w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki”

Działka nr ew. 14/1 Obr. 61 w Grodzisku Mazowieckim położona jest częściowo na terenie strefy oznaczonej na rysunku studium jako ZU oraz częściowo na terenie strefy oznaczonej na rysunku studium jako W. Działka znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej.

### **IV.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 pasażu w ciągu ul. 11-go listopada, wraz z Placami: Wolności i Króla Zygmunta Starego;
- tereny ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Rokicianki 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 Innowacji w pobliżu glinianek w Natolinie.

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 Adamowiźnie;
- poprawić estetykę elewacji zewnętrznych zabudowy otaczającej przestrzenie publiczne;
- urządzić i wyposażyć 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:
  - ✓ obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - ✓ wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;
  - ✓ wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - ✓ wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
  - ✓ 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;
  - ✓ zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach;
  - ✓ 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;
  - ✓ 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.

#### 1.IV.2.2.5. 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 - ciąg pieszy ul. 11-go listopada, plac Wolności, tereny parków i ciągów spacerowych w obszarach tworzących system przyrodniczy gminy (wzdłuż rzeki Rokicjanki i Mrowny), teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;

a na terenie gminy: Centrum Innowacji w Natolinie, Park Chelmońskiego w Adamowiznie z fragmentem ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Mrowny.

##### **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.
- wyeksponowanie w strukturze przestrzennej gminy wzajemnych powiązań dróg.

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

- realizacja obiektów związanych z funkcją terenu w gminie - inkubator przedsiębiorczości (w szczególności usługi administracji, nauki, konfekcjonowania i produkcji) w ilości odpowiedniej dla skali terenu;
- 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 rozdziale IV.7.4.

### **IV.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN: REWITALIZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rewitalizacji, rehabilitacji lub rekultywacji:

- tereny mieszkaniowe strefy centrum – wskazane do rewitalizacji;
- tereny poprzemysłowe strefy centrum – wskazane do przekształcenia w tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich standardach architektonicznych i estetycznych - do rehabilitacji;
- tereny poeksploatacyjne do rekultywacji.

#### **IV.13.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI**

Na obszarze gminy występują niezbyt liczne, stosunkowo dobrze zachowane, relikty starego budownictwa o charakterze dworskim: w Izdebnie Kościelnym, Chlewni, 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 zrewitalizowany obszar centrum miasta Grodziska Mazowieckiego.

#### **Odnosnie obszarów wymagających rewitalizacji wskazuje się:**

- 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, pokryw dachowych przede wszystkim z materiałów ceramicznych lub ceramiczno podobnych odpowiednich dla remontowanych obiektów.
- Prowadzenie prac konserwacyjnych niezbędnych dla obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych powinny odbywać pod nadzorem wyspecjalizowanych służb konserwatorskich.
- 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 pulpitowymi 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; ustala 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.

#### *IV.13.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI*

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 „po wojskowe” 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 rehabilitacji 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 zieleń urządzoną, bezpieczne place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury.
- Najkorzystniejszym działaniem dla obszarów wskazanych do przekształceń jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### *IV.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 (Kłodno Stare) wymagają opracowania planów rekultywacji.

#### **IV.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 pasażu 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 przyrzeczy 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 powiązaniem;
- tereny sportu – kompleks sportowo-rekreacyjny w kwartale ulic: Montwiła, Daleka i Al. Mokronowskich;
- doliny rzek Mrowny 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;
- Żyrardowskiej;
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
- dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 18m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową, bliźniaczą i wolno stojącą – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 20% oraz z zabudową usługową 0%;
- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m<sup>2</sup>; bliźniaczą, wolnostojącą oraz z zabudową mieszkaniową wielorodziną 400m<sup>2</sup>; a z zabudową usługową 900m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem 200m<sup>2</sup> w usługach w galerii).

#### **2.IV.2.3.14. Tereny zieleni ciągów ekologicznych (Z)**

##### **Założenia i kierunki zmian:**

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

##### **Działania priorytetowe:**

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych z uwzględnieniem ustaleń rozdz. 3 ppkt. IV.3.2.2;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

##### Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku;
- zbiorniki retencyjne, poldery.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: w W.O.Ch.K. 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### **3.IV.2.3.13. Tereny zieleni urządzonej (ZU, 1ZU)**

##### **Założenia i kierunki zmian:**

Obszary uzupełniające lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy, wzbogacone 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 lub urządzonej sportowej;
- kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy;
- wzbogacanie bazy obsługi ruchu turystycznego.

##### Priorytet dla lokalizowania:

- obiektów związanych z funkcją terenu, usług kultury, instytucji pracy twórczej, gastronomii, sportu i rekreacji itp. w ilości odpowiedniej dla skali terenu;

- boisk, placów gier i zabaw, ciągów spacerowych oraz zabudowy usługowej związanej z podstawową funkcją terenu;
- usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- obiektów hotelarskich na terenach „glinianek” we wsiach Natolin, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży;
- obiektów wchodzących w skład projektowanego Centrum Innowacji na terenie przestrzeni publicznej w miejscowości Natolin;
- lokowanie pola golfowego (rejon Stawów Chlebińskich);
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizowanie parkingów i urządzeń sportowych po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- w obszarze przestrzeni publicznej w miejscowości Natolin:
    - maksymalna wysokość zabudowy: 25m;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
    - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
    - ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
  - na pozostałych terenach terenów wiejskich w Gminie Grodzisk Mazowiecki:
    - maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ~~70%~~ 50%, a na terenie 1ZU 10%
    - dla terenów realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
    - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZU | <b><u>Tereny zieleni urządzonej w obszarze przestrzeni publicznej w Natolinie</u></b><br>a) <b><u>maksymalna wysokość zabudowy: 25m;</u></b><br>b) <b><u>minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</u></b><br>c) <b><u>wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;</u></b><br>d) <b><u>ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</u></b>                                                                                                                                                                        |
|    | <b><u>na pozostałym obszarze terenów wiejskich w Gminie Grodzisk Mazowiecki:</u></b><br>a) <b><u>maksymalna wysokość zabudowy: 15m;</u></b><br>b) <b><u>minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%, a na terenie 1ZU 10%</u></b><br>c) <b><u>dla terenów realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 20%;</u></b><br>d) <b><u>wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;</u></b><br>e) <b><u>ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</u></b> |

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

##### 4.IV.2.4.1. Tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie

Wskazuje się tereny tworzące system przyrodniczy gminy Grodzisk Mazowiecki, w obrębie którego zabudowa będzie wykluczona albo realizowana w ograniczonym zakresie i przy określonych w studium i uszczegółowionych w planach miejscowych ograniczeniach:

- tereny rolnicze – użytków rolnych (R) grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych;
- tereny rolnicze – użytki zielone (Re) tereny o znaczeniu przyrodniczym;
- tereny lasów (Ls),

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

W Studium obszarami wyłączonymi spod zabudowy są również:

- tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (odpowiednio zgodnie z pkt. IV.10).

W obszarze gminy, terenami w obrębie których zabudowa będzie realizowana w ograniczonym zakresie i przy znacznych ograniczeniach są:

- tereny cmentarzy – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji;
- ogrody działkowe – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji;
- zieleni urządzona – parkowa – dopuszczona zabudowa na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi w
- zakresie ochrony zabytków;
- tereny w zasięgu oddziaływania autostrady;
- tereny wokół urządzeń infrastruktury technicznej.

W obszarze AG w Grodzisku Mazowieckim przy ulicy Chrzanowskiej 7 znajduje się zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, który został oznaczony specjalnym symbolem na załączniku graficznym Studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zagospodarowanie terenu z zachowaniem bezpiecznych odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

We wszystkich obszarach niniejszego Studium wprowadza się zakaz lokalizowania nowych zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### INFORMACJA DODATKOWA

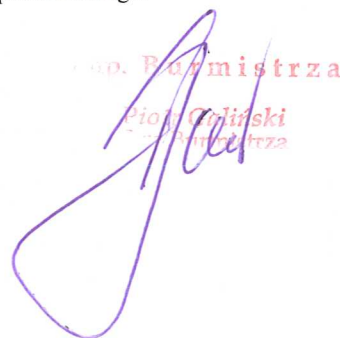
Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

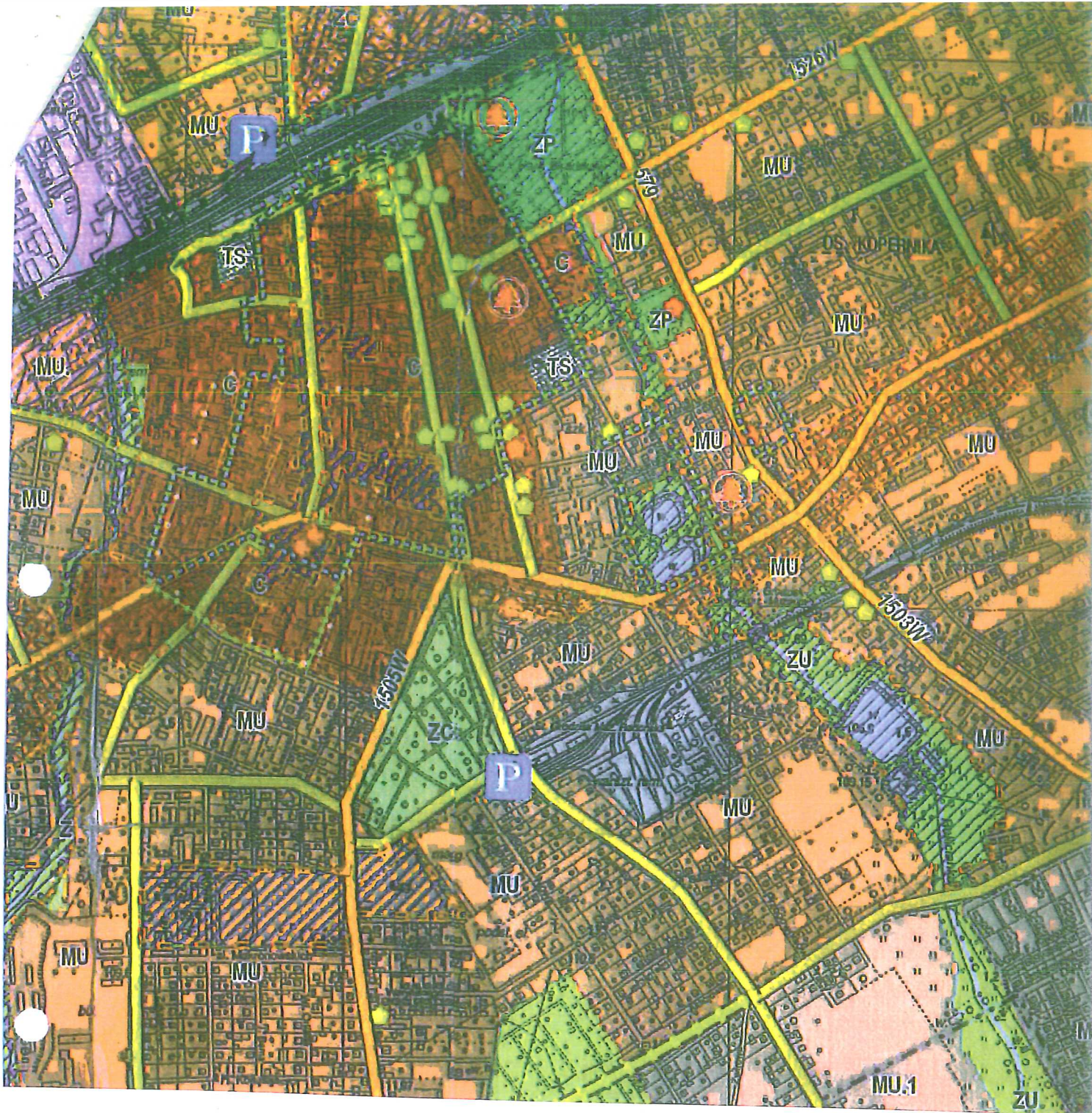
Dla gminy Grodzisk Mazowiecki sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy wypis traci swoją ważność w terminie trzech miesięcy od daty wydania.

#### Otrzymuje:

1. WPIiFZ w/m
2. a/a

Woj. Burmistrza  
Piotr Golirski  
Woj. Burmistrza





Grodzisk Mazowiecki, 2017.01.24

WPP.6727.101.2017.BK

# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem: Wydziału Przygotowania Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych z dnia 24.01.2017 r. informuję: na podstawie Uchwały Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 roku., w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki”

Działka nr ew. 14/1 Obr. 61 w Grodzisku Mazowieckim położona jest częściowo na terenie strefy oznaczonej na rysunku studium jako ZU oraz częściowo na terenie strefy oznaczonej na rysunku studium jako W. Działka znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej.

zup. Burmistrza

Piotr Gajda  
7.01.2017  
zup. Burmistrza



## LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM (GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY)
-  GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
-  GRANICE ADMINISTRACYJNE WSI
-  GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

## USTALENIA STUDIUM

### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY - OBSZARY ROZWOJOWE

-  OBSZARY LOKALIZACJI TERENÓW REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
-  OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> W TYM USŁUG KOMERCYJNYCH, BIUROWYCH.
-  OBSZARY KONCENTRACJI FUNKCJI - WIELOFUNKCYJNE LOKALNE CENTRA USŁUGOWE
-  OBSZARY LOKALIZACJI USŁUG OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
-  OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

### OBSZARY PROBLEMOWE

-  TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NARAŻONEJ NA UCIAŻLIWOŚCI
-  ZDEGRADOWANE TERENY POPRZEMYSŁOWE
-  ZAKŁAD DUŻEGO RYZYKA WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII
-  PROJEKTOWANA STACJA EE 110/15kV
-  PROJEKTOWANA NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
-  PROJEKTOWANA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
-   GRANICE OBSZARÓW ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, WRAZ Z OZNACZENIEM OBSZARU CYFRĄ (1, 2)

### GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REHABILITACJI, REWITALIZACJI LUB REKULTYWACJI

-  REHABILITACJI
-  REWITALIZACJI
-  REKULTYWACJI

### POLITYKA PRZESTRZENNA

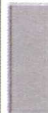
-  OBSZARY, DLA KÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
-  OBSZARY OBOWIĄZKOWEGO SPORZĄDZENIA MPZP

### TERENY ZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

#### TERENY ZABUDOWANE

-  C - WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY CENTRUM



|                                                                                       |                                                                 |                        |                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | MU - WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ               | PRZESTRZENI PUBLICZNEJ | UCZYTELNIANIE STRUKTURY ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, RESTRUKTURYZACJA ZDEGRADOWANYCH TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH, KSZTAŁTOWANIE PASAŻY USŁUGOWYCH ORAZ UKŁADÓW PRZESTRZENI PUBLICZNEJ |
|                                                                                       |                                                                 |                        |                                                                                                                                                                                              |
|    | MU.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ         |                        | PORZĄDKOWANIE I UCZYTELNIANIE UKŁADÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, KSZTAŁTOWANIE WIELOFUNKCYJNYCH CIĄGÓW USŁUGOWYCH WZDŁUŻ TRAS WŁOTOWYCH DO MIASTA                                      |
|                                                                                       | MU.2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ      |                        | PODPORZĄDKOWANIE FORM ZAGOSPODAROWANIA ZASOBOM ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KSZTAŁTOWANIE LOKALNYCH WIELOFUNKCYJNYCH CENTRÓW USŁUGOWYCH                                                        |
|    | MU.3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ UKŁADÓW ULICOWYCH |                        | UZUPEŁNIANIE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWO-USŁUGOWĄ, KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW ULICOWYCH                                                                                             |
|                                                                                       | AG, 1AG - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG                |                        | MINIMALIZOWANIE ODDZIAŁYWANIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, KSZTAŁTOWANIE SKUPIONYCH STRUKTUR ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ                                                                    |
|    | NO - TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW                                 |                        | UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU, MINIMALIZOWANIE ODDZIAŁYWANIA, MODERNIZOWANIE OBIEKTÓW                                                             |
|                                                                                       | TS - TERENY SPECJALNE                                           |                        | UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU                                                                                                                     |
|   | KK - TERENY KOLEI                                               |                        | UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU, MINIMALIZOWANIE ODDZIAŁYWANIA, MODERNIZOWANIE OBIEKTÓW                                                             |
|                                                                                       | TERENY ZIELENI                                                  |                        |                                                                                                                                                                                              |
|  | ZPK - TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO                    |                        | PODPORZĄDKOWANIE FORM I FUNKCJI ZABUDOWY WARTOŚCIOM HISTORYCZNYM, OCHRONA ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO POPRZECZ UTWORZENIE "PARKU KULTUROWEGO" O CHARAKTERZE EDUKACYJNYM                         |
|                                                                                       | ZP - TERENY PARKÓW PODWORSKICH                                  |                        | PODPORZĄDKOWANIE FORM I FUNKCJI ZABUDOWY WARTOŚCIOM HISTORYCZNYM, ZACHOWANIE I REINALORYZACJA ZABYTKOWYCH UKŁADÓW PARKOWYCH                                                                  |
|  | ZC - TERENY CMENTARZY                                           |                        | UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU                                                                                                                     |
|                                                                                       | ZU, 12U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ                             |                        | UPORZĄDKOWANIE SYSTEMU TERENÓW ZIELENI                                                                                                                                                       |



KRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW I OCHRONY PRZYRODY

TOWIE FORMY OCHRONY

POMNIK PRZYRODY

INNE STARE DRZEWIA

STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH

NOWE STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH

OSTOJE PTAKÓW Z CZERWONEJ LISTY

OSTOJE PTAKÓW UJĘTYCH W DYREKTYWIE EWG

AROWE FORMY OCHRONY

WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOWIDZU

STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WIOCHK

PROPONOWANE POSZERZENIE GRANIC WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWIDZU

PROJEKTOWANY UZYTEK EKOLOGICZNY

ARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

ZASIĘG OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWODZIĄ (ZASIĘG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIENIESTWIE 1%)

ZASIĘG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIENIESTWIE 0,5%

STREFA PŁYTKIEGO ZALEWU (0,5 m) OD WODY O PRAWDOPODOBIENIESTWIE 1%

ARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DLA BUDOWNICTWA

TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI

TERENY ZADRZEMIEŃ

KRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

ITY I OBSZARY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

ZABYTKOWY COMMENTARZ

ARY OCHRONY

STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A

STREFA OCHRONY KRAJOWIDZU KULTUROWEGO - PARK KULTURONY

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OTOCZENIA ZABYTKÓW

STREFA OCHRONY OBSZARÓW ARCHEOLOGICZNYCH I NAJWIĘKSZYCH HISTORICZNYCH

TKI ARCHEOLOGICZNE

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WYTYPOWANE DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

EY UCIĄŻLIWOŚCI POWODOWANYCH ISTNIEJĄCYM LUB PROJEKTOWANYM ZAGOSPODAROWANIEM I UŻYTKOWANIEM TERENU

STREFY OCHRONNE WIOKÓŁ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

STREFA OCHRONNA TERENÓW ZAMKNĘTYCH

STREFA OCHRONNA OBIEKTÓW UCIĄŻLIWYCH

AUTOSTRADA A2

ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) GŁÓWNA

ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) ZBIORCZA

ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) LOKALNA

PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) GŁÓWNA

PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) ZBIORCZA

PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) LOKALNA

INFORMACYJNY PRZEBIEG DROG POZA GRANICAMI GMINY

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - TERENY AUTOSTRADY I WĘZŁA KOMUNIKACYJNEGO

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

STACJA EE 110/15KV

STACJA EE 15/0,4KV

PROJEKTOWANA STACJA EE 110/15KV

KOMPOSTOWNIA

OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

SKŁADOWISKO BALASTU

UJECIE I STACJA UZDATNIANIA WODY

STUDNIA ZEWNĘTRZNA UJECIA WODY

PROJEKTOWANE UJECIE I STACJA UZDATNIANIA WODY

RPZ

STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA 1-GO STOPNIA

LINE ELEKTROENERGETYCZNE

ISTNIEJĄCA 110KV

PROJEKTOWANA NAPONOWIETRZNA LINEA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV

PROJEKTOWANA KABLOWA LINEA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV

PROJEKTOWANA LINEA ELEKTROENERGETYCZNA 400KV

GAZOCIĄGI

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

PROPONOWANE ROZWIĄZANIA MINIMALIZUJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA AUTO

PRZEJŚCIA DLA PŁAZÓW

PRZEJŚCIA DOLNE DLA MAŁYCH ZWIERZĄT

PRZEJŚCIA DOLNE DLA ŚREDNICH ZWIERZĄT

