Burmistrz Grodziska Mazowieckiego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

ZMIANA NR 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 337/2012
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 22 maja 2012 roku

Warszawa, maj 2012

Zespół opracowujący Studium uchwalone w 2010 r.:

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
mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugacewicz - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-384 -
mgr inż. arch. krajobrazu Hanna Czajkowska - członek Okręgowej Izby Urbanistów - Warszawa nr WA-385 -
mgr inż. arch. krajobrazu Hanna Klejnberg
mgr. Zofia Bida-Wawryniuk

Zespół opracowujący Zmianę nr 1 Studium:

główny projektant:
mgr inż. arch. Anna Markert Nr OIU WA-122

zespół autorski:
mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz
techn. Urszula Oględzka
mgr inż. Monika Popławska
techn. Wiesława Ściuba
mgr inż. Krzysztof Zgierski
mgr Małgorzata Paszkowska
mgr inż. Jacek Wierzbicki
mgr Maciej Włodek
techn. Andrzej Gumiński

Kolorem czarnym oznaczono tekst Studium przyjęty uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., który jest adaptowany w Zmianie nr 1 Studium

Kolorem czerwonym oznaczono tekst dodany według uchwały Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 roku

~~Kolorem czarnym z przekreśleniem wskazano tekst Studium przyjęty uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., który nie jest adaptowany w Zmianie nr 1 Studium~~

WPROWADZENIE **7**
1. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA 7
2. CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 8
3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE 9
3.1. PRZEPISY GMINNE 9
3.2. OPRACOWANIA I AKTY PRAWNE DOTYCZĄCE MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 9
3.3. OPRACOWANIA INNE 9
3.4. MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE 10
I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE **12**
I.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA MIASTA I GMINY 12
I.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO I POWIATOWEGO 13
I.2.1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 13
I.2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 13
I.2.3. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU GRODZISKIEGO (2004 – 2013) 17
I.2.4. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA POWIATU GRODZISKIEGO NA LATA 2009 – 2012 Z PERSPEKTYWĄ DO ROKU 2016 17
II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE **18**
II.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z GMINNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH 18
II.1.1. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2006 – 2017 18
II.1.2. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA DLA GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2004 – 2012 18
II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 18
II.2.1. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU MIASTA 18
II.2.2. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU GMINY 20
II.2.3. WNIOSKI DO STUDIUM 21
II. 2.3.1. WNIOSKI ZŁOŻONE DO OBOWIĄZUJACEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 21
II.2.3.2. WNIOSKI ZŁOŻONE DO NINIEJSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 22
II.2.3.3. WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO NINIEJSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 22
II.3. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 24
II.3.1. TERENY MIESZKANIOWE 24
II.3.2. ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE USŁUG I ADMINISTRACJI 25
II.4. DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 25
II.4.1. ELEKTROENERGETYKA 25
II.4.1.1. ORGANIZACJA SYSTEMU 25
II.4.1.2. POWIĄZANIA Z UKŁADAMI ZEWNĘTRZNYMI 25
II.4.1.3. ZASILANIE ODBIORCÓW PRZEMYSŁOWYCH 26
II.4.2. GAZOWNICTWO 26
II.4.3. CIEPŁOWNICTWO 26
II.4.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ 26
II.4.5. ODPROWADZENIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW 27
II.4.6. UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH 27
II.4.7. TELEKOMUNIKACJA 27
II.5. UKŁAD I URZĄDZENIA KMUNIKACYJNE 28
II.5.1. UKŁAD DROGOWO-ULICZNY 28
II.5.2. KOMUNIKACJA PUBLICZNA 29
II.5.2.1. KOMUNIKACJA KOLEJOWA 29
II.5.2.2. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA 29
II.5.3. TRANSPORT ŁADUNKÓW 30
II.5.4. RUCH PIESZY I ROWEROWY 30
II.5.5. PARKOWANIE POJAZDÓW 30
II.5.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH I PLANOWANYCH INWESTYCJI ZNACZENIA PONADLOKALNEGO 30
II.5.7. OCENA FUNKCJONOWANIA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO MIASTA I GMINY 31
II.6. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI, JAKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 31
II.6.1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 31

II.6.1.1. ŚWIAT ROŚLIN 31
II.6.1.2. ŚWIAT ZWIERZĄT 31
II.6.1.3. OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH 32
II.6.2. STAN I ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA 32
II.6.2.1. POWIETRZE 32
II.6.2.2. WODY 33
II.6.2.3. HAŁAS 33
II.6.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 33
II.6.3.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 33
II.6.3.2. MELIORACJE 34
II.6.3.3. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 34
II.6.4. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 35
II.6.4.1. CIĄGI PRZYRODNICZE 35
II.6.4.2. MIEJSCOWE OSTOJE FLORY I FAUNY 35
II.6.4.3. TERENY ZIELENI 35
II.6.5. PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY 36
II.6.5.1. POMNIKI PRZYRODY 36
II.6.5.2. OBSZAROWE FORMY OCHRONY PRZYRODY 37
II.6.5.3. CHRONIONE GATUNKI ROŚLIN 38
II.6.5.4. CHRONIONE GATUNKI ZWIERZĄT 38
II.6.5.5. OCHRONA SIEDLISK 38
II.7. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 39
II.7.1. RYS HISTORYCZNY MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI 39
II.7.2. RYS HISTORYCZNY TERENU GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 39
II.7.3. OCHRONA ZABYTKÓW 39
II.7.3.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW 39
II.7.3.2. EWIDENCJA ZABYTKÓW 41
II.7.3.3. OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZIDENTYFIKOWANE W RAMACH SYSTEMU ARCHEOLOGICZNEGO ZDJĘCIA POLSKI 43
II.7.4. OCENA STANU ZACHOWANIA I ZAGROŻEŃ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH 46
II.7.4.1. LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI 46
II.7.4.5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 47
II.8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW 47
II.8.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY 47
II.8.1.1. STRUKTURA WIEKU MIESZKAŃCÓW 50
II.8.1.2. PROCESY DEMOGRAFICZNE. 53
II.8.2. SYTUACJA NA RYNKU PRACY 53
II.8.3. WYCHOWANIE I EDUKACJA 53
II.8.3.1. WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE. 53
II.8.3.2. SZKOLNICTWO. 54
II.8.4. KULTURA 55
II.8.5. SPORT I WYPOCZYNEK 56
II.8.6. OCHRONA ZDROWIA 56
II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW 56
II.10. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH 57
II.11. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO 58
II.11.1. STREFY ORAZ OBSZARY OCHRONNE 58
II.11.2. OCHRONA PRZED POWODZIĄ 58
II.12. TERENY ZAMKNIĘTE 59
II.13. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH 59
III. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI 60
III.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE 60
III.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE 60
III.2.1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO 60
III.2.2. UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE ZASOBY I SZANSE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY 61
III.2.3. UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE SŁABE STRONY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY 61
III.3. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 61
IV. POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ 64

IV.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 64
IV.1.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW MIASTA 65
IV.1.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ TERENÓW WIEJSKICH 66
IV.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW - ZMIANY STRUKTUR FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH 66
IV.2.1. WYTYCZNE OGÓLNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 68
IV.2.2. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH - DZIAŁANIA PRIORYTETOWE KIERUNKÓW ZMIAN SRTUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY 69
IV.2.2.1. OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY ~~O POWIERZCHNI~~ POWYŻEJ 2000M^2 ~~ORAZ~~ W TYM USŁUG KOMERCYJNYCH, BIUROWYCH. 69
IV.2.2.2 OBSZARY KONCENTRACJI FUNKCJI – WIELOFUNKCYJNE LOKALNE CENTRA USŁUGOWE 70
IV.2.2.3. OBSZARY LOKALIZACJI USŁUG OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO 70
IV.2.2.4. OBSZAR LOKALIZACJI TERENÓW REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH 71
IV.2.2.5. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 71
IV.2.2.6. OBSZARY PROBLEMOWE 72
IV.2.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH 75
IV.2.3.1. WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY CENTRUM (C) 77
IV.2.3.3. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ (MU.1) 79
IV.2.3.4. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ (MU.2) 81
IV.2.3.5. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ UKŁADÓW ULICOWYCH (MU.3) 83
IV.2.3.6. TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG (AG, 1AG) 84
IV.2.3.7. TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW (NO) 84
IV.2.3.8. TERENY SPECJALNE (TS) 85
~~TERENY ZAMKNIĘTE (TZ)~~ 85
IV.2.3.9. TERENY KOLEI (KK) 85
IV.2.3.10. TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO (ZPK) 85
IV.2.3.11. TERENY PARKÓW PODWORSKICH (ZP) 86
IV.2.3.12. TERENY CMENTARZY (ZC) 86
IV.2.3.13. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (ZU, 1ZU) 87
IV.2.3.14. TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH (Z) 88
IV.2.4. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH 92
IV.2.4.1. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ~~SYSTEM PRZYRODNICZY~~ 92
IV.2.4.2. ZAŁOŻENIA I KIERUNKI ZMIAN: 92
IV.2.4.3. WYTYCZNE DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA: 93
IV.2.5. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ .93
IV.2.5.1. OŚWIATA 93
IV.2.5.2. ZDROWIE I OPIEKA SPOŁECZNA 94
IV.2.5.3. KULTURA 94
IV.2.5.4. TERENY OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ I SPORTU POWSZECHNEGO 94
IV.2.5.5. USŁUGI PODSTAWOWE 95
IV.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 95
IV.3.1. OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY 95
IV.3.1.1. POMNIKI PRZYRODY 95
IV.3.1.2. OCHRONA SIEDLISK 95
IV.4.3.1.3. PARKI PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY 96
IV.3.1.4. TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ JAKO UŻYTKI EKOLOGICZNE 96
IV.3.1.5. PROPONOWANE POSZERZENIE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU. 96
IV.3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA 96
IV.3.2.1. WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU 96
IV.3.2.2. OCHRONA SYSTEMU POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH, TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNE 97
IV.4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 98
IV.4.1. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 98
IV.4.1.1. OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW 99
IV.4.2. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, ~~OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I~~ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW, OBIEKTY O ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH, DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM 99

IV.4.2.1. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 100
IV.4.2.2. OBSZARY OCHRONY ~~KRAJOBRAZU KULTUROWEGO~~ OTOCZENIA ZABYTKÓW 100
IV.4.2.3. OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW 100
IV.4.2.4. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW 100
IV.4.2.5. OBSZARY I OBIEKTY STANOWIĄCE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 101
IV.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 101
IV.5.1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY 101
IV.5.1.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU. 101
IV.5.1.2. REKOMENDOWANY W STUDIUM PODZIAŁ ZADAŃ PRZEWOZOWYCH POMIĘDZY KOMUNIKACJĘ INDYWIDUALNĄ I ZBIOROWĄ. 101
IV.5.1.3. ROZWÓJ UKŁADU DROGOWO-ULICZNEGO 102
IV.5.1.4. POLITYKA PARKINGOWA. 104
IV.5.1.5. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ. 105
IV.5.1.6. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW 106
IV.5.1.7. RUCH NIEZMOTORYZOWANY. 106
IV.5.1.8. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO. 107
IV.5.1.9. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE 107
IV.5.2. ELEKTROENERGETYKA 107
IV.5.3. GAZOWNICTWO 108
IV.5.4. CIEPŁOWNICTWO 109
IV.5.5. ZAOPATRZENIE W WODĘ 109
IV.5.6. GOSPODARKA ŚCIEKAMI 110
IV.5.6.1. ŚCIEKI SANITARNE 110
IV.5.6.2. WODY DESZCZOWE 111
IV.5.6.3. TERENY ZMELIOROWANE 111
IV.5.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE 111
IV.5.8. TELEKOMUNIKACJA 111
IV.6. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO 111
IV.6.1. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 111
IV.6.2. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM 112
IV.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 2000m^2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 112
IV.7.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 112
IV.7.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 112
IV.7.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2. 113
IV.7.4. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 113
IV.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NE CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE 114
IV.9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 115
IV.9.1. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 115
IV.9.2. OBSZARY LEŚNE 115
IV.9.3. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH 115
IV.10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ~~NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI~~ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 116
IV.11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 116
IV.12. OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH 116
IV.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 116
IV.13.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE ~~REHABILITACJI~~ REWITALIZACJI 116
IV.13.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ - REHABILITACJI 117
IV.13.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI 117
IV.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 117
V. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I ZMIANY STUDIUM 120
V.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ 120
V.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM 122
V.2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 122

V.2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 122
V.2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 123
V.2.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 123
V.2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 124
V.2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 124
V.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. 124
V.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 2000 m2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 125
V.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 125
V.2.10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 126
V.2.11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 126
V.2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 126
V.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) 126
V.2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 126
V.2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 127
V.2.16. GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 127
V.2.17. OBSZARY PROBLEMOWE 127
V.3. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM 127
V.3.1. PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM 127
V.3.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM 127

Rysunek: Kierunki zagospodarowania 1: 10 000

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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).
Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki wykonano na podstawie Uchwały Nr 121/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki.

Sporządzenie 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 uchwala 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 planowaniu i 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 dnia 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. Stan taki obowiązywał do dnia 21 października 2010 r. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych po 20 października 2010 r. wymagane jest aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń Studium.

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”
  - Plansza operacyjna nr 3 - „Uwarunkowania stan własności - władania”

Ocenia się, że uwarunkowania przestawione w dotychczas obowiązującym Studium nie zmieniły się w sposób zasadniczy i uzupełnione o uwarunkowania wynikające z wniosków zebranych do zmiany studium, wynikające ze zaktualizowanych informacji o obiektach i obszarach zabytkowych oraz z materiałów geodezyjnych realizowanej autostrady A-2 mogą stanowić podstawę dla niniejszej zmiany Studium.

- **Część II –** „Polityka przestrzenna” – stanowiąca ustalenia studium, której integralną częścią jest **załącznik nr 2 -** „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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki zostało opracowane w latach 2009 - 2010 r. i przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki zostało opracowane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 rok. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę ww. Studium.

Niniejszą Zmianą Studium objęto trzy obszary w granicach określonych w załącznikach graficznych stanowiących załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały Nr 121/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. W wyznaczonych obszarach celem Zmiany Studium jest zmiana przeznaczenia terenów.

Ponadto Zmiana Studium musi uwzględniać:

1) zmiany w zakresie wyznaczenia granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych, a także zapisów rozdziału 2.3.9 odnoszących się do tych terenów;
2) zmiany w zakresie zapisów rozdziału 2.3.10 dotyczących statusu terenów kolejowych (KK) jako terenów zamkniętych;

3) zmiany w zakresie określenia na rysunku Studium granic obszarów wymagających rehabilitacji i rewitalizacji oraz obszarów wymagających przekształceń;
4) wyznaczenia terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5) korekty redakcyjne tekstu oraz rysunku Studium:
   a) w zakresie oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu Studium z rysunkiem projektu Studium,
   b) dotyczącej zmiany odwołania do załącznika graficznego nr 1 do uchwały w rozdziale 2.1 pkt. 10,
   c) w zakresie odwołań do ustaleń zawartych w innych rozdziałach Studium – korekty błędnych numeracji stron odwołań,
   d) w zakresie kategorii przeznaczenia terenów dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonych na uciążliwości;
6) zmiany w zakresie określenia parametrów i wskaźników urbanistycznych, w szczególności wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz odnoszących się do nich zapisów Studium;
7) ustalenie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV w północnej i południowej części gminy na odcinkach określonych opisowo w Studium;

3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Pierwszym etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki ~~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 nowelizacji przyjęty dnia ~~22 lipca 2004 r.~~ 26 marca 2009 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.
3) Przy opracowaniu części graficznej do zmiany Studium wykorzystano:
   - aktualną na rok 2012 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

I.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, Chlebnia, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, Izdebno Kościelne, Izdebno Nowe, Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Kłudzienko, Natolin, Tłuste, Zabłotnia, Żuków,
- od zachodu: Wólka Grodziska, Kozerki, Kozery Nowe, Kozery Stare, Kraśnicza Wola,
- od południa: Adamowizna, Czarny Las, Janinów, Kady, Kałęczyn, Książenice, Makówka, Marynin, Mościska, Odrano Wola, Opypy, Radonie, Szczęsne, Wężyk, Władków,

Gmina Grodzisk Mazowiecki graniczy:

- od północy z gminą Błonie i Brwinów,
- od wschodu z gminą miejską Milanówek, ~~i Podkowa Leśna~~ ponownie z gminą Brwinów oraz z 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 oprócz miejsko-wiejskiej gminy Grodzisk Mazowiecki wchodzą, 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^2), a zamieszkuje ją 40 764 osób (2011r.) ~~38 770 osób (2008r)~~ . Średnia gęstość zaludnienia wynosi ~~362~~ 381osób/km^2 – ponad dwukrotnie więcej do średniej krajowej (123,7 osoby/km^2). Wartość wskaźnika gęstości zaludnienia znacznie podwyższa miasto, w którym średnio km^2 powierzchni zamieszkuje ~~2083~~ 2139 osoby (~~27 477~~ 28 214 mieszkańców na powierzchni 13,19 km^2).

Grodzisk Mazowiecki jest gminą miejsko - wiejską. Teren wiejski charakteryzuje się przeważającym udziałem powierzchni rolnych z zabudową w układach ruralistycznych 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: cieki 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 Kazuń Polski - Katowice. Obwodnice, które „odciążyłyby" ruch w mieście nadal są w fazie projektów.

Z uwagi na niewielką odległość od Warszawy (40 km.), w szczególności południowa część gminy Grodzisk Mazowiecki ~~omawiany obszar gminy~~ podlega znacznym tendencjom urbanizowania. Dzięki występowaniu terenów leśnych oraz zadrzewień w dolinach rzek Rokitnicy, Rokicianki i Mrowny oraz innych cieków wodnych Gmina Grodzisk Mazowiecki jest atrakcyjnym obszarem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej cieszącym się obecnie dużym zainteresowaniem inwestorów.

I.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH SZCZEBLA 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 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu WOChK),
- niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niska wydolność istniejącego układu komunikacyjnego.

I.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.

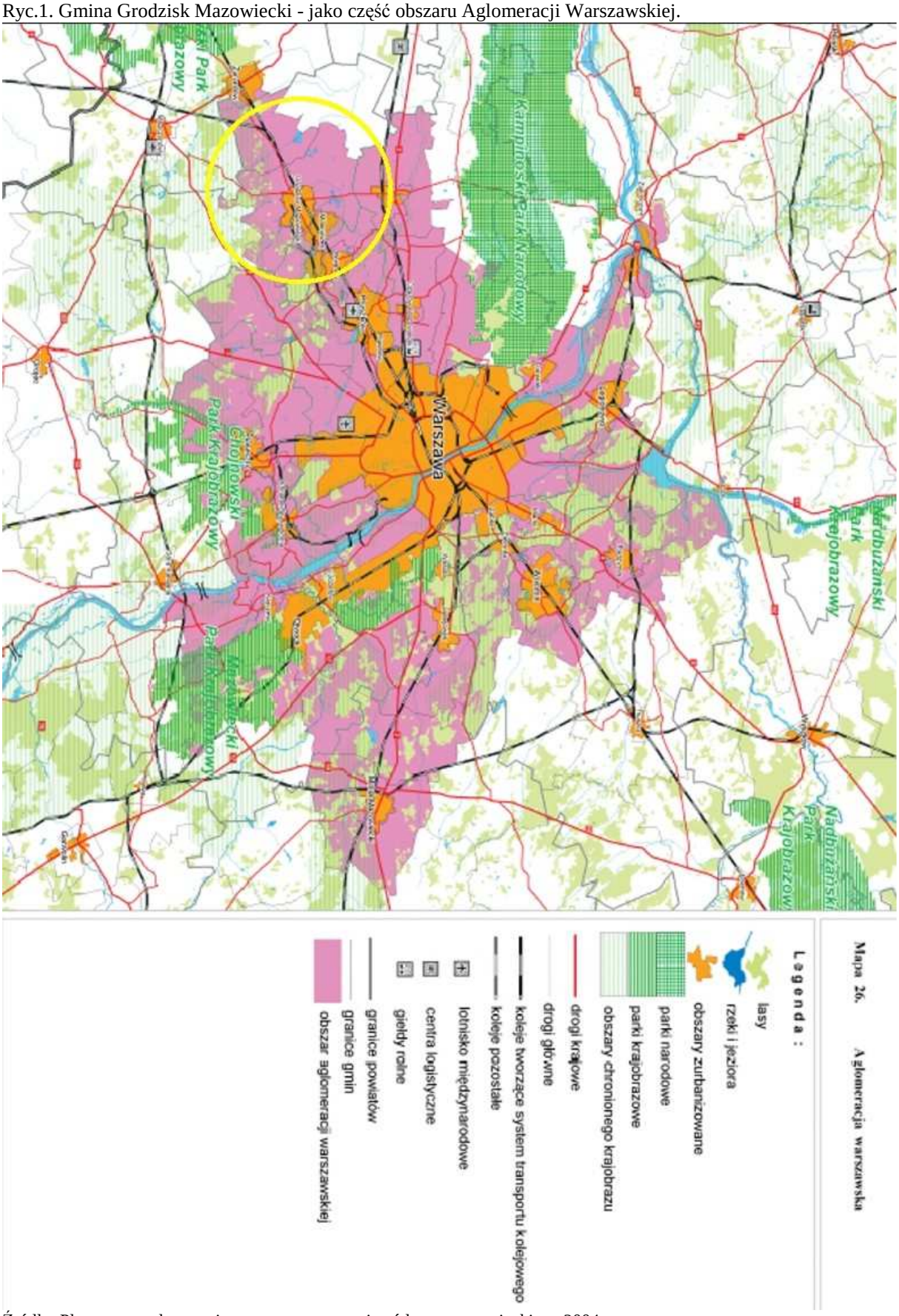
Przyjęto następujące cele długookresowe (strategiczne):

- 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.

I.2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

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

Ryc.1. Gmina Grodzisk Mazowiecki - jako część obszaru Aglomeracji Warszawskiej.



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego 2004 r.

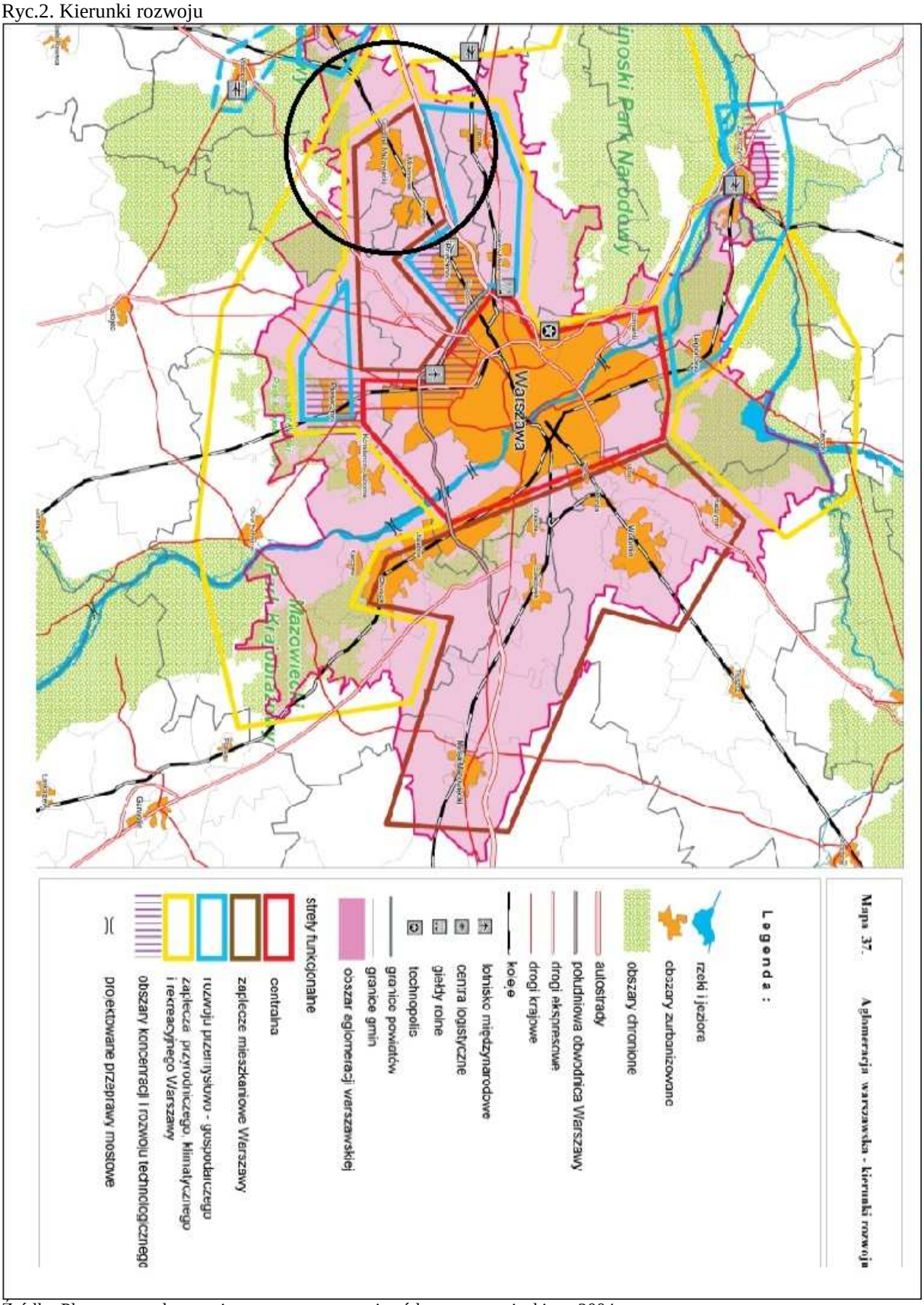
Priorytetami odnoszącymi się do obszaru aglomeracji warszawskiej i powiatu grodziskiego są:

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 Izdebno Kościelne 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 odciążających 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 (rys. 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, Adamów 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, Izdebno Kościelne, Kraśnicza Wola, Kozery Nowe w północno-zachodniej części gminy oraz Władków, Janinów, Czarny Las, Makówka, Mościska, Adamowizna, Wężyk, Zapole i część wsi Radonie a także Marynin i południowe tereny Książenic).

Ryc.2. Kierunki rozwoju



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego 2004 r.

I.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.

I.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 Mazowiecki),
- 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 Mazowieckim powiatów. Zakłada się także, że do końca okresu programowania (tj. do 2015 roku) zostanie zamknięte składowisko balastu pokompostowego w Kraśniczej 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. z 2003 Nr 61, poz. 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 uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. 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

II.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z GMINNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH

II.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. Miejscem 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.

II.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.

II.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

II.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 ogólny zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr 39/94 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 listopada 1994 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego z 1993 r. Nr 23, poz. 195.

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 Mazowieckiego i Milanówka),
- produkcyjno – usługową (północną i 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 listopada 1994 r. do 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta sporządzono (obecnie obowiązujące) zmiany planu dopuszczające:

- zabudowę przemysłowo-usługową w północnej części miasta, w strefie mieszkaniowo-usługowej, (uchwała nr: 345/2001 z dnia 28 marca 2001 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 138 z 9 lipca 2001r. poz. 1930, ze zmianą uchwała Nr 33/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 18 z dnia 19 stycznia 2003r. poz. 527),
- zabudowę usług kultury oraz terenów rekreacji i sportu w obszarze „Stawów Goliana" (uchwała nr 122/2003 z dnia 2003-06-25, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 267 z 18 października 2003 r., poz. 7016),
- zabudowę usług kultury z zielenią towarzyszącą w rejonie ulic Kościuszki, Spółdzielczej i Sienkiewicza (uchwała nr 148/2003 z dnia 2003-09-24 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 306 z 10 grudnia 2003 r. poz. 8165).

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 zawierał 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 - Wschodnie"** 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.

Aktualnie w obszarze miasta Grodziska Mazowieckiego obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grodziska Mazowieckiego dla terenu położonego w rejonie ulicy Słowackiego (uchwała nr 33/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30.12.2002 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 19 stycznia 2003 r. Nr 18, poz. 572);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar Stawów Goliana (uchwała nr 122/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25.06.2003 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 18 października 2003 r. Nr 267, poz. 7016);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki (uchwała nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9.02.2005 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 21 maja 2005 r. Nr 115, poz. 3407);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka „A" (uchwała nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25.06.2008 r. oraz uchwała nr 335/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24.09.2008 r. w sprawie zmian w uchwale nr

310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25.06.2008 r. obie opublikowane Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 23 października 2008 r. Nr 181, poz. 6472);

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D (uchwała nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13.07.2010 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 3 września 2010 r. Nr 159, poz. 3960);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka „C1" (uchwała nr 680/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13.07.2010 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 3 września 2010 r. Nr 159, poz. 3961);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka „C2" (uchwała nr 689/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31.08.2010 r. opublikowana Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 29 listopada 2010 r. Nr 198, poz. 5570).

Ustalenia planów są zgodne z przyjętymi we wcześniejszych opracowaniach planistycznych zasadami kształtowania struktury przestrzennej miasta tj.: oddzielania terenów przemysłowych i produkcyjnych od terenów mieszkaniowych, koncentracji 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 obwiązuje.~~

Obszary dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują ~~prawie 79 % powierzchni całkowitej miasta Grodziska Mazowieckiego.~~ 3068ha na terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki i 1141ha w mieście Grodzisk Mazowiecki.

II.2.2. STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENU GMINY

Dokumentem regulującym prawnie stan zagospodarowania przestrzennego na terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki był do 31 grudnia 2003 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalony Uchwałą Nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r. opublikowaną w Dz. Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993 r. Nr 23, poz. 195.

Plan wydzielał w gminie następujące strefy funkcjonalne:

- I rolną – o najkorzystniejszych warunkach dla rozwoju rolnictwa,
- II rolną – o cechach podobnych do strefy rolnej I, z dopuszczeniem inwestycji związanych z rozwojem urbanizacji miasta,
- III rolną – o słabych warunkach glebowych z możliwością lokalizacji inwestycji o charakterze pozarolniczym, jeśli inwestycje uzyskają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- M – mieszkaniowo – usługową, obejmującą tereny częściowo zainwestowane i tereny rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- RM – rejony zwartej zabudowy siedliskowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- RE – ekologiczną, obejmująca tereny zielone ekologicznie czynne (przy ciekach wodnych w pasie około 100m dla terenów otwartych i 50m dla terenów częściowo zainwestowanych) w tym obszar chronionego krajobrazu.

Do obowiązującego do 31.12.2003 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki sporządzono zmiany dopuszczające:

- 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 przemysłową we wsi Wólka Grodziska (uchwała nr 16/98 z dnia 16 grudnia 1998 r.),
- zabudowę mieszkaniowo-usługową we wsi Opypy, (uchwała nr 277/2000 z dnia 27 września 2000 r.),
- zabudowę mieszkaniowo-usługową we wsi Radonie, (uchwała nr 278/2000 z dnia 27 września 2000 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 wrzesień 2003 r.),

- zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz powierzchnie eksploatacji kruszywa we wsi Książenice (uchwała nr150/2003 z dnia 24 września 2003 r.),
- strefę ochronną oczyszczalni ścieków we wsi Chrzanów Duży (uchwała nr 173/2003 z dnia 2 października 2003 r.),
- zabudowę mieszkaniową we wsi Chrzanów Duży (uchwała nr 250/2004 z dnia 3 marca 2004 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. i nr 485/2005 z dnia 24 sierpnia 2005 r.),
- zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową i usługową we wsi Chrzanów Mały (uchwały nr 481/2005 z dnia 24 sierpnia 2005 r. i 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 Książenice (uchwała nr 643/2006 z dnia 30 sierpnia 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 wsi Książenice (uchwała nr 121/2007 z dnia 27 czerwca 2007 r.),
- zabudowę mieszkaniową dla części wsi Kałęczyn (uchwała nr 122/2007 z dnia 27 czerwca 2007 r.),
- zabudowę mieszkaniową dla części wsi Odrano - Wola (uchwała nr 161/2007 z dnia 24 września 2007 r),
- zabudowę mieszkaniową dla części miejscowości Czarny Las (uchwała nr 222/2008 z dnia 30 stycznia 2008 r.),
- zabudowę mieszkaniową dla części miejscowości Janinów (uchwała nr 287/2008 z dn. 23 kwietnia 2008 r.),
- zabudowę usług oświaty i zabudowę mieszkaniową dla części wsi Książenice (uchwała nr 78/2011 z dnia 27 czerwca 2007 r.),
- zabudowę usługowo-produkcyjną i mieszkaniową dla części wsi Chrzanów Duży, Chlebnia, Natolin (uchwała nr 192/2011 z dnia 28 września 2011 r. Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 200, poz.6035 z dnia 2 listopada 2011r.).

Obszary dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują prawie 31% powierzchni całkowitej gminy Grodzisk Mazowiecki.

II.2.3. WNIOSKI DO STUDIUM

II. 2.3.1. WNIOSKI ZŁOŻONE DO OBOWIĄZUJACEGO 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 Mazowiecki

Przedmiot wnioskowanych zmian	**Liczba wniosków**
Wnioski o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej	
MN – zabudowa mieszkaniowa	**30**
MU – dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej	**16**
M/L – działki leśne z prawem zabudowy	**1**
Wykluczyć **AG**	**3**
Wnioski o dopuszczenie zabudowy usługowej	
U – lokalizacja terenu usługowego	**1**
Wnioski dotyczące ochrony przyrody i środowiska	
Zakaz lokalizowania przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany	**1**
Zakaz zlokalizowania obiektów uciążliwych	**6**
Utworzenie użytku ekologicznego	**1**
Wnioski dotyczące komunikacji drogowej	
Protest przeciw realizacji obwodnicy zachodniej	**3**
Zmian koncepcji trasy komunikacji autobusowej	**3**
Określenie Obwodnicy Południowej Grodziska Mazowieckiego w klasie technicznej	**1**

Przedmiot wnioskowanych zmian	Liczba wniosków
głównej ruchu przyspieszonego	
Określenie Obwodnicy Zachodniej Grodziska Mazowieckiego 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**
Wnioski dotyczące infrastruktury technicznej	
Ogólne uwagi	**2**
Pozostałe	
Ochrona danych osobowych	**1**
ŁĄCZNIE	**71***

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

II.2.3.2. WNIOSKI ZŁOŻONE DO NINIEJSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

Do zmiany studium wpłynęło 17 wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli gruntów w gminie Grodzisk Mazowiecki, z czego 5 złożonych zostały po terminie. 13 wniosków dotyczyło zmian przeznaczenia lub dopuszczenia różnych rodzajów zabudowy na terenie zmiany studium (w tym 4 złożone po terminie). 2 wnioski nie dotyczyło obszaru objętego zmianą studium.

Tabela: Klasyfikacja wniosków indywidualnych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki

Przedmiot wnioskowanych zmian	Liczba wniosków
Wnioski o dopuszczenie zabudowy	**9**
Wnioski dotyczące komunikacji drogowej	**2**
Wnioski poza terminem lub nie dotyczące obszaru zmiany Studium lub przedmiotu studium	**6**
ŁĄCZNIE	**17**

II.2.3.3. WNIOSKI ORGANÓW ZŁOŻONE DO NINIEJSZEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

Na zawiadomienie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, odpowiedzieli:

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1	11.07.2011	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim	Ustalenie zakresu prognozy
2	14-07-2011	Urząd Gminy Radziejowice ul. Kubickiego	Nie wyraża zgody na przebieg linii elektroenergetycznej 400kV w sąsiedztwie gminy Radziejowice oraz na terenie gminy Radziejowice.
3	14.07.2011	Powiatowy Zarząd Dróg w Grodzisku Mazowieckim ul. Traugutta 41	Informuje, iż nie posiada decyzji o lokalizacji dróg powiatowych i gminnych wydanych na podstawie ustawy z dn.18.10.2006r. o zmianie ustawy o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych
4	15.07-2011	Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie	Informacja o występowaniu na terenie gminy rowów melioracyjnych objętych ewidencją Inspektoratu, nie objętych

		Oddział w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Traugutta 4a	ewidencją, rzeki i zbiorniki wodne oraz tereny zdrenowane.
5	18.07.2011	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ul. Mińska 25 03 - 808 Warszawa	Informacje dotyczące autostrady A-2
6	18.07.2011	Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji 00-150 Warszawa, ul. Nowolipie 2	Nie zgłasza wniosków
7	18.07.2011	Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy Warszawa 02-222 Warszawa, Al. Jerozolimskie 179	Informacja o znajdujących się na terenie gminy: - gazociągu średniego ciśnienia o max. ciśnieniu roboczym /MOP/ do 0,5MPa oraz - przez obszar „1" i „3" przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400mm o max ciśnieniu roboczym /MOP/ 6,3MPa.
8	19.07.2011	PGE Dystrybucja SA Oddział Warszawa. 04-470 Warszawa, ul. Marsa 95	Informuje o uwzględnieniu budowy stacji 110/15kV Grodzisk 2 wraz z linią zasilającą 110kV.
9	22.07.2011	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Grodzisku Mazowieckim	Informacja o istnieniu na terenie powiatu grodziskiego jednego zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii - Raben Polska Sp. z. o. o.
10	25.07.2011	Wójt Gminy Żabia Wola 96-321 Żabia Wola, ul. Główna 3	nie wnosi uwag.
11	25.07.2011	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie	informacja o granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią n. podst. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej - Etap I"
12	27.07.2011	Zarząd Województwa Mazowieckiego 03-719 Warszawa, ul. Jagiellońska 26	Zgłasza wnioski i uwagi wynikające z Planu przestrzennego Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dn. 07.06.2004: – ochronę walorów przyrodniczych ze względu na położenie w granicach WOChK, – zachowanie regionalnego charakteru i odpowiednich parametrów technicznych drogi wojewódzkiej 579, – zapewnienie ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w transporcie drogowym, w zakresie realizacji autostrady na odcinku Stryków - Warszawa.
13	27.07.2011	Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Centrum S.A. ul. Pruszkowska 17 02 - 119 Warszawa	Informuje: 1) o planowanej budowie 2- torowej elektroenergetycznej linii o napięciu 400kV relacji Kozienice - Ołtarzew. 2) o wyznaczeniu pasa technologicznego projektowanej linii o szerokości 70m (po 35m w obie strony od osi linii). 3) wnioskuje o umieszczenie w tekście planu zapisu dot. pasa technologicznego - o zakazie realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.: - lokalizowania obiektów mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, przedszkole i podobne oraz innych obiektów publicznych takich jak ogród publiczny, plac targowy, ogródki działkowe, cmentarze, tereny koszar itd., - lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną. 4) wnioskuje o zapisy w razie lokalizacji wiatrowni w pobliżu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,

			muszą być zachowane odległości najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (końca łopat turbiny) od osi linii, nie może być mniejsza niż trzykrotna długość średnicy koła (3xd) zataczanego przez łopatę
14	27.07.2011	Burmistrz Miasta Milanówka 05-822 Milanówek, ul. Kościuszki 45,	Zgłasza wniosek o uwzględnienie w opracowywanej zmianie Studium przebiegu drogi klasy Z, o szerokości w liniach rozgraniczających - 20,0m do zlokalizowania zgodnie z koncepcją przebiegu Trasy Północnej, biegnącej w północnej części gminy Grodzisk Mazowiecki, łączącej obwodnicę drogi 579 z drogą 719, poprzez odcinek drogi powiatowej Natolin - Żuków do wsi Adamów, a następnie od wsi Adamów do granic miasta Milanówka.
15	28-07-2011	Szefostwo Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych ul. Żwirki i Wigury 1C 00-912 Warszawa	Wnioskuje o zgaszenie do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego wszelkich projektów na tym obszarze obiektów o wysokości równej i większej od 50m n.p.t. każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
16	01-08-2011	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska Delegatura WIOŚ w Płocku ul. Kolegialna 15 09 - 402 Płock	Zgłasza jeden zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii - Raben Polska Sp. z o.o.
17	24-08-2011	GAZ System Operator Gazociągów Przesyłowych Oddział w Rembelszczyźnie ul. Jana Kazimierza 3 05-126 Nieporęt	Informuje o przebiegu gazociągu wysokiego DN 400 PN 6,3 MPa, o znaczeniu ponadlokalnym, relacji Mory - Piotrków Tryb.

II.3. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

II.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 parterach 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 jednorodzinną, 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.

II.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.

II.4. DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

II.4.1. ELEKTROENERGETYKA

II.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 elektroenergetyczna ~~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 transformacja napięcia średniego do wartości 0,4/0,23kV ~~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.~~, PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny w Pruszkowie, Posterunek Energetyczny w Grodzisku Mazowieckim.

II.4.1.2. Powiązania z układami zewnętrznymi.

W zakresie systemu zasilającego:

Stacja RPZ posiada napowietrzne powiązania liniowe wysokiego napięcia 110 kV ze stacjami ~~redukcyjnymi~~ transformatorowymi 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.~~
Linie magistralne średniego napięcia pracują w układzie pętlowym, umożliwiającym zmianę sposobu zasilania w chwili awarii. Część linii wyprowadzonych jest poza teren gminy i zasilają sąsiednie miejscowości.

II.4.1.3. Zasilanie odbiorców przemysłowych.

Największe zakłady przemysłowe w mieście zasilane są własnymi liniami średniego napięcia wyprowadzonymi ~~z RPZ u~~ ze stacji 110/15kV Grodzisk Mazowiecki.

II.4.2. GAZOWNICTWO

Teren miasta jest zasilany gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 400mm z kierunku południowego oraz dwoma gazociągami średniego ciśnienia z północy oraz ze wschodu.

Miasto i gmina zasilane są w gaz ziemny ze stacji redukcyjno - pomiarowych I° oraz II° w Grodzisku Mazowieckim. Przepustowość stacji I° wynosi 25000 m^3/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. Gazociągi 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.

II.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.

II.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^3/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^3/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^3/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.

II.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, istniejąca 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 we wsi Chrzanów Duży. Obiekt ten przekazany został do eksploatacji w 1989 r. Jest to mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 21 000 m^3/dobę. Redukcja zanieczyszczeń wynosi 95%. Tu także trafiają ścieki dowożone przez tabor asenizacyjny. Oczyszczone ścieki zrzucane są do rzeki Rokitnicy.

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 Rokicianki posiada separator substancji ropopochodnych zblokowany z osadnikiem.

II.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.

II.4.7. TELEKOMUNIKACJA

Na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki zasilanie odbywa się z centrali w Grodzisku Mazowieckim. Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki posiada dobre połączenia z innymi miejscowościami z całego kraju oraz z zagranicą. Prowadzona jest sukcesywna rozbudowa sieci telekomunikacyjnej na terenach wiejskich. Na terenie gminy i miasta zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowych budowane w celu zyskania sprawniejszych połączeń sieciowych. Instalacje te są źródłem emisji promieniowania elektromagnetycznego do środowiska, a częstotliwość emisji waha się w granicach od 30 kHz do 300 GHz. Pola elektromagnetyczne są jednak wypromieniowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludzi.

II.5. UKŁAD I URZĄDZENIA KMUNIKACYJNE

II.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 wchodzą następujące drogi:

- nr 579 (w mieście: ulice Traugutta, Matejki, Okulickiego, Sienkiewicza, Żyrardowska, Chełmońskiego) o przebiegu: Kazuń 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 Mazowieckiego, 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 - Kozerki – Czarny Las – Makówka (klasa L);
- 1507W - Grodzisk Mazowiecki – Izdebno Kościelne – Boża Wola (klasa Z);
- 1508W - Izdebno Kościelne – Chlebnia do drogi nr 579 (klasa L);
- 1509W – Chrzanów Duży – 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 Mazowiecki – 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 jedno-jezdniowymi 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 potokach 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 wyciagnięcie 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.

II.5.2. KOMUNIKACJA PUBLICZNA

II.5.2.1. Komunikacja kolejowa

Przez Grodzisk Mazowiecki przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym: 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. nr 96, poz. 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. nr 13, poz. 156), brak jest natomiast wykazu linii kolejowych o znaczeniu wojewódzkim, do których, z racji swoich funkcji powinny być zaliczone linie Warszawa Wschodnia – Grodzisk Mazowiecki 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 (aktualnie nie obowiązuje).

II.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 pociągiem.

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.

II.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 są 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.

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

II.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 PKP w mieście wprowadzono parkowanie płatne.

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

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przewidują realizację obwodnic miasta Grodziska mazowieckiego : południowej i zachodniej, 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 Republiką Federalną Niemiec - Poznań – Łódź – Warszawa – granica z Białorusią. Na terenie gminy autostrada będzie posiadała węzeł z drogą nr 579. ~~Dla węzła w miejscowości Tłuste została wydana decyzja lokalizacyjna~~. Autostrada A2 i węzeł „Grodzisk” w realizacji.

II.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,
- niezhierarchizowany 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 zadawalające 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 (aktualnie w realizacji),
- rezerwy terenu w planach miejscowych dla rozbudowy układu drogowego,
- dogodne 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,

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

II.6.1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

II.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.

II.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.

II.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 wydmowych. 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 (z gminy 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 (lasy i parki głównie w północnej części gminy) oraz bielicowe 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 Tucznej albo Utraty, kilkadziesiąt stawów i sadzawek, 2 duże kompleksy nie użytkowanych obecnie stawów rybnych (Chlebnia i Kraśnicza Wola). Koryta cieków wodnych mają przekroje poprzeczne do 6m^2 (Rokicianka w Parku Skarbków, Mrowna na granicy Grodziska Mazowieckiego i Chlebni), rzadko do 10m^2 (dopływ Pisi Tucznej przy stawach w Kraśniczej Woli), najczęściej w granicach 1,0-2,0m^2. Dział wodny między dorzeczem Pisi Tucznej i Utraty przebiega na linii Adamowizna – Chełmonie – Kałęczyn - Wólka Grodziska – Dąbrówka – Nowe Kłudno. Odczyn wód płynących (pomiary na Rokiciance, Rokitnicy, Mrownie, przy stawach w Kraśniczej 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 50m3/24h/km2, co odpowiada wydajności od kilku do kilkunastu m^3/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^{o}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.

II.6.2. STAN I ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA

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

II.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_2**	**NO_x**	**CO**	**PM_{10}**
Punktowe[1]	27,9	36,2	58,6	6,1
Powierzchniowe[2]	60,5	41	85,8	262,4
Liniowe[3]	12,2	167,1	436,7	112,2
Suma	100,6	244,3	581,1	380,7

Źródło: IOŚ 2007[1]

[1] – emisja z zakładów przemysłowych, które uzyskały decyzję o emisji dopuszczalnej do powietrza

[1] IOŚ 2007: Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2006 roku. WIOŚ. Warszawa

[2] – emisja z osiedli domów jednorodzinnych
[3] - 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 wyrywkowych 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 ogrodniczym, przemysłowym,
- pożary,
- produkcja rolna.

II.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 Mrowny. W 2006 roku wody te zakwalifikowano do V (najgorszej) klasy jakości.

Na rzekach średnie odpływy jednostkowe zawierają się w granicach 1-2 $dm^3/s\ km^2$. 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.

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.

II.6.2.3. Hałas

Do głównych źródeł uciążliwości akustycznej na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki 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 przede wszystkim ~~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 hałasu.

II.6.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

II.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 na południowo-wschodnim jej krańcu (obręb Urszulin i 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 wielkość 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).

II.6.3.2. Melioracje

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: POŚ

II.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), Marynina i Książenic. 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 następujące 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	-	-	-	-	-
Wężyk	38,43	18,57	-	-	-	-	-
Władków	-	8,06	0,85	-	-	-	-
SUMA	229,47	203,56	24,12	17,25	88,25	0,39	4,14

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

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

II.6.4.1. Ciągi przyrodnicze

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki 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, a 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, które 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 Mazowieckiego,
- dolinę Pisi Tucznej w okolicach Mokrej Maruny z ciekami płynącymi w jej kierunku z uroczyska Osowiec-Korytnica, przez Władków i Kozerki 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.

II.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.

II.6.4.3. Tereny zieleni

Gmina Grodzisk Mazowiecki, zwłaszcza jej północna część, jest dość bogata w pozostałości (w różnym stanie zachowania) założeń parkowo-dworskich lub pałacowych. Dobrze zachowane stare parki z bogatym drzewostanem i pomnikowymi okazami drzew znajdują się: w Adamowiźnie, Grodzisku Mazowieckim (Park Skarbków, park Kaprys), Chlebni, Izdebnie Kościelnym, Kłudnie Starym, Kłudzienku („Garbów"), Kozerach, Kraśniczej Woli, Książenicach, Opypach, Radoniach i Zabłotni. „Nowy" park znajduje się w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Stawowej i Sienkiewicza. Stan zachowania parków i poszczególnych drzew w granicach miasta Grodziska Mazowieckiego jest dobry lub bardzo dobry, a na terenach wiejskich najczęściej niezadowalający. 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 i gminy: ogrody działkowe, cmentarze, zieleń wewnątrzosiedlowa oraz pasy zieleni przydrożnej.

II.6.5. PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

II.6.5.1. Pomniki przyrody

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

1.	2.	3.	4.	5.	6.
Lp.	**Numer orzeczenia**	**Miejscowość**	**Adres**	**Rodzaj obiektu**	**Wymiary (obw/wys) dane z 1989r**
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
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. Szczęsna 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 „Dęby Chełmońskiego”	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 Kościelne	obok kościoła	Jesion wyniosły Lipa drobnolistna	3,8/22m 3,0/20m
23.	288	Izdebno Kościelne	Park zabytkowy	Jesion wyniosły Wiąz szypułkowy	3,2/20m 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	Miłorząb dwuklapowy Lipa drobnolistna Jesion wyniosły (leży)	2,1/18m 4,1/22m 3,5*/25m
27.	317	Kozery	Park zabytkowy P. Budnego	Wierzba biała 2 topole czarne Wiąz szypułkowy	6,5/28m 4,7-6,0/30 3,4/30m
28.	808	Książenice	Pole P. Kędzierskiego	Grusza polna (sucha)	2,3/12
29.	809	Książenice	Pole P. Justyńskiej	Grusza polna Dąb szypułkowy	2,0/14m 3.0/27m
30.	728	Opypy	Teren Instytutu Ochrony Roślin	Lipa drobnolistna Topola kanadyjska	3,7/18m 4,9/32m
31.	477	Putka	Przy drodze Putka – Grodzisk Maz.	Dąb szypułkowy	3,2/20m
32.	478	Putka	Przy drodze Putka – Grodzisk Maz.	Wiąz szypułkowy	3,1/18m
33.	533	Radonie	Park zabytkowy	2 dęby szypułkowe 2 lipy drobnolistne 3 jesiony wyniosłe 1 kasztanowiec	2,8/5,1/24-26m 2,5-2,7/28
34.	1214	Radonie	Skrzyżowanie dróg do Opypów i Grodziska Maz.	3 jesiony wyniosłe	2,5-2,7/28-30m
35.	1211	Szczęsne	Szczęsna 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 Lipa drobnolistna	3,4 2,9/20m
38.	480	Wężyk	Obok domu P. Chechłacza	3 lipy drobnolistne	2,4-3,5/18m

1.	2.	3.	4.	5.	6.
39.	481	Wężyk	Pole P. Wiśniewskiego	Grab pospolity	1,7/15m
40.	316	Zabłotnia	Park zabytkowy	Lipa drobnolistna Wiąz szypułkowy	3,0/20m 3,0/20m

Liczba pomników przyrody i ich różnorodność jest większa niż średnia w gminach województwa mazowieckiego. Wymiary pomnikowe ma szereg innych drzew na terenie gminy. Dla przykładu: w Chlebni – 5 jesionów, 2 topole białe przy drodze Izdebno- Chrzanów Duży, topola przy drodze Natolin-Tłuste ok. 400cm, iglicznia trójcieniowa 150cm w parku w Kraśniczej Woli, 4 jawory 220-250cm oraz graby 180-200cm w parku w Starym Kłudnie, wierzba 400cm i wiąz szypułkowy 350cm w Parku im. Skarbków, dęby ok. 300cm i topole białe ok. 350 cm w Chrzanowie Małym. Wykaz może ulec zmianie na skutek nowych decyzji i ustaleń.

II.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. Urz. 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 pełnioną funkcją 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: Książeniece, Opypy, Radonie, Marynin),
- strefę zwykłą, obejmująca pozostałe tereny (pozostały obszar).

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

W skład omawianego obszaru wchodzą 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 wiejskie: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmowych, 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 oddziaływań 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 leśne, rolnej i rybackiej) 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.

II.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	Kraśnicza Wola	Mała	Ochrona częściowa
Goździk kropkowany	Kraśnicza Wola, Chlebnia	Mała	Ochrona częściowa
Goździk kartuzek	Mościska	Mała	Ochrona częściowa
Konwalia majowa	Mościska	Mała/średnia	Ochrona częściowa
Kruszyna pospolita	Chawłowo, Mościska, Kraśnicza Wola	Średnia	Ochrona częściowa
Płucnica islandzka	Mościska	Mała	Ochrona częściowa

II.6.5.4. Chronione gatunki zwierząt

Do chronionych zwierząt bezkręgowych występujących na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki 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.

II.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
		Siedliska nieleśne	
18	Murawy szczotlichowe	Wandzin	+
27	Suche wrzosowiska	Uroczysko Osowiec-Korytnica, Chawłowo, Janinów	+
39	Murawy kserotermiczne	Grodzisko Chlebnia	+
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 źródliskowe	Skarpa doliny Pisi-Tucznej	+
54	Szuwary wielkoturzycowe	Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek	++
		Siedliska leśne	
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 łozowiska	Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Rokitnicy, Rokicianki ze stawami, Mościska, Władków	++

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

II.7.1. RYS HISTORYCZNY MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI

Pierwsze wzmianki o Grodzisku Mazowieckim 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 Belina.

Zachowany układ urbanistyczny miasta jest wypadkową dwóch faz osadnictwa: utrwalonych reliktów osiedla wczesno miejskiego 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 (place 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.

II.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".

II.7.3. OCHRONA ZABYTKÓW

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 wpisane do rejestru zabytków, w tym zespoły dworsko - parkowe, obiekty budowlane, cmentarze, parki i ogrody, stanowiące otoczenie obiektów zabytkowych,
- zabytki archeologiczne wpisane do rejestru,
- obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze miasta ~~12~~ 14 obiektów zostało wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, natomiast na obszarze gminy w rejestrze zabytków znajduje się ~~14~~ 13 obiektów, ~~w tym 6 zespołów dworsko - parkowych oraz 4 parki podworskie - pozostałości po założeniach dworskich,~~ 11 parków zabytkowych oraz 3 zabytkowe cmentarze.

Tabela: Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Wykaz obiektów może w przyszłości ulec zmianie np. na skutek wpisu nowych obiektów (nazwa obiektu zaczerpnięta ze spisu konserwatora).

Nr rejestru	Miejscowość	Nazwa i opis
1031/1088	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1-go Maja 2	Dworzec kolei warszawsko - wiedeńskiej
1031/1088	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1-go Maja 2	"lodownia" (budowla podziemna) przy dworcu kolei warszawsko - wiedeńskiej
~~A~~ 787	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1-go Maja 4	Dworzec PKP

Nr rejestru	Miejscowość	Nazwa i opis
~~A~~ 795	Grodzisk Mazowiecki, ul. 1-go Maja 22	Willa Jana Haeberle'go (teren Fabryki Tarcz Ściernych "Słoń")
1612	Grodzisk Mazowiecki, ul. Kilińskiego 12	Dom mieszkalny (obecnie biblioteka pedagogiczna); Ogród przydomowy
974	Grodzisk Mazowiecki, Kościuszki 12	Willa "Niespodzianka"
1199	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3	Willa "Kaprys"
~~1199~~	~~Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3~~	~~Park z rzeźbami~~
1199	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3	Budynek gospodarczy
1199	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3	Stajnia
~~A~~ 887	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okulickiego 11	Budynek mieszkalny z 1878 r. ~~wraz z parkiem z poł. XIX w~~
1032/39	Grodzisk Mazowiecki, ul. Parkowa 1	Dwór Skarbków - muzeum regionalne
1029/453	Grodzisk Mazowiecki, ul. Kościuszki/Sienkiewicza	Kaplica św. Krzyża przedpogrzebowa
1030/454 (454/62)	Grodzisk Mazowiecki, ul. Sienkiewicza 31	Pałacyk
1028/451	Grodzisk Mazowiecki, Pl. Zygmunta Starego	Kościół parafialny p.w. Św. Anny
43	Adamowizna	Willa (wraz z ogrodem, stawem, oraz aleją dojazdową)
~~42~~ 43	Adamowizna	~~Park~~ Ogród (wraz ze stawem) oraz aleją dojazdową przy willi
42	Adamowizna	Dwór
993	Chlebnia	Dwór (pałac)
1035/457	Izdebno Kościelne	Dwór
1034/456	Izdebno Kościelne	Kościół Zwiastowania NMP
1034/456	Izdebno Kościelne	Dzwonnica kościoła Zwiastowania NMP
927	Opypy	Dwór
990	Radonie	Dwór
990	Radonie	Zabudowania gospodarcze (dwa budynki)
1125/462	Żuków	Kościół p.w. Przemienienia Pańskiego (wraz z otaczającym drzewostanem)
1125/462	Żuków	Dzwonnica przy kościele p.w. Przemienienia Pańskiego
985	Żuków (Żukówek)	Dwór

Tabela: Parki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków **(nazwa obiektu zaczerpnięta ze spisu konserwatora)**:

Nr w rejestrze zabytków	Miejscowość	Nazwa i opis
42	Adamowizna	Park dworski
887	Grodzisk Maz. (ul. Okulickiego 11)	Park
1199	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okólna 1/3	Park z rzeźbami
~~1032/39~~	~~Grodzisk Maz.~~	~~Park Skarbków – park z połowy XIX w. na bazie lasu łęgowego, pomniki przyrody~~
993	Chlebnia	Park podworski z XIX w. 7 ha, pomniki przyrody
~~1034/456~~	~~Izdebno Kościelne~~	~~Zadrzewienie otaczające kościół, pomniki przyrody~~
1035/457	Izdebno Kościelne	Park krajobrazowy z XIX w. na bazie drzewostanu grądowego
1046/723	Kłudno (Stare)	Park z II poł. XIX w. pomnikowe okazy drzew
1126/68	Kłudzienko (Garbów)	Park dworski z pomnikowymi jesionami (wraz ze stawami i alejami dojazdowymi)
1051/458	Kraśnicza Wola	Park podworski z XIX w.
986	Książenice	Park z I połowy XIX w 6,6ha
927	Opypy	Park krajobrazowy z początku XX w.
58/990	Radonie	Park dworski z I poł. XIX w. pomnikowe drzewa
~~51~~	~~Zabłotnia~~	~~Park z XIX w. zabytkowe drzewa~~
~~985~~	~~Żuków (Żukówek)~~	~~Park dworski, pomnikowe drzewa~~

Tabela: Zabytkowe cmentarze wpisane do rejestru zabytków -**nazwa obiektu zaczerpnięta ze spisu konserwatora**.

Nr w rejestrze zabytków	Miejscowość	Nazwa i opis
1607	Grodzisk Maz., ul. Żydowska	Cmentarz żydowski - nieczynny
1399	Żuków	Cmentarz rzymsko - katolicki przy parafii p.w. Przemienienia Pańskiego (wraz ze starodrzewem)
1400	Izdebno Kościelne	Cmentarz rzymsko - katolicki przy par. p. w. Św. Michała Archanioła

II.7.3.2. Ewidencja zabytków

Gminna ewidencja zabytków dla gminy Grodzisk Mazowiecki, opracowana na zlecenie urzędu w 2008r., jest na etapie ukończenia. 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. Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do ewidencji zabytków zawiera poniższa tabela Wykaz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków może ulegać zmianom na skutek nowych ustaleń.

Tabela: Wykaz obiektów zabytkowych na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki będących pod ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
1.	Grodzisk Mazowiecki	Bałtycka 31	Budynek
2.	Grodzisk Mazowiecki	Gimnazjalna 16	Budynek
3.	Grodzisk Mazowiecki	Gimnazjalna 16	Budynek II
4.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 6	Dom mieszkalny, pocz. XX w
5.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 7	Dom mieszkalny, 1897-98, 1910-11
6.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 8B	Zakład wodolecznictwa dr Bojasińskiego, 4 ćw. XIX w
7.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 9	Ośrodek LOK, pocz. XX w
8.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 12 A	Dom mieszkalny drewniany, 2 poł. XIX w
9.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 14	Budynek
10.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 30	Budynek
11.	Grodzisk Mazowiecki	Kilińskiego 31	Budynek
12.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 8	Dom mieszkalny drewniany,4 ćw. XIX w
~~13.~~	~~Grodzisk Mazowiecki~~	~~Kościuszki 12~~	~~Budynek mieszkalny, pocz. XIX w~~
14.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 13	Budynek
15.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 14	Budynek
16.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 27	Budynek I
17.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 27	Budynek II
18.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 28	Budynek
19.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 30	Budynek
20.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 32	Budynek
21.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 34	Budynek
22.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 36	Budynek
23.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 37	Budynek
24.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 39	Budynek
25.	Grodzisk Mazowiecki	Kościuszki 43 / 1-Go Maja 11	Budynek
26.	Grodzisk Mazowiecki	Krupińskiego 8 / Kilińskiego 21	Budynek
27.	Grodzisk Mazowiecki	Lipowa 1	Dom mieszkalny murowany,1 ćw. XX w
28.	Grodzisk Mazowiecki	Lutniana 23	Budynek
29.	Grodzisk Mazowiecki	1-Go Maja 4	Dworzec PKP
30.	Grodzisk Mazowiecki	1-Go Maja 15	Budynek
31.	Grodzisk Mazowiecki	1-Go Maja – Konspiracji – Żwirki i Wigury – Niepodległości	Układ urbanistyczny
32.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 33	Budynek I, 1 ćw. XX w
33.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 33	Budynek II
34.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 52/64	Budynek wraz z zielenią
35.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 53	Budynek
36.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 56	Budynek

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
37.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 63	Budynek
38.	Grodzisk Mazowiecki	3-Go Maja 74	Budynek
39.	Grodzisk Mazowiecki	Montwiłła 26	Budynek
40.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 34	Budynek
41.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 77	Dom mieszkalny, 1928
42.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 79	Dom mieszkalny, 1924
43.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 81	Dom mieszkalny, 1920
44.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 84	Dom mieszkalny, 1904
45.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 85	Budynek
46.	Grodzisk Mazowiecki	Nadarzyńska 94	Dom mieszkalny, ok. poł. XIX w.
47.	Grodzisk Mazowiecki	11 -Tego Listopada 6	Budynek
48.	Grodzisk Mazowiecki	11 -Tego Listopada 12	Budynek
49.	Grodzisk Mazowiecki	Okrężna 29	Budynek
50.	Grodzisk Mazowiecki	Okrężna 29a	Budynek
51.	Grodzisk Mazowiecki	Okulickiego 11	budynek
52.	Grodzisk Mazowiecki	Okulickiego 19	zakład fizykoterapii, przeł. XIX/XX w,
53.	Grodzisk Mazowiecki	Okulickiego 19	budynek
54.	Grodzisk Mazowiecki	Sienkiewicza 7	Chałupa XIX w
55.	Grodzisk Mazowiecki	Sienkiewicza 54	Budynek
56.	Grodzisk Mazowiecki	Szczęsna 1	Dwór
57.	Grodzisk Mazowiecki	Szczęsna 1	Park
58.	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 6	Dom mieszkalny murowany, ok. poł. XIX w
59.	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 10	Budynek I, przeł. XIX/XX w
60.	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 10	Budynek II, przeł. XIX/XX w
61.	Grodzisk Mazowiecki	Szkolna 10	Budynek III, przeł. XIX/XX w
62.	Grodzisk Mazowiecki	Topolowa 12	Budynek wraz z zielenią
63.	Grodzisk Mazowiecki	Traugutta 19	Budynek I
64.	Grodzisk Mazowiecki	Traugutta 19	Budynek II
65.	Grodzisk Mazowiecki	Pl. Wolności 15	Dom mieszkalny murowany, 1915
66.	Grodzisk Mazowiecki	Zacisze 15	Dwór
67.	Grodzisk Mazowiecki	Zacisze 15	Park
68.	Grodzisk Mazowiecki	Żyrardowska 11	Budynek
69.	Adamowizna	„Stare" (nazwa zaczerpnięta z wpisu do rejestru zabytków)	~~Zespół dworsko- parkowy~~ Park podworski
70.	Adamowizna	Nr 93	Chałupa (nie istnieje)
71.	Chlebnia		Kaplica podworska, XIX w
72.	Chlebnia		Zespół folwarczny (17 istniejących obiektów)
73.	Chlebnia	Nr 20	Chałupa
74.	Makówka	Nr 28	Chałupa
75.	Natolin		Dwór
76.	Radonie		Stajnia
77.	Zabłotnia		Zespół dworsko parkowy wraz ze spichlerzem
78.	Zabłotnia	Nr 16	Chałupa
79.	Żuków	Nr 14	Chałupa
80.	Żuków	Nr 27	Chałupa

II.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~~ 21 (w tym jedno wpisane do rejestru zabytków) 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~~ 189 stanowiska archeologiczne w ramach ogólnopolskiego programu AZP (łączna ilość stanowisk wynosi 215, tj. włączając te bez nie ustalonej lokalizacji), w tym 11 stanowisk archeologicznych znajduje się w rejestrze konserwatora zabytków, a kolejne 37 wytypowano wprowadzenia do rejestru zabytków (patrz tabele poniżej).

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
1	Chlebnia	59-62	4	Grodzisko wczesnośredniowieczne (XI-XII w.)	~~726/1127~~ 53
2	Chlebnia	59-62	5	Osada wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.)	~~980/1144~~ 71
3	Chlebnia	59-62	6	Osada wczesnośredniowieczna (XII-XIII w.)	~~981/1145~~ 72
4	Kozery	59-62	15	Osada hutnicza z okresu lateńskiego (I w. p.n.e.-III .w. n.e.)	~~834/1136~~ 63
5	~~Kozery Nowe~~ Kraśnicza Wola	59-62	16	Osada ~~hutnicza (I w. .p.n.e. III w .n.e.),osada wczesnośredniowieczna (XI-XIII w)~~ (I - IV w. n. e.)	~~1017/1160~~ 87
6	~~Kraśnicza Wola~~	~~59-62~~	~~21~~	~~Osada wielokulturowa do XIV w. n. e.~~	~~1569/1087~~ 110
7	Kraśnicza Wola	59-62	~~20~~ 21	Kurhan z okresu wpływów rzymskich (I-III w. n.e.)	~~875/1138~~ 65
8	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~~ 92
9	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~~ 91
10	Tłuste	58-62	3	Osada z okresu wpływów rzymskich (I-III w. n.e.)	~~1055/1163~~ 90
11	~~Wólka Grodziska~~ Grodzisk Mazowiecki	59-62	11	Osada ~~hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p. n.e. III w. n.e.)~~ (I - IV w. n. e.)	~~1077/1171~~ 98

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. Wykaz zasobów archeologicznych przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Informacje o stanowiskach archeologicznych w ewidencji na terenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki

Miejscowość	Liczba stanowisk	Uwagi	Opis
Adamowizna	11		Ślady obozowisk, cmentarzysk i osad z epoki brązu, wczesnej epoki żelaza oraz okresów: wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Adamów	3	**Wszystkie wytypowane do rejestru**	Ślady osad i cmentarzysk z epoki brązu oraz okresów: wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza
Chlebnia	~~6~~ 8	**~~2~~ 1 stanowisko wytypowane do rejestru**	ślady osadnictwa z epoki brązu, okresów: lateńskiego, wpływów rzymskich i okresu wczesnośredniowiecznego strefy ochrony konserwatorskiej nr 87 i 89 – obszary odkryte podczas budowy autostrady A2
Chrzanów Duży	~~5~~ 6	**2 stanowiska wytypowane do rejestru**	Ślady osad i cmentarzyska z epoki brązu, epoki żelaza oraz okresów: wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Chrzanów Mały	2	**~~1~~ 2 stanowiska wytypowane do rejestru**	Osady produkcyjne (hutnicze) z okresu wpływów rzymskich oraz okresów: wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Czarny Las	~~9~~ 11	**1 stanowisko wytypowane do rejestru**	Obozowiska i osady okresu neolitu i wczesnej epoki brązu
Dąbrówka	1		Osada hutnicza z pierwszych wieków naszej ery
Grodzisk Mazowiecki	~~14~~ 20		Cmentarzyska i osady z okresu neolitu, epoki brązu, epoki żelaza oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Izdebno Kościelne	~~4~~ 10	**1 stanowisko wytypowane do rejestru**	Osady i cmentarzysko z epoki brązu, okresu wpływów rzymskich i okresu wczesnośredniowiecznego
Izdebno Nowe	~~3~~	**2 stanowiska wytypowane do rejestru**	Osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery
Janinów	~~6~~ 5		Osadnictwo z epoki brązu
Kady	4		Osadnictwo z epoki brązu, wczesnej epoki żelaza i okresu średniowiecznego
Kałęczyn	~~9~~ 12 (w tym 1 częściowo w Grodzisku Maz.)	**3 stanowiska wytypowane do rejestru**	Osady i cmentarzyska z wczesnej epoki żelaza oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Kłudno	2		Osada z epoki żelaza oraz okresu wczesnośredniowiecznego
Kłudno Stare	1		strefa ochrony konserwatorskiej nr 89 - obszar odkryty podczas budowy autostrady A2
Kozery	7	**3 stanowiska wytypowane do rejestru**	Osady z epoki żelaza
Kozerki	~~23~~ 25	**~~7~~ 8 stanowisk wytypowanych do rejestru**	Obozowiska, osady i cmentarzyska z epoki brązu, epoki żelaza oraz okresu wczesnośredniowiecznego
Kraśnicza Wola	~~4~~ 5	**~~3~~ 2 stanowiska wytypowane do rejestru**	Cmentarzysko i osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Książenice	~~6~~ 8	**1 stanowisko wytypowane do rejestru**	Osadnictwo z epoki neolitu, epoki brązu i okresu średniowiecznego
Makówka	3	**2 stanowiska wytypowane do rejestru**	Osadnictwo z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
Marynin	7	**1 stanowisko wytypowane do rejestru**	Osadnictwo z okresu neolitu, wczesnej epoki brązu oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
Mościska	~~5~~ 8		Osada z okresu neolitu z epoki brązu
Natolin	~~1~~ 2		Osadnictwo z epoki brązu i okresu wczesnośredniowiecznego
Nowe Kozery	~~10~~ 9	**~~1 stanowisko wytypowane do rejestru~~**	Osady z epoki brązu i epoki żelaza oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego
~~Nowe Kłudno~~	~~1~~		~~Osada z epoki żelaza oraz okresu wczesnośredniowiecznego~~
Odrano Wola	~~7~~ 11		Osady i cmentarzysko z wczesnej epoki brązu, wczesnej epoki żelaza i okresu wczesnośredniowiecznego
~~Stare Kłudno~~	~~4~~		~~Osady z epoki brązu, epoki żelaza i okresu wczesnośredniowiecznego~~
~~Kłudzienko~~	~~2~~		~~Osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego~~
Szczęsne	1		Osadnictwo z epoki brązu
Tłuste	2		Osadnictwo z epoki żelaza
Urszulin	1		Osadnictwo starożytne i średniowieczne
Wężyk	3		

Miejscowość	Liczba stanowisk	Uwagi	Opis
Władków	4	~~**1 stanowisko wytypowane do rejestru**~~	Osady i cmentarzyska z epoki brązu
Wólka Grodziska	~~2~~ 3		Osadnictwo związane z produkcją żelaza z pierwszych wieków naszej ery
Zabłotnia	1		Ślady osadnictwa neolit
Zapole	2		Ślad osadnictwa (epoka brązu), osada (starożytność / epoka brązu)
Żuków	~~10~~ 12	~~7~~ **5 stanowisk wytypowanych do rejestru**	Cmentarzyska i osady hutnicze z pierwszych wieków naszej ery oraz okresów wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego

Tabela: Stanowiska archeologiczne na terenie gm. Grodzisk Maz. wytypowane do wpisania do rejestru archeologicznego

Lp	Miejscowość	AZP	Nr stan.	Opis
1.	Adamów	58-62	1	Osada wielokulturowa (epoka brązu, okres lateński, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze i średniowiecze)
2.	Adamów	58-62	56	Osada wielokulturowa (okres lateński, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze)
3.	Adamów	58-62	59	Cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.), osada średniowieczna (XIII – XIV w.)
4.	Chlebnia	59-62	7	Osada hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)
5.	Czarny Las	60-62	29	Osada neolityczna (ok. 3 500 lat p.n.e.)
6.	Chrzanów Duży	59-62	26	Cmentarzysko kultury łużyckiej i kultury grobów kloszowych, osada hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich, osada wczesnośredniowieczna i średniowieczna
7.	Chrzanów Duży	59-62	27	Cmentarzysko kultury łużyckiej
8.	Chrzanów Mały	59-62	7	Osada hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)
9.	Chrzanów Mały	59-62	38	Osada i miejsce produkcji żelaza z okresu wczesnego średniowiecza i średniowiecza (XI-XIV w.)
10.	Izdebno Kościelne	59-62	3	Cmentarzysko i osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.)
11.	Izdebno Nowe	59-62	1	Osada hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)
12.	Izdebno Nowe	59-62	2	j.w.
13.	Kałęczyn	60-62	61	Osada i cmentarzysko starożytne oraz osadnictwo wczesnośredniowieczne i średniowieczne
14.	Kałęczyn	60-62	73	Osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego
15.	Kałęczyn	60-62	74	Osada z okresu późnolateńskiego (ok.Iw.p.n.e.)
16.	Kozery	59-62	17	Osada hutnicza z okresu lateńskiego (I w.p.n.e.-IIIw.n.e.)
17.	Kozery	59-62	18	Cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich (I – III w.n.e.) Osada kultury łużyckiej (epoka brązu)
18.	Kozery	59-62	36	Osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I – III w.n.e.)
19.	Kozerki	60-62	10	Osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.)
20.	Kozerki	60-62	13	Osad i cmentarzysko starożytne (ok. 700-400 p.n.e.) Cmentarzysko z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. - III w.n.e.)
21.	Kozerki	60-62	19	Osada kultury łużyckiej z epoki brązu Cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e)

22.	Kozerki	60-62	21	Osada i cmentarzysko kultury łużyckiej Cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e)
23.	Kozerki	60-62	22	Osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e)
24.	Kozerki	60-62	23	j.w.
25.	Kozerki	60-62	27	Osada i cmentarzysko kultury łużyckiej z epoki brązu
26.	Kozerki	60-62	56	Osada i cmentarzysko z epoki brązu
27.	Kraśnicza Wola	59-62	22	Cmentarzysko i osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.)
28.	Kraśnicza Wola	59-62	23	Osada z okresu wpływów rzymskich (I-III w.n.e.)
29.	Książenice	60-63	21	Osada neolityczna (ok. 3 500 lat p.n.e.)
30.	Makówka	60-62	33	Osada kultury łużyckiej (ok. 750 p.n.e. do 100 p.n.e.), osada z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e.-III w.n.e.)
31.	Makówka	60-62	34	Osada kultury łużyckiej z epoki brązu
32.	Marynin	60-63	18	Osada neolityczna (ok. 3 500 lat p.n.e.)
33.	Żuków	58-62	16	Miejsce produkcji żelaza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.) Osada średniowieczna i wczesnośredniowieczna (XI-XIV w.n.e.)
34.	Żuków	58-62	18	Osada hutnicza z okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)
35.	Żuków	58-62	57	Cmentarzysko z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)
36.	Żuków	58-63	2	Osada hutnicza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)
37.	Żuków	58-62	58	Cmentarzysko kultury grobów kloszowych (okres lateński) Miejsce produkcji żelaza z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.) Osada wczesnośredniowieczna i średniowieczna (XI-XIV w)

II.7.4. OCENA STANU ZACHOWANIA I ZAGROŻEŃ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Stan zachowania obiektów zabytkowych i obszarów o walorach zabytkowych wymaga kompleksowej rewaloryzacji i przekształceń. Rewaloryzacji 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 ponosić kosztów utrzymania swych posiadłości na odpowiednim poziomie. W rezultacie dochodzi do dekapitalizacji historycznej zabudowy i zatarcia całych zespołów zabytkowych oraz degradacji krajobrazu kulturowego.

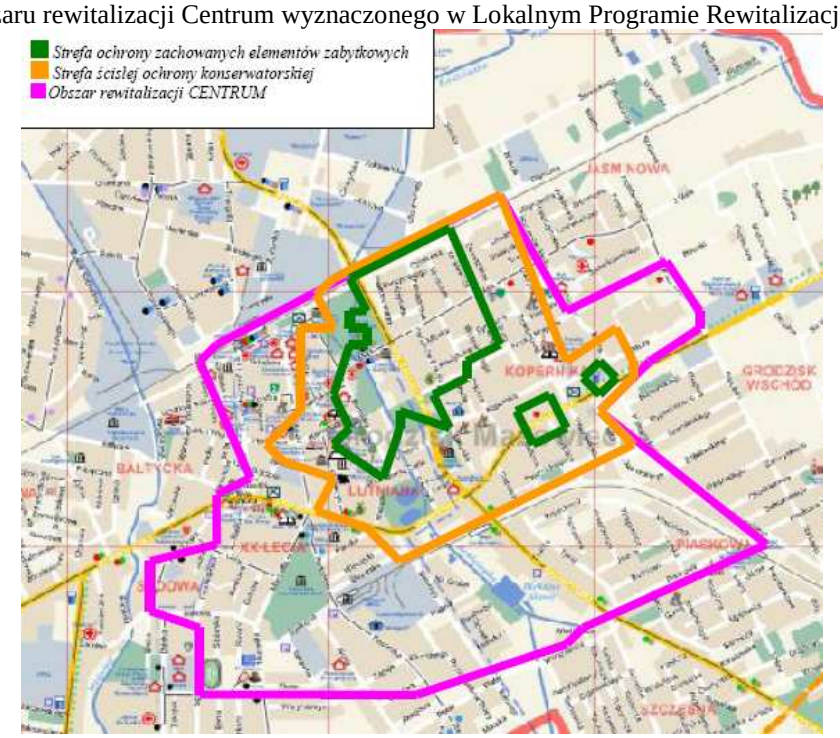
II.7.4.1. Lokalny Program Rewitalizacji

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.

II.7.4.5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

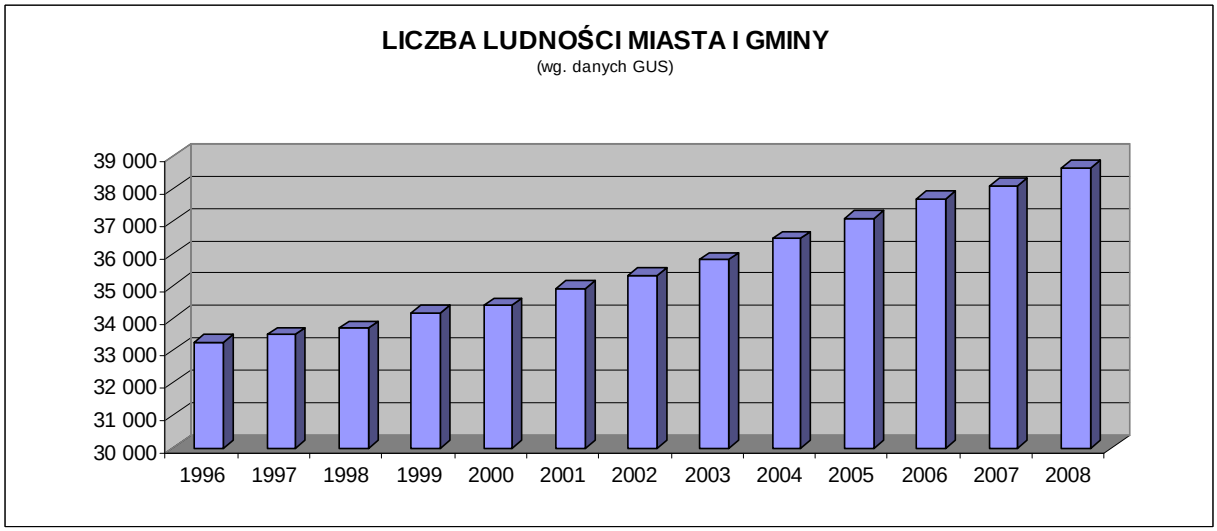
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dobrem kultury współczesnej określa się „ *niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie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

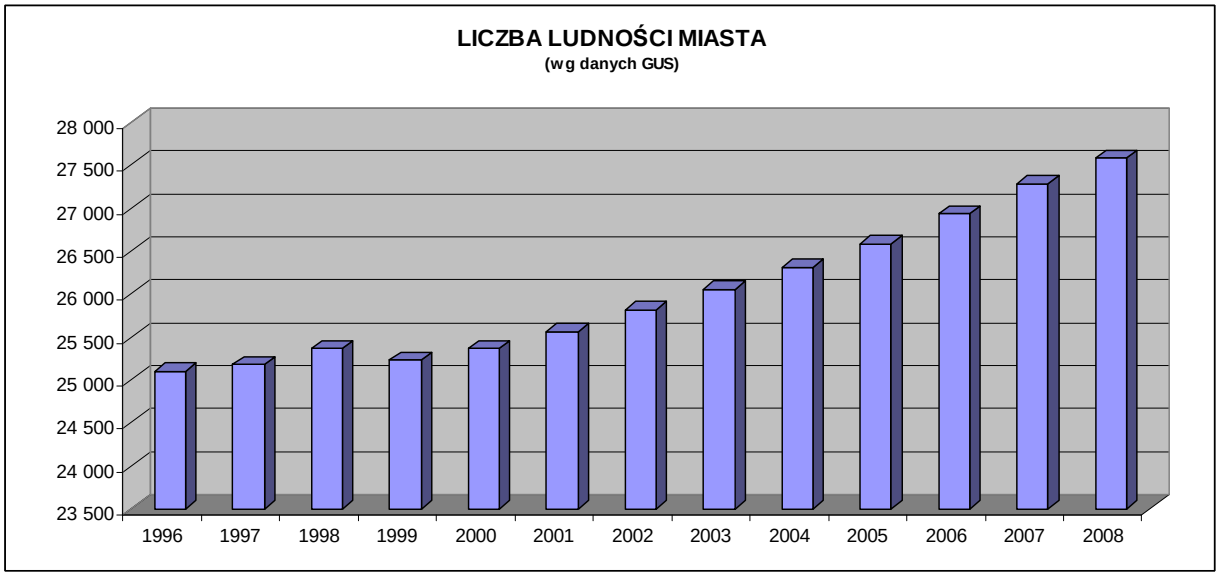
II.8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

II.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/km².

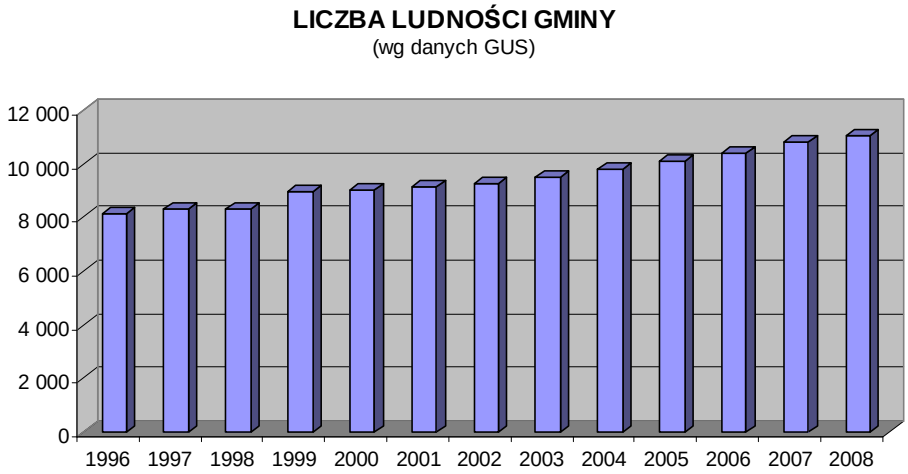
Dla porównania: kraj 121,9 osoby/km² (dane na 2008r. wg. GUS)



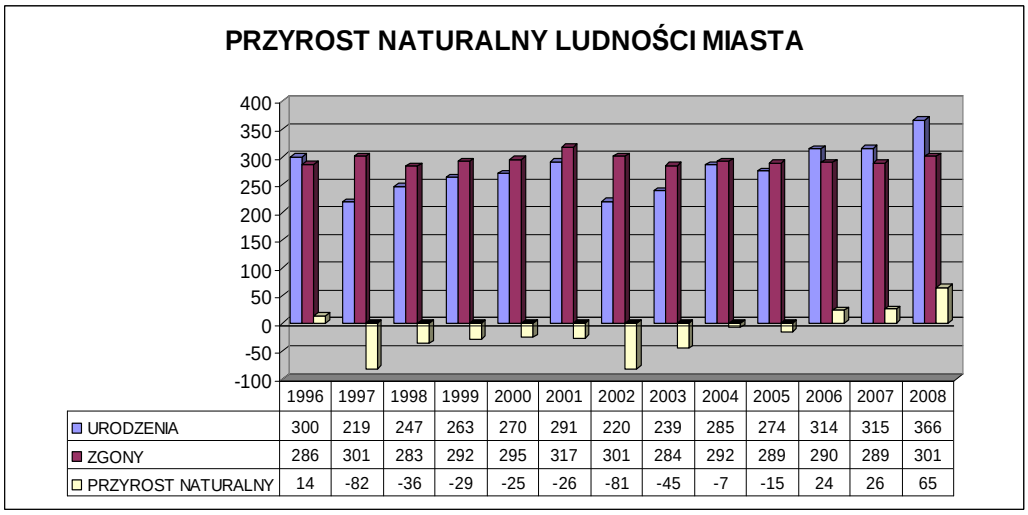


Liczba ludności na terenach wiejskich wykazuje podobnie jak w mieście tendencję wzrostową (2). Jednak w mieście liczba ludności rośnie znacznie szybciej.

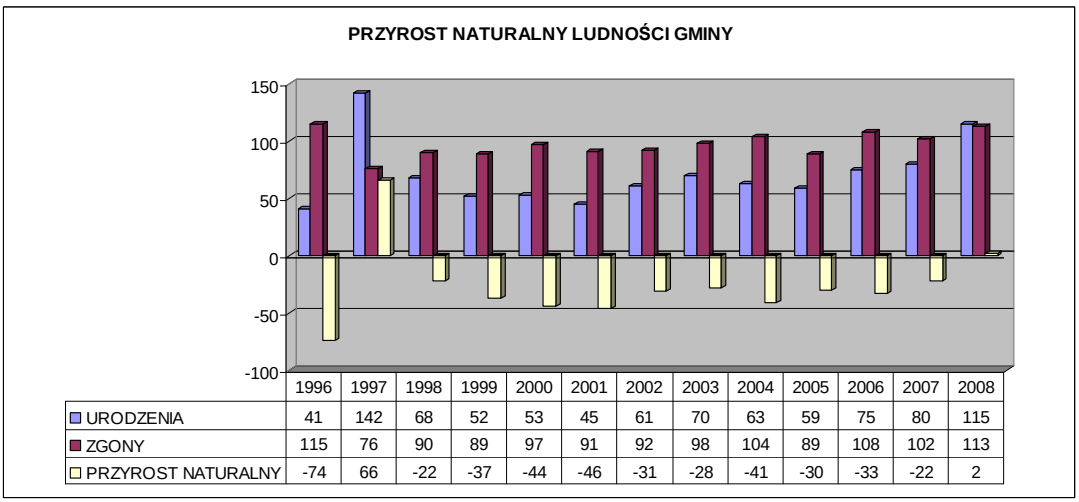
(2) Zestawienie opracowane na podstawie danych GUS



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.



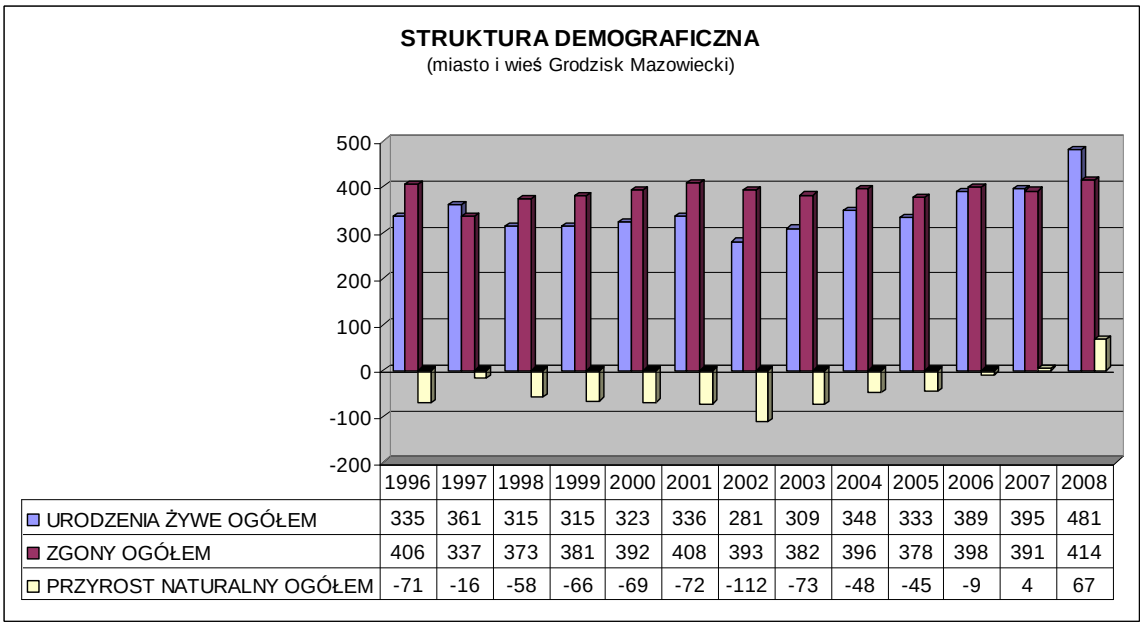
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
URODZENIA	300	219	247	263	270	291	220	239	285	274	314	315	366
ZGONY	286	301	283	292	295	317	301	284	292	289	290	289	301
PRZYROST NATURALNY	14	-82	-36	-29	-25	-26	-81	-45	-7	-15	24	26	65



	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
URODZENIA	41	142	68	52	53	45	61	70	63	59	75	80	115
ZGONY	115	76	90	89	97	91	92	98	104	89	108	102	113
PRZYROST NATURALNY	-74	66	-22	-37	-44	-46	-31	-28	-41	-30	-33	-22	2

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.



	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
URODZENIA ŻYWE OGÓŁEM	335	361	315	315	323	336	281	309	348	333	389	395	481
ZGONY OGÓŁEM	406	337	373	381	392	408	393	382	396	378	398	391	414
PRZYROST NATURALNY OGÓŁEM	-71	-16	-58	-66	-69	-72	-112	-73	-48	-45	-9	4	67

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).

II.8.1.1. Struktura wieku mieszkańców.

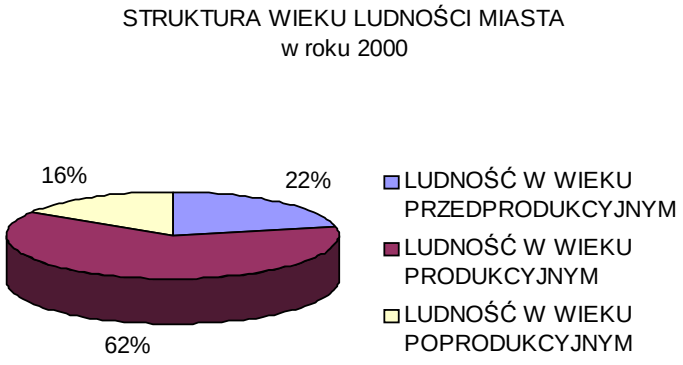
Grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym (dane GUS na rok 2005) wynosiła 7 374 osób (miasto- 5 174, wieś – 2 200).Natomiast liczebność grupy w wieku produkcyjnym wynosiła 23 936 osób (miasto – 17 329, wieś – 6 607), a grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosiła 5 781 osób (miasto – 4 371, wieś – 1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

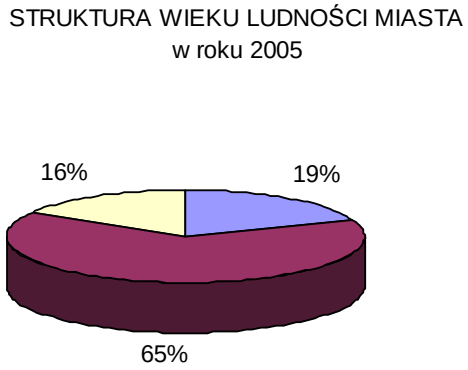
W porównaniu do roku 2005 rok 2008 (dane GUS) przedstawia się następująco:

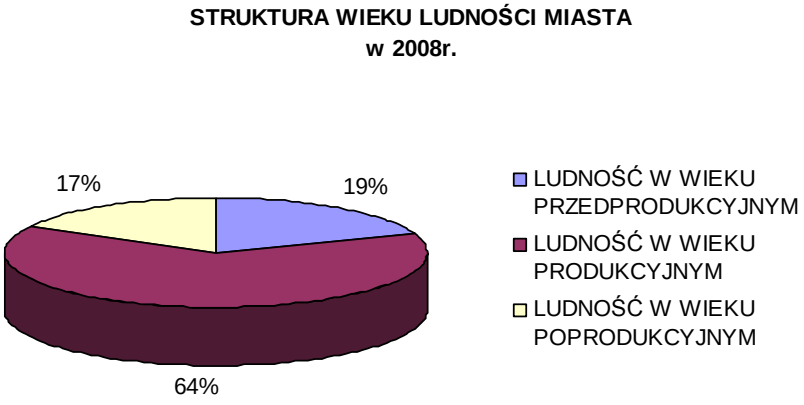
- grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosi ogółem 7702 osoby (miasto - 5408, wieś – 2294);
- grupa ludności w wieku produkcyjnym wynosi ogółem 25055 osób (miasto – 17679, wieś – 7376);
- grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosi ogółem 6178 osób (miasto – 4680, wieś – 1498).

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

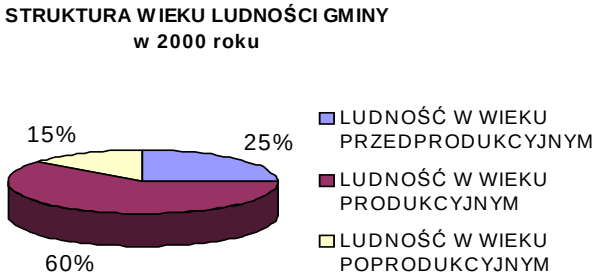
Struktura wieku mieszkańców miasta

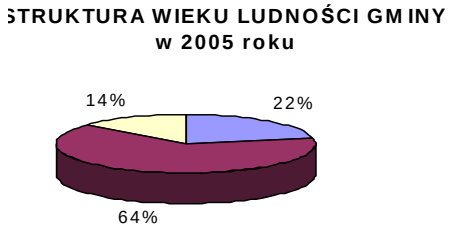


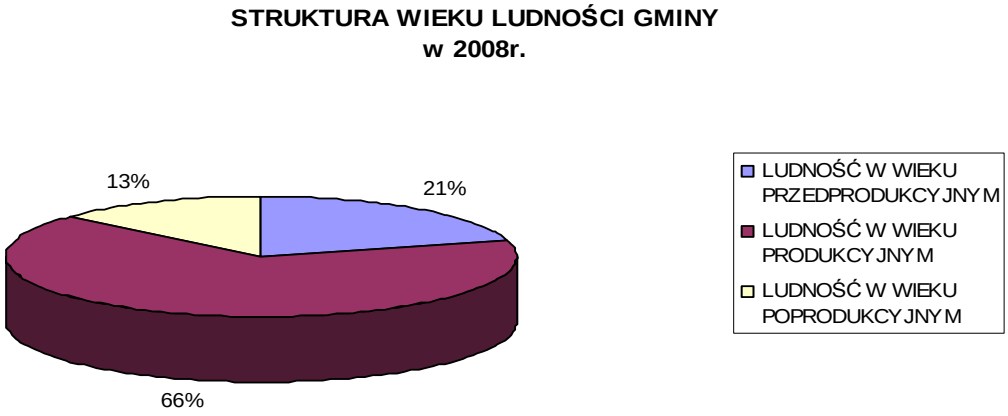




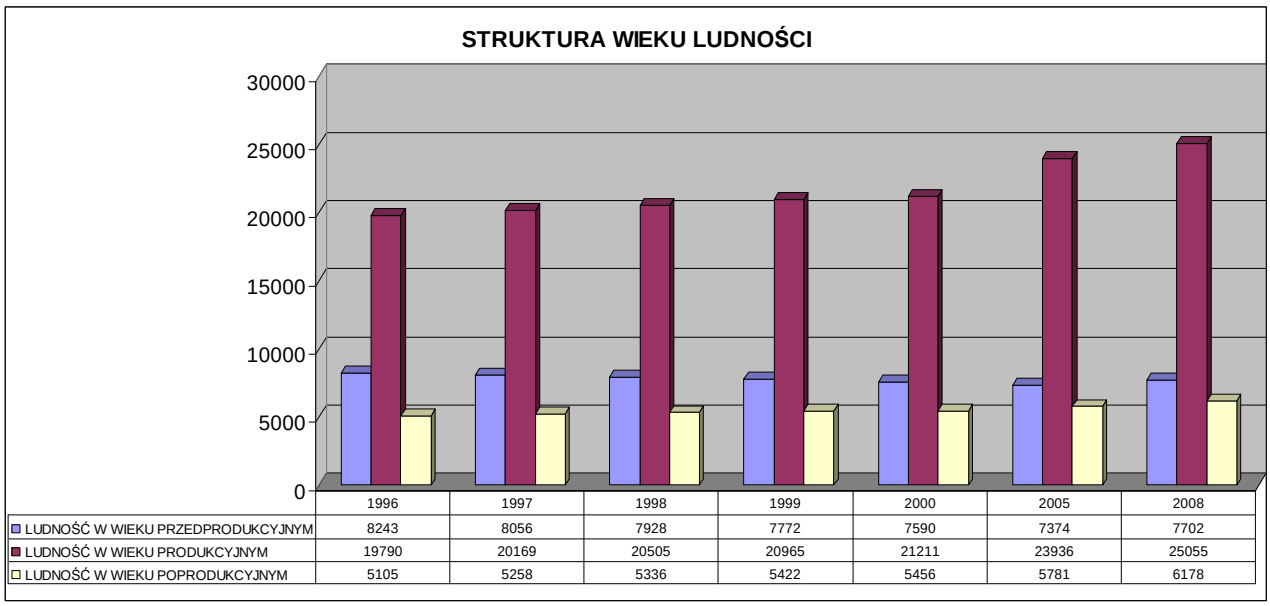
<u>Struktura wieku mieszkańców gminy</u> (bez mieszkańców miasta)







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.



	1996	1997	1998	1999	2000	2005	2008
LUDNOŚĆ W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM	8243	8056	7928	7772	7590	7374	7702
LUDNOŚĆ W WIEKU PRODUKCYJNYM	19790	20169	20505	20965	21211	23936	25055
LUDNOŚĆ W WIEKU POPRODUKCYJNYM	5105	5258	5336	5422	5456	5781	6178

II.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) niezmienne 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.

II.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.

II.8.3. WYCHOWANIE I EDUKACJA

II.8.3.1. Wychowanie przedszkolne.

W Grodzisku Mazowieckim wg danych MEN funkcjonuje 18 obiektów opieki przedszkolnej (dwie placówki w zespołach szkolno-przedszkolnych), w tym 8 niepublicznych.

Tabela: Placówki wychowania przedszkolnego w roku szkolnym 2009/2010

Lp.	Placówka przedszkolna	Lokalizacja	Liczba dzieci
1.	Przedszkole Nr 1 im. Krasnala Hałabały	Grodzisk Mazowiecki, ul. L. Zondka 5	108
2.	Przedszkole Nr 2 im. Stefka Burczymuchy w Zespole Szkolno-Przedszkolnym Nr 2	Grodzisk Mazowiecki, ul. Westfala 3	112
3.	Przedszkole Nr 4 im. Króla Maciusia I	Grodzisk Mazowiecki, ul. Górna 12	140
4.	Przedszkole Nr 5 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym Nr 1	Grodzisk Mazowiecki, ul. Zielony Rynek 2	106
5.	Przedszkole Nr 7 im. Wróbelka Elemelka	Grodzisk Mazowiecki, ul. Kopernika 15	100
6.	Punkt przedszkolny Nr 1 przy Szkole Podstawowej Nr 1	Grodzisk Mazowiecki, ul. Bartniaka 13A	36
7.	Punkt przedszkolny Nr 2 przy Filii w Książenicach	Książenice, ul. Mazowiecka 101	27
8.	Punkt przedszkolny Nr 3 przy Szkole Podstawowej Nr 4 w Kadach	Kady, ul. Środkowa 72	18
9.	Punkt przedszkolny Nr 4 przy Szkole Podstawowej w Adamowiźnie	Adamowizna, ul. Osowiecka 33	23
10.	Punkt przedszkolny Nr 5 przy Szkole Podstawowej w Izdebnie Kościelnym	Izdebno Kościelne, ul. ks. M. Oziębłowskiego 9	25
	Razem publiczne		**695**
1.	Przedszkole Niepubliczne „Kubuś Puchatek”	Grodzisk Mazowiecki, ul. Kopernika 15A	50
2.	Przedszkole Niepubliczne Sióstr Opatrzności Bożej	Grodzisk Mazowiecki, ul. Okrężna 33	101
3.	Prywatne Przedszkole „SMYK”	Grodzisk Mazowiecki, ul. Zakątek 10 Filia ul. Stawowa 6	90
4.	Przedszkole Niepubliczne „Tęczowe Ognisko”	Grodzisk Mazowiecki, ul. L. Waryńskiego 1	26
5.	Zespół Wychowania Przedszkolnego Dziecięcy Dom Montessori „Ślimak”	Grodzisk Mazowiecki, ul. Krupińskiego 5A	15
6.	Niepubliczne Przedszkole Artystyczne „BURCZYBAS”	Opypy, ul. Mazowiecka 244	18
7.	Niepubliczne Przedszkole Tosi i Franka	Książenice, ul. Mazowiecka 188A	33
8.	Niepubliczny Punkt Przedszkolny „ZUCH”	Grodzisk Mazowiecki, ul. Chłopickiego 10B	25
	Razem niepubliczne		**358**
	Ogółem		**1053**

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej, na terenie miasta. Na obszarze gminy tego typu placówki zlokalizowane są tylko we wsiach Książnice, Opypy, Adamowizna i Izdebno Kościelne.

II.8.3.2. Szkolnictwo.

W roku szkolnym 2009/2010 w Grodzisku Mazowieckim funkcjonowało łącznie 8 szkół podstawowych (7 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.	534
Szkoła Podstawowa nr 2 im. Marii Konopnickiej	ul. Westfala 3, Grodzisk Maz.	712
Szkoła Podstawowa nr 3 w Zespole Szkół im. Hipolita Szczerkowskiego	ul. Kilińskiego 21, Grodzisk Maz.	brak danych
Szkoła Podstawowa nr 4 im. Józefy Joteyko Filia Książenice	ul. Zielony Rynek 2, Książenice	395 44
Szkoła Podstawowa nr 6 im. Szarych Szeregów	ul. Sportowa 31, Grodzisk Maz.	618

Szkoła Podstawowa im. dra Mateusza Chełmońskiego w Adamowiźnie	Adamowizna, ul. Sowiecka 33	251
Szkoła Podstawowa im. Klementyny z Tańskich Hoffmanowej w Izdebnie Kościelne	Izdebno Kościelne, ul. ks. M. Oziębłowskiego9	54
Społeczna SP nr 23 im. L. Okulickiego	ul. 3 Maja 33, Grodzisk Maz.	94

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
Placówki wykazane w Systemie Informacji Oświatowej MEN (dane z 15 września 2006)		
Gimnazjum nr 1 im. Noblistów Polskich	Grodzisk Maz. ul. Zielony Rynek 2	310
Gimnazjum nr 2 im. K. K. Baczyńskiego	Grodzisk Maz. ul. Westfala 3	361
Gimnazjum nr 3 im. L. Teligi	Grodzisk Maz. ul. Zondka 6	642
Gimnazjum nr 4	Grodzisk Maz. ul. Kilińskiego 21	brak danych
Pozostałe placówki wg strony gminy i BIP gminy		
Społeczne Gimnazjum STO	Grodzisk Maz. ul. 11-listopada 33	brak danych

Młodzież z Grodziska Mazowieckiego i okolic ma możliwość wyboru nauki w zlokalizowanych w Grodzisku Mazowieckim 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.

Prognoza demograficzna sporządzona w 2007 roku wskazuje na dynamiczny rozwój demograficzny gminy, zwłaszcza na południowych jej terenach, co wiąże się z potrzebą realizacji nowych inwestycji oświatowych.

Już w 2009 roku rozpoczęto działania zmierzające do budowy przedszkola przy ul. Górnej 12 oraz budowy szkoły podstawowej w Książenicach. Planowana jest rozbudowa Szkoły Podstawowej Nr 1 oraz Szkoły Podstawowej w Adamowiźnie. W perspektywie najbliższych 7 lat wskazana byłaby budowa gimnazjum, również na południu gminy.

Potrzeby powyższe wynikają również z założeń reformy edukacji, zakładającej obniżenie wieku szkolnego oraz objęcie jak największej liczby dzieci wychowaniem przedszkolnym.

II.8.4. KULTURA

Głównym ośrodkiem kultury w Grodzisku Mazowieckim jest Ośrodek Kultury Gminy Grodzisk Mazowiecki. Ponadto, należy wymienić następujące placówki i instytucje:

- 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,
- 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.

II.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.

II.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.

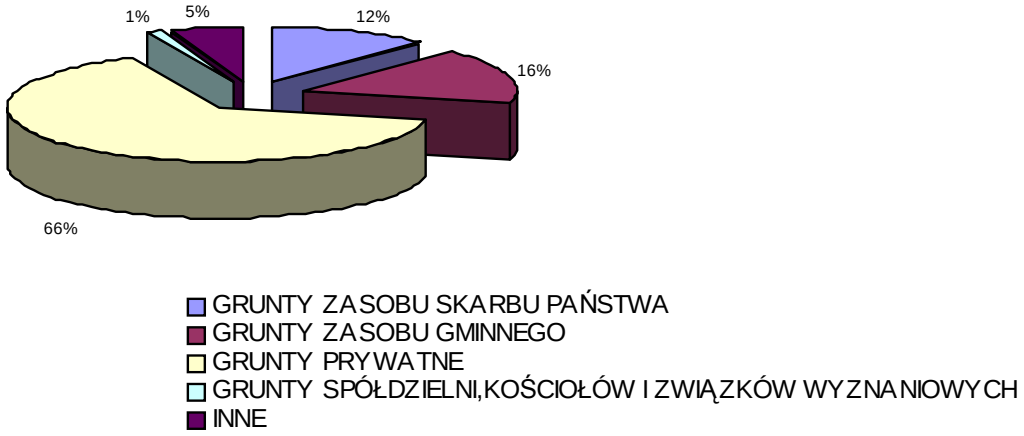
Na terenie miasta działa 12 aptek oraz 3 medyczne laboratoria analityczne.

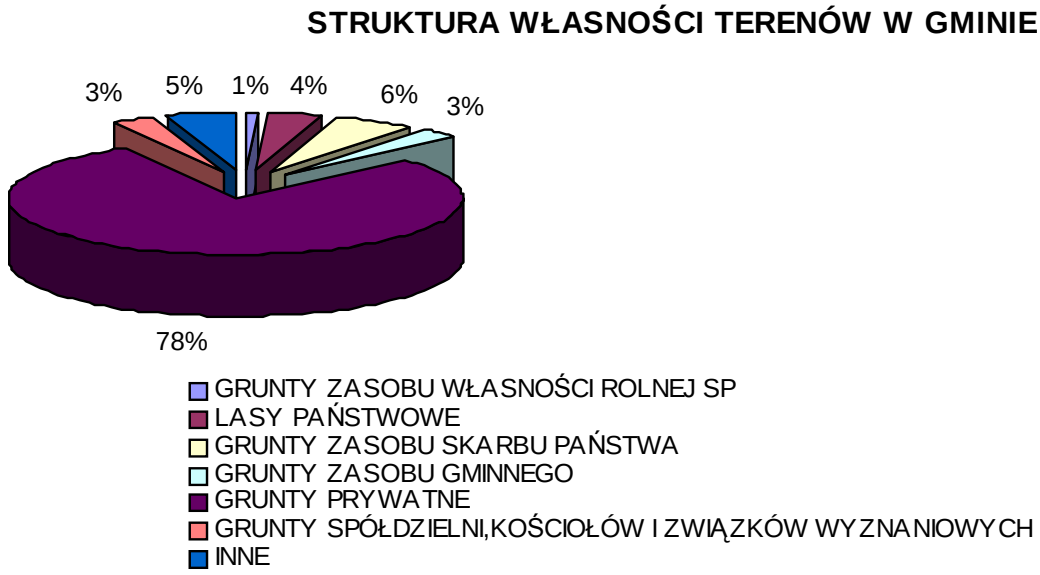
II.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW

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





II.10. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ 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	Powierz-chnia:	Zasoby geologiczne	Organ koncesyjny - data wydania koncesji	Okres ważności koncesji:
1.	Elbet. Przewóz towarów, wykopy ziemne. Bekoniarstwo, wyroby	Złoże MARYNIN	1,55 ha,	514 tys. Mg.	Wojewoda Mazowiecki, 23.10.1998 r.	do 31 grudnia 2003 r.*

	betonowe					
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 Natolin – 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 31grudnia 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 wgłębnych czwartorzędowych z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 222.

II.11. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA WODNEGO

II.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. 4.4) ujęć i stacji uzdatniania wody „Cegielniana", „Dąbrówka" i „Wólka Grodziska" w pozwoleniu wodno-prawnym zostały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej.

II.11.2. OCHRONA PRZED POWODZIĄ

~~Zgodnie z prawem wodnym~~ Na podstawie przepisów prawa wodnego dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządził 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 określiło 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~~ obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi znajdują się: północno - wschodnie krańce miasta Grodzisk Mazowiecki oraz fragmenty terenów miejscowości, przez które przepływa Rokitnica: Żuków, Kłudzienko, Adamów, Tłuste, Natolin, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, Kady, Opypy, Książenice, Marynin.

II.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 (aktualnie z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu).

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.

II.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, ale 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 (t. j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ~~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 trenie województwa warszawskiego – Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r. Aktualnie Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870).

III. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

III.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Do najważniejszych zewnętrznych determinantów rozwoju gminy należą:
1) Położenie gminy w Obszarze Metropolitarnym 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.

III.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

III.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.

III.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:
     - ✓ linia tranzytowa PKP,
     - ✓ linia podmiejska PKP,
     - ✓ linia dojazdowa WKD,
   - drogowe:
     - ✓ Warszawa – Żyrardów wzdłuż silnie zurbanizowanego Pasma Zachodniego,
     - ✓ Grodzisk Mazowiecki – Błonie do drogi nr 2 Warszawa – Poznań,
     - ✓ 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 miast.
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.

III.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.

III.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 przestrzennego systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego.
11) Stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego, ~~i~~ podstołecznego i ponadlokalnego.
12) Stworzenie warunków dla rozwoju centrum usługowo - handlowego w rejonie węzła „Grodzisk”.

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 - **załącznik nr 2**.

IV.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 w 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:

IV.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 głownie handel.

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

W zakresie budowy struktury tkanki miejskiej ustala 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 uczytelnione 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 kolejność 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 niepublicznych.
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 i gminy 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 ustala się urządzenie w mieście parku wzdłuż brzegów rzek Rokicianki i Mrowny.
25) Wzdłuż istniejących torów kolejowych ustala się realizację zieleni izolacyjnej.

IV.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 oraz terenów służących organizacji imprez masowych z obowiązkiem wyprzedzającego przygotowania technicznego terenu w rejonie wsi Stare Kłudno, Chlebnia, 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 (maksymalny procent gruntu leśnego).
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 ciągów pieszo- rowerowych, 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.

IV.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, Nowe Kłudno i Stare Kłudno, Chlebnia, Natolin i Adamów 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 intensywne zagospodarowanie ciągów przyrodniczych, wiążących ekstensywnie użytkowane doliny 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 powyżej 2000m^2 ~~oraz~~ w tym usług komercyjnych, ~~i~~ biurowych.
2) Obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe.
3) Obszary lokalizacji usług obsługi ruchu turystycznego.
4) Obszary lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.
5) Obszary przestrzeni publicznej.
6) Obszary problemowe:
   a) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości,
   b) zdegradowane tereny poprzemysłowe,
   c) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
   d) zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii - Raben Polska sp. z o. o.,
   e) rozbudowa systemu elektroenergetycznego sieci i obiektów 110 kV - projektowane stacje EE110kV oraz projektowane linie elektroenergetyczne 110kV i projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 110kV.

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, 1AG** - tereny aktywności gospodarczej i usług,
  g) **NO** - teren oczyszczalni ścieków,
  ~~h)~~ **TS** - tereny specjalne,
  ~~**TZ** - tereny zamknięte~~
  i) **KK** – tereny kolei.
- **tereny zieleni**
  a) **ZPK** - teren projektowanego parku kulturowego,
  b) **ZP** - tereny parków podworskich,
  c) **ZC** - tereny cmentarzy,
  d) **ZU, 1ZU** - tereny zieleni urządzonej,
  e) **Z** - tereny zieleni ciągów ekologicznych.

2) Tereny niezurbanizowane - wyłączone z zabudowy

KATEGORIE TERENÓW:

a) **R** - tereny ~~użytkowane rolniczo~~ rolnicze - użytki rolne,
b) **Re** - tereny ~~użytków zielonych~~ rolnicze - użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym,
c) **Ls** - tereny lasów,
d) **W** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

IV.2.1. WYTYCZNE OGÓLNE 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 przeznaczeniem, należałoby podjąć działania zmierzające do restrukturyzacji granic działek ewidencyjnych. ~~poprzez zastosowanie procedur łączenia i dzielenia, dobrowolnej wymiany lub scalania i dzielenia nieruchomości.~~

Ustala się, aby na obszarze gminy:

1) wszelkie obiekty i urządzenia, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości ~~obiekty i urządzenia~~, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty infrastruktury technicznej, obsługi technicznej miasta i gminy, zieleń parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty gospodarki leśnej, elektrownie wiatrowe do 100kV i małe elektrownie wodne do 100kV można było realizować na całym obszarze gminy z zachowaniem przepisów odrębnych zwłaszcza w zakresie ochrony przyrody i środowiska~~ w sposób nie kolidujący z przepisami szczególnymi~~ i zasad~~ami~~ współżycia społecznego;
2) wszystkie działki budowlane miały możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do ~~obsługi~~ funkcji obiektu, przy czym sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
3) wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy miały umożliwione podłączenie do sieci wodociągowej;
4) wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy miały umożliwione podłączenie do sieci kanalizacyjnej systemu gminnego lub grupowego; po realizacji systemu gminnego powstaje obowiązek podłączenia systemów grupowych i indywidualnych do systemu gminnego;
5) 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~~ jest możliwa, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
6) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalacje ma tytuł prawny ~~wszelkie ewentualne szkodliwe oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i warunki zamieszkiwania wytwarzane przez użytkowników ograniczało się do terenu działki budowlanej na której jest wytwarzane.~~
7) wszelkie przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ~~inwestycje wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko~~ zgodnie z przepisami odrębnymi powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych i oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG**;
8) dla wskazania lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko ~~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;
9) wszelkie obiekty przemysłowe, ~~produkcyjne i składowo magazynowe~~ powinny być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG**;
10) wszelkie składowanie odpadów i przetwarzanie odpadów powinno być lokalizowane tylko na terenach do tego przeznaczonych oznaczonych na rysunku studium (załącznik~~u graficznym~~ nr 2) symbolem **NO**;
11) ~~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;
12) na obszarach o niekorzystnych warunkach dla budownictwa, oznaczonych w studium jako tereny możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, należy ograniczyć realizacje inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową ~~wskazuje się do przeprowadzenie badań geotechnicznych przed realizacją inwestycji~~;
13) dla obszarów miasta i gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach wskazanych jako kategoria terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU, MU.1, MU.2) usytuowanych w sąsiedztwie obiektów uciążliwych jak linia kolejowa, korytarze infrastrukturalne wprowadzać stosowne regulacje w zakresie ochrony przed uciążliwościami, w szczególności poprzez wyznaczanie terenów zieleni izolacyjnej;
14) na terenach zabudowanych na obszarze miasta i gminy w planach miejscowych wprowadzać stosowne regulacje w zakresie architektury ogrodzeń.

IV.2.2. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH - DZIAŁANIA PRIORYTETOWE KIERUNKÓW ZMIAN SRTUKTURY 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 niezurbanizowanych 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.

IV.2.2.1. Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ~~o powierzchni~~ powyżej 2000m^2 ~~oraz~~ w tym usług komercyjnych, biurowych.

Założenia i kierunki zmian:
Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 ~~oraz~~ w tym usług komercyjnych, biurowych wskazane na rysunku studium to tereny zlokalizowane w rejonie ~~wzdłuż~~ drogi wojewódzkiej nr 719 biegnącej przez miasto po obu jej stronach oraz tereny położone w północnej części gminy w rejonie planowanej Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i autostrady A2 i ~~projektowanego~~ węzła autostradowego we wsiach: Żuków, Kłudzienko, Tłuste, Natolin, Adamów, Chlebnia oraz Kłudno Stare. Obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oznaczony na rysunku studium oznacza maksymalny zasięg.

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 – „wlotów" 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~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 jako galerii handlowych, lokalizowanych, co najmniej 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 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~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 formowanych zarówno jako galerie i centra handlowe;
- rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejące drogi: wojewódzką (nr 519 i 579) i powiatowe (nr 1509 i 1510): w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy kształtować odpowiednią obsługę komunikacyjną planowanych zespołów zabudowy drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej o parametrach technicznych zgodnych z przepisami odrębnymi oraz/lub analizami zapewniającymi odpowiednią przepustowość w stosunku do prognozowanego natężenia ruchu.

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~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 jako galerie handlowe, lokalizowane, co najmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
- dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.

w obrębie układów zespołów zabudowy usługowej (w rejonie ~~projektowanego~~ węzła autostradowego w obrębach wsi: Natolin, Tłuste, Kłudno Stare, Kłudzienko, Żuków, Adamów, Chlebnia):
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną;
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni ~~handlowej~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 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;
- parków technologicznych oraz centrum kongresowo-wystawienniczych, instytutów badawczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp.;
- terenów zieleni, sportu i rekreacji;
- terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

IV.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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

IV.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 kompleksów leśnych (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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

IV.2.2.4. Obszar lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

Założenia i kierunki zmian:
Obszar lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych usytuowany jest w północnej części gminy w sąsiedztwie węzła autostradowego, w rejonie wsi Kłudno Stare, Kłudno Nowe, Chlebnia i Tłuste. Obszar lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych oznaczony na rysunku studium oznacza maksymalny zasięg.

Działania priorytetowe:
Kształtowanie zaplecza dla aktywowania i rozwoju terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:
- centrum rekreacyjno - wypoczynkowe - park rozrywki służący organizacji imprez masowych, usługi sportu, park wodny, pole golfowe, budowle sportowe - kolejki górskie, usługi kultury: w szczególności: kina, teatry, skanseny historycznej zabudowy, parki etnograficzne, usługi gastronomii, usługi handlu;
- wprowadzanie obiektów bazy noclegowej: hotele, w tym w formie oddzielnych budynków, motele i usługi uzupełniające związane 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 i rekreacyjnej.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

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 Rokicianki i Mrowny), teren targowiska miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;
a na terenie gminy: Centrum Innowacji w Natolinie, Park Chełmońskiego w Adamowiźnie 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 wnętrz 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 urządzanie 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 urządzanie 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**);
- urządzanie 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.2.2.6. Obszary problemowe

W studium wyróżniono następujące obszary problemowe, do przesądzeń na etapie sporządzania planów miejscowych:

IV. 2.2.6. 1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości:
to tereny występowania konfliktów przestrzennych powodowanych 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 stały pobyt ludzi.

Priorytet dla lokalizowania:
- zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- funkcji usługowych, handlowych, magazynowo-składowych.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

IV.2.2.6. 2. Zdegradowane tereny poprzemysłowe:
Tereny poprzemysłowe zlokalizowane są w centrum miasta oraz w Zabłotni. To tereny wskazane w studium do przekształceń (ustalenia rozdział IV.12.2.).

Działania priorytetowe:
- przekształcanie zabudowy poprzemysłowej 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 Grodzisk Mazowiecki;
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz usług o charakterze lokalnym stanowiącej uzupełnienie i wkomponowaną harmonijnie całość podporządkowaną historycznemu układowi ruralistycznemu wsi ~~Izdebno Kościelne~~ Zabłotnia;
- 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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami rozdziałów IV.2.3.5 dla obszaru we wsi Zabłotnia ~~Izdebno Kościelne~~ i IV. 2.3.2. dla obszaru miasta Grodzisk Mazowiecki

IV.2.2.6. 3. 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:
- jednoczesne 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 odpowiednio rozmieszczonej zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- kształtowanie funkcji miasto 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~~ 579 i drogi powiatowe nr 1509W i 1510W) i projektowany układ dróg ponadlokalnych (wojewódzkich i powiatowych), uzupełniony układem dróg lokalnych oraz układem drogowym w planowanych zespołach zabudowy.

Priorytet dla lokalizowania:
- rodzaje zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziałów IV. 2.3.3., ~~i~~ IV. 2.3.4 i IV. 2.3.6.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem. ~~rozdziałów 2.3.3.~~

Scenariusz II. - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji szeroko rozumianych usług (nauki, rozrywki, rekreacji, sportu i wypoczynku itp.) zakłada:
- jednoczesne 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~~ 579 i ~~drogę powiatową nr 1509~~ drogi powiatowe 1509 i 1510) i projektowany układ dróg ponadlokalnych (wojewódzkich powiatowych), uzupełniony układem dróg lokalnych oraz 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 terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- ~~zabudowa niska i średniowysoka~~
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem;
- wysokość obiektów i budowli niezbędnych do realizacji funkcji usług oraz dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp, ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli;

~~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:
- jednoczesne 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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- ~~zabudowa niska~~
- ~~minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%~~
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

Scenariusz II. - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji usług rekreacji zakłada
Działania priorytetowe:
- jednoczesne 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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- ~~zabudowa niska i średniowysoka~~
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem;

- wysokość obiektów i budowli niezbędnych do realizacji funkcji usług oraz dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp, ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli
- ~~minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% jako uśredniona dla całego obszaru~~

IV. 2.2.6.4. Zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii - Raben Polska sp. z o. o. oraz zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Założenia i kierunki zmian:

Scenariusz I. - ukierunkowany na zachowanie istniejącego Zakładu z możliwością dokonywania zmian.
Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zagospodarowanie terenu z zachowaniem bezpiecznych odległości od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Scenariusz II. – ukierunkowany na likwidację Zakładu i zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
Przy lokalizowaniu zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii należy uwzględniać zachowanie bezpiecznej odległości tych zakładów od obszarów wrażliwych(zabudowa mieszkaniowa, obiekty użyteczności publicznej).

IV. 2.2.6.5. Rozbudowa systemu elektroenergetycznego sieci i obiektów 110 kV - projektowane stacje EE110kV oraz projektowane linie elektroenergetyczne 110kV i projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 110kV

Założenia i kierunki zmian:
Zapewnienie dostarczenia wszystkim odbiorcom komunalnym i przemysłowym energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych wymaga rozbudowy systemu elektroenergetycznego 110kV, w tym również w zakresie równomiernego rozmieszczenia sieci i źródeł zasilania. Studium przewiduje dwa scenariusze rozwoju systemu.

Scenariusz I. - ukierunkowany na rozwój systemu elektroenergetycznego z kierunku południowego, od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przebiegającej przez tereny Chrzanowa Dużego.

Priorytet dla lokalizowania:
- kablowej linii 110kV,
- stacji elektroenergetycznej 110/0,15kV na terenie wsi Kłudno Stare, Kłudno Nowe lub Tłuste.

Dopuszczenie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- parametry zagospodarowania terenu, w strefie ochronnej linii 110kV zgodnie z ustaleniami rozdziału IV. 5.2.

Scenariusz II. - ukierunkowany na rozwój systemu elektroenergetycznego z kierunku północnego, od stacji elektroenergetycznej 110/15kV „Błonie".

Priorytet dla lokalizowania:
- kablowej linii 110kV,
- stacji elektroenergetycznej 110/0,15kV na terenie wsi Kłudno Stare, Kłudno Nowe lub Tłuste.

Dopuszczenie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
parametry zagospodarowania terenu, w strefie ochronnej linii 110kV zgodnie z ustaleniami rozdziału IV. 5.2.

IV.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 uwzględniać ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę 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 aktualnego stanu ewidencji gruntów.

3) Określone w studium wskaźniki: udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej i maksymalnej intensywność zabudowy ~~rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi~~ powinny bilansować się w ramach działek budowlanych, ~~nie powinny przekraczać wartości ustalonej w niniejszym studium~~, przy czym:
   - minimalna powierzchni biologicznie czynna oznacza najmniejszą dopuszczalną powierzchnię i może być zwiększona,
   - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy oznacza przedział , który nie może być przekroczony. ~~dla poszczególnych terenów wyznaczonych w studium należy przyjmować jako uśrednione~~.

   Uszczegółowienie ~~tego parametru~~ tych parametrów dla konkretnych działek będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od warunków przyrodniczych, stanu faktycznego i prawnego terenu, indywidualnych cech terenu, przyjętych w miejscowym planie założeń kompozycji urbanistycznej. ~~przy czym minimalna wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej nie powinna. przekraczać wartości ustalonej w niniejszym studium. 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 w metrach. ~~zgodnie z obowiązującymi w momencie uchwalania studium przepisami odrębnymi, gdzie **zabudowa niska** rozumiana jest jako budynki do 12m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne do wysokości 4 kondygnacji włącznie, **zabudowa średniowysoka** rozumiana jako budynki o wysokości ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie.~~ Uszczegółowienie tego parametru dla budowli oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie indywidualnych cech terenu oraz zabudowy, przyjętych założeń kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem zagospodarowania terenów otaczających, przy czym wysokości budynków nie powinny przekraczać określonych w niniejszym studium maksymalnych wysokości. 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 orientacje przestrzenną. Różnica wysokości 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) lub budynków istniejących.

5) Za wyjątkiem określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej Studium określa parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnię nowo wydzielanych działek, minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Dopuszczalne jest obniżenie minimalnej powierzchni: działek: jako poszerzenia dróg lub pod drogi wewnętrzne, dla działek których zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg albo dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych. Nie stosuje się ograniczeń wielkości wydzielanych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

~~**Ustalenie minimalnych powierzchni nowowydzielanych działek** dla terenów rozwojowych o różnych sposobach zagospodarowania będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów. Nie stosuje się ograniczeń wielkości wydzielanych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.~~

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.~~

IV.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:
  - układ dwóch placów (Wolności i Zygmunta Starego),
  - 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~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 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 terenu – wytyczne do planów miejscowych
- ~~zabudowa niska i średniowysoka,~~
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 16m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 16m z dopuszczeniem dominanty;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- ~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,~~
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 0%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową na działkach zainwestowanych 0%;
- w mpzp należy uwzględniać lokalne uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe;

- dopuszcza się zabudowę ~~w granicach~~ przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-3,5;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 400m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).

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 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 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 powiązaniami;
- tereny sportu – kompleks sportowo-rekreacyjny w kwartale ulic: Montwiłła, Daleka i Al. Mokronoskich;
- 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 ~~handlowej~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 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:

- ~~zabudowa niska i średniowysoka,~~
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 18m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- ~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%~~
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową, bliźniaczą i wolno stojącą – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 20% oraz z zabudową usługową 0%;
- dopuszcza się zabudowę ~~w granicach~~ przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą, wolnostojącą oraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 400m^2; a z zabudową usługową 900m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).

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

Założenia i kierunki zmian:

Obszary w mieście, obszary podmiejskie oraz obszary ~~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 lub usługowej.

Działania priorytetowe:

Porządkowanie zabudowy na obszarach podmiejskich:

- modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, w tym:
  - zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;
  - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych;
  - 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;
- obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 - w wyznaczonych obszarach.

w rejonie ~~projektowanego~~ węzła autostradowego w obrębach wsi: Natolin, Tłuste, Kłudno Stare, Kłudno Nowe, Kłudzienko, Adamów, Chlebnia, Żuków:

- zorganizowana działalność inwestycyjna przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną na północny gminy;

- obiekty handlowe i zespoły zabudowy usługowej, w tym obiekty usług handlu o powierzchni ~~handlowej~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:
w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, w tym usług komercyjnych, biurowych, w obszarach lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

1.a. w rejonie węzła autostradowego z obiektami usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2:
~~zabudowa średniowysoka,~~
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 30m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,~~
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

1.b. w północno - zachodnim rejonie węzła autostradowego oraz w obszarach lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 30m;
- maksymalna wysokość zabudowy w terenie służącym organizacji imprez masowych - 80m;
- maksymalna wysokość budowli sportowych w terenie służącym organizacji imprez masowych - 120m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- wskaźnik intensywności zabudowy w terenie służącym organizacji imprez masowych w zakresie: 0,01-9,0;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii), a w terenie służącym organizacji imprez masowych 1000m^2;
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

1.c. pozostałe tereny w rejonie węzła autostradowego:
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

2.a. w ciągach ulic: Sienkiewicza, Królewska, Żyrardowska w mieście Grodzisk Mazowiecki:
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni ~~handlowej~~ sprzedaży powyżej 2000m^2 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 – wytyczne do planów miejscowych:
w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, w tym usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

~~zabudowa średniowysoka,~~

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 18m, wielorodzinnej - 18m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp ~~ustalana będzie indywidualnie w mpzp~~,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,~~

- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 400m^2, wolno stojącą 400m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 800m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

2.b. **na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich** bez obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:
w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 20m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- ~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%~~
- minimalna powierzchni biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;
- dopuszcza się zabudowę ~~w granicach~~ przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

2.c. **na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki**

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:
w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchni biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;
- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-0,9;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m^2, bliźniaczą 750m^2, wolno stojącą 1000m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 2000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

IV.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 uwzględnianiem 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;
- wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- 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 agroturystyki;
- usług, których profil zostanie przesądzony 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;
  - część wsi Tłuste, Chlebnia, Chrzanów Duży;
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną,
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni ~~handlowej~~ sprzedaży ~~powyżej~~ do 2000m^2;
- 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 – wytyczne do planów miejscowych:

- w obszarach lokalizacji usług komercyjnych, biurowych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

~~zabudowa średniowysoka,~~

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 20m,
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;

~~wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,~~
~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%,~~

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, wielorodzinną 25% oraz usługową 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2 bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

▪ na pozostałych terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:

~~zabudowa niska,~~

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 16m,
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20%, wielorodzinną 25% oraz usługową 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-3,0;
- minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2 bliźniaczą 400m^2, wolno stojącą 400m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

▪ na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

~~zabudowa niska,~~

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50%, wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,4;
- minimalna powierzchni działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m^2 bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 1500m^2, z zabudową usługową 500m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

IV.2.3.5. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych (MU.3)

Założenia i kierunki zmian:
Obszary w północno-zachodniej i 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 uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
▪ kształtowanie lokalnych centrów usługowych z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
▪ wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
▪ porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług związanych z agroturystyką;
- usług, niekolidujących z podstawową funkcją terenu, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:
~~zabudowa niska,~~
~~minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.~~

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 12m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-1,5;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2 bliźniaczą 400m^2, wolno stojącą 900m^2; z zabudową wielorodzinną 1000m^2, z zabudową usługową 500m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).

IV.2.3.6. Tereny aktywności gospodarczej i usług (AG, 1AG)

Założenia i kierunki zmian:
Tereny usytuowane głównie: w północnej części miasta oraz w rejonie wsi Natolin, Kłudno Stare, Tłuste, Kłudzienko, Adamów, Chlebnia, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, ~~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, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;
- 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 – wytyczne do planów miejscowych:
~~zabudowa niska i średniowysoka,~~

- maksymalna wysokość zabudowy: AG - 20m; 1AG – 30m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- ~~dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%~~
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- dopuszcza się zabudowę ~~w granicach~~ przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8 dla terenów AG; 0,1-4,2 dla terenu 1AG.

IV.2.3.7. Teren oczyszczalni ścieków (NO)

Założenia i kierunki zmian:

Teren istniejącej oczyszczalni ścieków usytuowany we wsi Chrzanów Duży.

Działania priorytetowe:
- utrzymanie funkcji obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami;
- utrzymanie wokół terenu oczyszczalni strefy ochrony sanitarnej oczyszczalni.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokości zabudowy zgodna z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 ~~30~~%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8.

IV.2.3.8. Tereny specjalne (TS)

Założenia i kierunki zmian:
Tereny istniejących obiektów niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa: Powiatowa Komenda Policji, Zakład Karny Warszawa-Służewiec Oddział Grodzisk Mazowiecki, Sąd, Prokuratura (więzienie, prokuratura, sąd, komenda policji).

Działania priorytetowe:
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i funkcji.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
Do ustalenia ~~Określenie~~ w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów jako niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

~~**Tereny zamknięte (TZ)**~~

~~Tereny zamknięte to obszary kolejowe o znaczeniu obronnym, oraz teren wojskowy we wsi Książenice.~~
~~Dla terenów zamkniętych obowiązują przepisy odrębne. W Studium określa się granice wymienionych terenów oraz ich strefy ochronne (pkt. 12).~~

IV.2.3.9. Tereny kolei (KK)

Założenia i kierunki zmian:
Podstawową funkcją jest transport kolejowy. Tereny kolei (PKP), są jednocześnie terenami zamkniętymi o znaczeniu obronnym. Tereny KK są przeznaczone pod linie kolejowe oraz budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.
Tereny WKD nie są terenami zamkniętymi.

Działania priorytetowe dla terenu WKD:
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i funkcji.

Priorytet dla lokalizowania:
~~Lokalizację~~ Dopuszczenie ~~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 – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokości zabudowy zgodna z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenów kolei;
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej, składowo – magazynowej i przemysłowej: 12m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,
- minimalna powierzchni biologicznie czynna: 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8.

IV.2.3.10. Teren projektowanego Parku Kulturowego (ZPK)

Założenia i kierunki zmian:

Teren w obrębie wsi Chlebnia znajduje się teren w części objęty ochroną konserwatorską ~~poprzez wpisanie~~ wpis do rejestru zabytków archeologicznych. Jest to obszar planowany do objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych w formie Parku Kulturowego.

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, w szczególności ~~związanej m.in.~~ z funkcją edukacyjną, usługową;

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:
- ~~zabudowa niska,~~
- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenu wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

IV.2.3.11. Tereny parków podworskich (ZP)

Założenia i kierunki zmian:
Zespoły dworsko-parkowe znajdują się w wielu miejscowościach na terenie gminy oraz w mieście, są objęte rożnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, przepisy prawa miejscowego) i rekomendowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Zespoły dworsko-parkowe stanowiące cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe).

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;
- dostosowanie funkcji i sposobu użytkowania do zabytkowego charakteru obiektów;
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej;
- zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni;
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem.

Priorytet dla lokalizowania:
- funkcji mieszkaniowej lub/i usługowej;
- obiektów zabudowy usługowej związanych z podstawową funkcją terenu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- dostosowanie gabarytów zabudowy do formy architektonicznej obiektów zabytkowych;
- ~~zabudowa niska,~~
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 10m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku; zgodnie z ustaleniami ppk. IV.4.1.1. uszczegółowienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nastąpi w m.p.z.p. w odniesieniu do parków chronionych przepisami prawa miejscowego, w pozostałych przypadkach w oparciu o wytyczne konserwatorskie lub po analizie historycznej;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

IV.2.3.12. 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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania teren – wytyczne do planów miejscowych:
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
- maksymalna wysokość nowej zabudowy kaplicy, domu pogrzebowego: 15m;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy, 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 lub urządzonej sportowej;
- kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, 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:
  - ~~zabudowa niska, wysokość obiektów sportu ustalana będzie indywidualnie w mpzp,~~
  - 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 poniżej 25% w skali działki.~~
  - 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.

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: Mrowny, 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 ~~spacerowych~~ i ścieżek dydaktycznych ~~i ścieżek rowerowych~~ w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:
- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą ~~ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych~~ 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:

~~zabudowa niska, wysokość obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku ustalana będzie indywidualnie w mpzp,~~
- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ~~80%,~~ 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.

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

TERENY ZURBANIZOWANE	
C	**Wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum** a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 16m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 16m, z dopuszczeniem dominant; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%; c) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 3,5, d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 400m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
MU	**Wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej** a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 18m, usługowej 20m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 20%, z zabudową usługową 0%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 2,8, e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 400m^2, wolnostojącą 400m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 400m^{2}oraz z zabudową usługową 900m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
MU.1	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej** **rejon węzła autostradowego z obiektami usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2** a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 30m; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; c) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;

	d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 500m^2, wolnostojącą 600m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^{2}oraz z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
	w północno - zachodnim rejonie węzła autostradowego oraz w obszarach lokalizacji terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 30m; b) maksymalna wysokość zabudowy w terenie służącym organizacji imprez masowych 80m, c) budowle sportowe w terenie służącym organizacji imprez masowych do 120m, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; e) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8, a w terenie służącym organizacji imprez masowych w zakresie: 0,01 - 9,0; f) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 500m^2, wolnostojącą 600m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^{2}oraz z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii), a w terenie służącym organizacji imprez masowych 1000m^2.
	pozostałe tereny w rejonie węzła autostradowego a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 20m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchna biologicznie czynna: 20%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 500m^2, wolnostojącą 600m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^{2}oraz z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
	w ciągach ulic: Sienkiewicza, Królewska, Żyrardowska w mieście Grodzisk Mazowiecki z obiektami usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 a) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej 18m, mieszkaniowej wielorodzinnej 18m, usługowej 20m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 400m^2, wolnostojącą 400m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^{2}oraz z zabudową usługową 800m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
	na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich bez obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 20m, usługowej 20m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługowej 20%, a z zabudową usług oświaty 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 500m^2, wolnostojącą 600m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^2 oraz z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
	na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 12m, usługowej 16m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 30%,

	z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługowej 20%, a z zabudową usług oświaty 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-0,9; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m^2; bliźniaczą 750m^2, wolnostojącą 1000m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^2 oraz z zabudową usługową 2000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
MU.2	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej** **w obszarze lokalizacji usług komercyjnych, biurowych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej** a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 20m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 500m^2, wolnostojącą 600m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^2 oraz z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
	na pozostałych terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16m, usługowej 16m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 20%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-3,0; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 400m^2, wolnostojącą 400m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 500m^2 oraz z zabudową usługową 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).
	na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 12m, usługowej 16m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 50%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25%, usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,4; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m^2; bliźniaczą 500m^2, wolnostojącą 600m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1500m^2 oraz z zabudową usługową 500m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii), f) tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych, g) tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.
MU.3	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej układów ulicowych** a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12m, mieszkaniowej wielorodzinnej 12m, usługowej 12m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25%, usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-1,5; e) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą 400m^2, wolnostojącą 900m^2, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1000m^2 oraz z zabudową usługową 500m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach

	w galerii), f) tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych, g) tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.
AG	**Tereny aktywności gospodarczej i usług** a) maksymalna wysokość zabudowy: AG - 20m; 1AG – 30m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8 dla terenów AG; 0,1-4,2 dla terenu 1AG.
NO	**Teren oczyszczalni ścieków** minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.
TS	**Tereny specjalne** Do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów jako niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.
KK	**Tereny kolei** a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, składowo – magazynowej i przemysłowej: 12m; b) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; c) minimalna powierzchni biologicznie czynna: 10%; d) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8.
ZPK	**Teren projektowanego parku kulturowego** a) maksymalna wysokość zabudowy: 12m; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%; c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4.
ZP	**Tereny parków podworskich** a) dostosowanie gabarytów zabudowy do formy architektonicznej obiektów zabytkowych; b) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 10m; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku; zgodnie z ustaleniami ppk. IV.4.1.1. uszczegółowienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nastąpi na etapie m.p.z.p. w odniesieniu do parków chronionych przepisami prawa miejscowego, w pozostałych przypadkach w oparciu o wytyczne konserwatorskie lub po analizie historycznej; d) ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
ZC	**Tereny cmentarzy** a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%; b) maksymalna wysokość nowej zabudowy kaplicy, domu pogrzebowego: 15m.
ZU	**Tereny zieleni urządzonej** **w obszarze przestrzeni publicznej w Natolinie** a) maksymalna wysokość zabudowy: 25m; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; d) ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
	na pozostałym obszarze terenów wiejskich w Gminie Grodzisk Mazowiecki: a) maksymalna wysokość zabudowy: 15m; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%, a na terenie 1ZU 10% c) dla terenów realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 20%; d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; e) ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
Z	**Tereny zieleni ciągów ekologicznych**

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

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

IV.2.4.1. Tereny wyłączone z zabudowy ~~system przyrodniczy~~ 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;
- zieleń 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.

IV.2.4.2. Założenia i kierunki zmian:

1) Rzeki: Mrowna, Basinka, Rokitnica i Rokicianka wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych, a także układ sieci hydrograficznej - rzeki, kanały, cieki 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, Basinki, Rokitnicy i Rokicianki przebiegające przez miasto stanowić będą przykład wzmocnienia i poszerzenia roli rzeki w strukturze przestrzennej miasta oraz atrakcyjne zagospodarowanie przyrzeczy 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.
4) Należy uwzględniać ustalenia ochrony środowiska zapisane w pkt. 3. niniejszego studium, w szczególności ustalenia ppkt. IV.3.2.2.

IV.2.4.3. Wytyczne dotyczące kierunków zmian zagospodarowania i użytkowania:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:
  - na terenach dolin wód powierzchniowych, cieków i zbiorników wodnych: wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej;
  - na terenach rolniczych (R, Re): lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prac budowlanych przy już istniejących obiektach budowlanych (zabudowy zagrodowej, ~~siedlisk,~~ zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej czyli zabudowy, o której mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych);
  - na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych);
  - realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;

- obowiązek ochrony gruntów organicznych w terenach rolniczych użytków zielonych (Re) i w terenach rolniczych 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 urządzenia lub planami ochrony.

IV.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 szczebla 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 wytyczne 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:

IV.2.5.1. Oświata

Należy zapewnić:

- Teren dla:
  - ✓ przedszkoli o wielkości 0,9 m^2/mieszkańca;
  - ✓ szkół podstawowych i gimnazjów teren o wielkości 1,5 m^2/mieszkańca;

lub

- wielkość placówek oświatowych dla:
  - ✓ przedszkoli - 20-25 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce);
  - ✓ 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):
  - ✓ do przedszkola - 800-1000 m;
  - ✓ 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.

IV.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^2/mieszkańca, w tym m.in. dla:
  - ✓ żłobków - 0,9 m^2 /mieszkańca;
  - ✓ placówek podstawowej służby zdrowia - 0,22 m^2/mieszkańca;

lub

- wielkość placówek
  - ✓ żłobków - 20 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce);

lub

- liczbę zatrudnionych:
  - ✓ lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej/2,5 tys. – 3,0 tys. osób objętych opieką zdrowotną (±10%);
  - ✓ 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:
  - ✓ do żłobków – 1000 -1200 m;
  - ✓ 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.

IV.2.5.3. Kultura

Należy zapewnić dla:

- domów i ośrodków kultury, kluby teren o wielkości 0,1 m^2/mieszkańca;
- bibliotek teren o wielkości 0,08 m^2/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.

IV.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^2 /mieszkańca;
- terenów sportu powszechnego (boiska, baseny itp.) teren o wielkości – 5 m^2/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.

IV.2.5.5. Usługi podstawowe

Należy zapewnić dla:

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

Pod usługi podstawowe należy wskazywać partery budynków.

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

IV.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.

IV.3.1. OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY

IV.3.1.1. Pomniki przyrody

Na terenie gminy szereg innych drzew ma charakter (wymiary) pomnikowe: Chlebnia – 5 jesionów, 2 topole białe przy drodze Izdebno- Chrzanów Duży, topola przy drodze wojewódzkiej 579 Natolin-Tłuste 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 Małym. 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.

IV.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 Izdebna, Kraśniczej Woli, Władkowa	++
45	Żyzne łąki dwukośne	Doliny rzek, Kozery, Władków	++
52	Ziołorośla źródliskowe	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 łozowiska	Stawy Kraśnicza Wola, doliny rzek: Mrownej, Rokitnicy i Rokicianki ze stawami, Mościska, Władków	++

IV.4.3.1.3. Parki proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Parki podworskie nie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami powinny być zabezpieczone ~~w oparciu o przepisy~~ na podstawie przepisów o ochronie przyrody – w formie użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego albo w przypadku parków o małej powierzchni – pomnika przyrody. Dotyczy to parków w:

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

IV.3.1.4. Tereny proponowane do objęcia ochroną jako użytki ekologiczne

- Stawy rybne (wskazane na rysunku Studium) , las i łąki koło Kraśniczej Woli.
- „Źródełka” w Czarnym Lesie.

IV.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, Basinka, 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.

IV.3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA

IV.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 obszarach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego komunikacji i 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 nr 3 Wojewody Mazowieckiego z 13 lutego 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 wydmowych, 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 W.O.CH.K. zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 leśne, rolnej i rybackiej) 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.

IV.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 wchodzą 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:
  - ✓ 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 napełniane wodą.~~
  - ✓ Dolina rzeki Rokicianki od południowej granicy gminy do ujścia, ze stawami w Szczęsnym i Stawami Goliana.
  - ✓ Dolina rzeki Rokitnicy od Marynina do północno -wschodniej granicy gminy.
  - ✓ Fragment doliny rzeki Pisi -Tucznej koło Makówki.
  - ✓ Uroczysko Osowiec-Korytnica.
  - ✓ Las między Mościskami, Janinowem i Czarnym Lasem.
  - ✓ Wilgotne lasy, łąki i pastwiska w Wycinkach Chlewińskich i Marynkach.
  - ✓ Dolina cieku bez nazwy od Kałęczyna przez Kraśniczą Wolę do zachodniej granicy gminy.
  - ✓ Staw-sadzawka w Zabłotni.

- ✓ Stawek w Nowym Izdebnie.
- ✓ Olsik śródpolny w Kłudnie Nowym.
- ✓ Olsik w Chrzanowie Małym (przy granicy z Milanówkiem).
- ✓ Olsik i łąka między Kraśniczą Wolą i Żdżarami.
- ✓ Glinianki w obrębach Natolin (Władysławów) i Chrzanowie Małym (Henryków).
- ✓ Grodzisko w Chlebni.

Wskazane jest objęcie ochroną indywidualną w formie użytku ekologicznego lub zespołu krajobrazowo-przyrodniczego najcenniejszych fragmentów niektórych wyżej opisanych terenów – szczególnie dolin rzek.

- **Na obszarach lokalnego systemu przyrodniczego zakazuje się:**
  - ✓ wszelkiej działalności mogącej ujemnie wpłynąć na ukształtowanie terenu i jego wartości krajobrazowe (ewentualne wyrobiska poeksploatacyjne musza być rekultywowane),
  - ✓ zanieczyszczania wód, gleby i powietrza,
  - ✓ 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 jednoczesne 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.

IV.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):
  - ✓ obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
  - ✓ stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
  - ✓ zabytkowe cmentarze,
  - ✓ obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- obszary chronione prawem miejscowym według oznaczeń na rysunku Studium:
  - ~~✓ obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku studium symbolem A, OW, oraz strefami nawarstwień kulturowych, wg oznaczeń graficznych na rys. studium,~~
  - ~~✓ obszary ochrony krajobrazu kulturowego, wg oznaczeń graficznych na rys. studium,~~
  - ~~✓ obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków, wg oznaczeń graficznych na rys. studium.~~
  - ✓ stanowiska archeologiczne wytypowane do wpisu do rejestru zabytków,
  - ✓ strefa ochrony krajobrazu kulturowego – wskazana do ustanowienia jako park kulturowy w Chlebni,
  - ✓ strefy ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne,
  - ✓ strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
  - ✓ strefa ochrony obszarów archeologicznych i nawarstwień kulturowych,
  - ✓ strefy ochrony konserwatorskiej - otoczenia zabytków,

~~Przewiduje się utworzenie parku kulturowego w Chlebni.~~

IV.4.1. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

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

- zachowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym ~~uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie przepisów odrębnych, z organem ds. ochrony zabytków, który na wystąpienie właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia zalecenia konserwatorskie~~;
- ~~na uzyskanie pozwolenia organu ds. ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do Rejestru Zabytków.~~

IV.4.1.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Ochrona wartości kulturowych obszarów **cmentarzy** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu m.p.z.p. następujących zasad:
zachowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności:

- oznaczenie granic,
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania i ochrony. ~~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:

- oznaczenie granic,
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania, ochrony ~~zachowanie~~ i rewaloryzacji: rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji i powiązań widokowych;
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania, ochrony ~~zachowanie~~ i rewaloryzacji 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:

- oznaczenie granic,
- określenie elementów zagospodarowania do zachowania, ochrony ~~zachowanie~~ i konserwacji:
  - formy architektonicznej i stylistycznej, ochrony 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~~ oznaczenie ~~w opracowywanych m.p.z.p. szczegółowych wytycznych konserwatorskich i~~ granic stanowisk archeologicznych ~~stref ochrony konserwatorskiej~~;
- zachowanie w przestrzeni wyodrębnionej formy grodziska w Chlebni i kurhanu w Kraśniczej Woli 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~~. z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym budowę.

Postuluje się utworzenie w otoczeniu „grodziska" w Chlebni Parku kulturowego, o charakterze wypoczynkowym i edukacyjnym ~~na zasadach przepisów odrębnych~~.

IV.4.2. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, ~~OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I~~ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW, OBIEKTY I ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH, 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~~ należy ustanowić ich ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej;
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W obszarach objętych ochroną konserwatorską ~~krajobrazu kulturowego i~~ poprzez wpis do ewidencji 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.

IV.4.2.1. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej

Strefa A – strefa ochrony istotnych parametrów układu urbanistycznego
Ustala 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.

IV.4.2.2. Obszary ochrony ~~krajobrazu kulturowego~~ otoczenia zabytków

~~Strefa ochrony krajobrazu kulturowego – K obejmuje~~ Obszary wokół zabytkowych ~~wartościowych~~ zespołów architektoniczno-krajobrazowych, parków podworskich oraz ruralistycznych układów wsi: Żuków, Izdebno Kościelne i Kłudno Stare wymagają zachowania dominacji i harmonijnego nawiązania względem istniejących form kulturowych na zasadzie sąsiedztwa i w paśmie ich styku , a także 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.

IV.4.2.3. Obiekty o wartościach kulturowych nie wpisane do rejestru zabytków

Wskazuje się obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków, rekomendowane do uwzględnienia gminnej ewidencji 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.

IV.4.2.4. Zabytki archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków

Ochrona stanowisk archeologicznych i nawarstwień historycznych związanych z funkcjonowaniem miasta Grodzisk Mazowiecki polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- ustalanie w mpzp stref ochrony konserwatorskiej, przy czym szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania mpzp;
- wyłączanie, w miarę możliwości, stanowisk archeologicznych przewidzianych do wpisania do rejestru zabytków z zabudowy oraz ograniczeniu na ich terenie wszelkich działań mogących przyczynić się do ich niszczenia (m.in. głęboka orka, kopanie dołów i rowów, eksploatacja złóż mineralnych, zalesienia);

- realizowanie inwestycji na stanowiskach archeologicznych oraz w obrębie strefy nawarstwień historycznych w Grodzisku Mazowieckim wymagać będzie ~~przeprowadzenia, za pozwoleniem konserwatora zabytków, badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji~~ uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym budowę.

IV.4.2.5. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej

Za dobra kultury współczesnej z terenu miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki, ~~wskazanych do ochrony w planach miejscowych~~, nie będących 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.
Obiekty ocenione według wyżej wymienionych kryteriów należy wskazać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

IV.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

IV.5.1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

IV.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.

IV.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.

IV.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 przechodzi~~ć będzie~~ autostrada A-2 o przebiegu: Świecko - Poznań - Łódź – Warszawa – Kukuryki z węzłem autostradowym „Grodzisk" w miejscowości Tłuste.

W związku z budową ~~realizacją~~ autostrady będą zrealizowane wiadukty (5 wiaduktów), umożliwiające przejazd w ciągu ~~wzdłuż~~ dróg powiatowych i gminnych, przeciętych autostradą. ~~oraz miejsce obsługi podróżnych (MOP) w rejonie Izdebna.~~

~~Budowa i~~ Oddanie do użytku autostrady na odcinku Łódź – Warszawa, ~~może nastąpić przed~~ nastąpi w latach 2012-2013.

Na terenie gminy, zgodnie w Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przewiduje się realizację węzła „Grodzisk" z nowym przebiegiem części drogi wojewódzkiej nr 579 (Zachodnia Obwodnica Grodziska Mazowieckiego). Zlokalizowanie węzła autostradowego 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.). Te ustalenia są dziś utrzymane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego dla nowego przebiegu dróg wojewódzkich nr 719 i nr 579.

Obwodnicę w ciągu drogi nr 719 przewiduje się jako drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP). W miejscu skrzyżowania z linią kolejową WKD należy przewidzieć rozwiązanie dwupoziomowe. Przewiduje się wykorzystanie dla nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 719 na południe od Grodziska Mazowieckiego, korytarza wyznaczonego w dawnych planach ogólnych miasta i gminy, z możliwością modyfikacji wynikających z aktualnych uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Ewentualna kontynuacja drogi 719 po nowym śladzie w zachodniej części gminy będzie utrudniona z uwagi na istniejące zagospodarowanie zachodniej części gminy oraz miejscowości Jaktorów. Wskazane jest prowadzenie dalszych prac projektowo-studialnych dotyczących przedłużenia nowego przebiegu drogi wojewódzkiej 719 w kierunku zachodnim.

Dla drogi wojewódzkiej nr 579 przewiduje się klasę G (droga główna) na całkowicie nowym przebiegu omijającym miasto oraz wsie Chrzanów Duży, Natolin, Tłuste i Kłudzienko po stronie zachodniej, w połączeniu z nowym południowym przebiegiem drogi nr 719 oraz z projektowanym węzłem ~~„Tłuste"~~ „Grodzisk" na autostradzie A2. Dostępność do nowego przebiegu drogi nr 579 byłaby ograniczona wyłącznie do skrzyżowań. Dla odcinka drogi

nr 579 położonego na południe miasta zakłada się wykorzystanie istniejącego śladu drogi w obrębie wsi Kałęczyn, Janinów i Mościska, jednak przebieg ten nie zapewnia parametrów klasy G i naraża mieszkańców sąsiadującej zabudowy na znaczną uciążliwość. **Alternatywą jest poprowadzenie drogi nr 579 na możliwie długim odcinku po nowym śladzie poza zabudową, z zachowaniem parametrów klasy głównej oraz przy założeniu całkowitego ograniczenia możliwości bezpośrednich zjazdów na przyległe tereny (dostępność tylko poprzez skrzyżowania). Alternatywny przebieg wymaga przeprowadzenia stosownych prac studialno – projektowych.**

Rozwiązanie przyjęte w niniejszym studium polega na: budowie nowego odcinka drogi nr 579 po zachodniej stronie Natolina i Chrzanowa Dużego, przebiegającego w całości poza granicami miasta. Dla nowego przebiegu drogi należy wykorzystać tereny wolne od zabudowy, szczególnie w strefie ochronnej gazociągów wysokiego ciśnienia i linii energetycznych.

Szczegółowe ustalenie nowego przebiegu drogi nr 579, powinno nastąpić w studium techniczno-ekonomicznym. Niezbędnym jest również kontynuacja prac projektowo-studialnych dotyczących ukształtowania nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579 na odcinku Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice, jako przedłużenia zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego w kierunku południowym, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP).

Do czasu budowy obwodnic, istniejące drogi wojewódzkie powinny pełnić swoje obecne funkcje i zachować klasy ustalone dla stanu istniejącego.

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.

Układ ten wspierany może być tzw. Północną Trasą Drogową, planowaną w pracach studialnych dla obszarów miejscowości Grodzisk Mazowiecki, Milanówek jako drogę ponadlokalną klasy zbiorczej, poprowadzoną w północnej części gminy Grodzisk Mazowiecki oraz w miejscowości Milanówek. Zadaniem tej drogi będzie wspomaganie układu dróg wojewódzkich i zapewnienie dogodnego dojazdu do węzła autostradowego ~~„Tłuste”~~ „Grodzisk”. ~~Studium zakłada realizację tej drogi w jak najbliższym sąsiedztwie korytarza autostrady A2.~~

W zmianie Studium zakłada się realizacje tej drogi od drogi Kotowice – Czubin do połączenia z południową i wschodnią obwodnicą Błonia (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie, uchwalonym uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r.). Zadaniem tej drogi będzie wspomaganie układu dróg wojewódzkich i powiatowych oraz zapewnienie dogodnego, północnego dojazdu do węzła autostradowego „Grodzisk” .

W północnej części gminy, wokół węzła autostradowego „Grodzisk”, rozwijać należy obwodowy układ dróg zbiorczych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów przewidzianych pod intensywne zainwestowanie. Układ ten wykorzystywać będzie fragmenty istniejących dróg powiatowych (1509W, 1510W), fragmenty dróg gminnych przewidzianych do podwyższenia klasy, a także nowoprojektowane odcinki dróg. Powiązania pomiędzy terenami na północ i południe od autostrady zapewnione będą przy wykorzystaniu obiektów drogowych przewidzianych w projekcie autostrady A2 i realizowanych razem z autostradą. Dostępność do projektowanej drogi głównej (zastępczej za drogę 579) należy ograniczyć do wyznaczonych skrzyżowań, zaś priorytetem przy projektowaniu obiektów drogowych powinno być zachowanie płynności ruchu na drodze głównej.

W obszarze zmiany Studium wskazuje się budowę **obwodnicowego układu dróg wokół węzła „Grodzisk”**, oraz miejsca skrzyżowań i wiaduktów z dopuszczeniem jego skorygowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającym ze szczegółowego przeanalizowania zagospodarowania terenów. W terenach przewidzianych pod wariantowe rozwiązania drogowe, które nie zostaną wybrane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy przyjąć kierunek rozwoju terenów komunikacji przez jakie wariant przechodził.

Pozostałe drogi zbiorcze wykorzystujące istniejący układ drogowy.

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 droga powiatową 1509 w Natolinie, wraz z połączeniem z obwodnicą w Chrzanowie Dużym , 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 1501W i 1502W, prowadzące z Książenic przez Urszulin do Starej Wsi i Nadarzyna, na odcinku od skrzyżowania z droga nr 1503W w Książenicach do granicy gminy;
- istniejąca droga powiatowa nr 1503W (Grodzisk Mazowiecki – Książenice – Siestrzeń, w mieście ul. Nadarzyńska) na odcinku od ul. Królewskiej do południowej granicy gminy;
- istniejąca droga powiatowa nr 1505W (Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola, w mieście ul. Montwiłła) na odcinku od ul. Sienkiewicza do południowej granicy miasta;
- istniejąca droga powiatowa nr 1507W (Grodzisk Mazowiecki – Kraśnicza Wola - Izdebno – Boża Wola) na odcinku od zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego do północnej granicy gminy;
- istniejąca droga powiatowa nr 1509W (Chrzanów Duży– Żuków – Rokitno) na odcinku od projektowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579 do północnej granicy gminy, ze zmianą przebiegu w okolicy wsi Żuków;
- istniejąca droga gminna Kuklówka – Jaktorów na odcinkach w granicach gminy w rejonie Maruny, Mokrej i Makówki, (we fragmentach droga ta przebiega na granicy gmin Grodzisk Mazowiecki i Jaktorów);
- istniejąca ulica 3 Maja (1526W) na odcinku od ul. Okulickiego do granicy z Milanówkiem;
- ciąg istniejących ulic Zachodniej i Granicznej na odcinku od drogi powiatowej nr 1507W do ul. Traugutta;
- istniejąca ulica Słowackiego, wraz z jej projektowanymi przedłużeniami do ul. Chrzanowskiej w Grodzisku Mazowieckim i do ul. Zamenhoffa w Milanówku.

Przewiduje się obniżenie klas niektórych ulic, co wynika 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 Chełmońskiego;
- z głównej na zbiorczą – drogi powiatowej nr 1503W (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.

Projektowanie nowych przebiegów dróg układu obsługującego dla terenów rozwojowych wskazanych w studium nastąpi na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

IV.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 dla ruchu lokalnego.

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 wnętrze 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 do parkowania na 1 mieszkanie o wielkości do 60 m^2 w zabudowie wielorodzinnej;
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m^2 w zabudowie wielorodzinnej oraz w zabudowie jednorodzinnej;
- 30 - 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych dla parkingów związanych z miejscami pracy;
- 30 – 45 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji;
- 20 – 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i usług;
- 30 – 40 miejsc do parkowania na 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 Mazowiecki dla tego celu powinny zostać wykorzystane tereny poprzemysłowe i nieużywane rampy ładunkowe. W rejonie przystanku Grodzisk Mazowiecki Okrężna WKD, parking powinien być zlokalizowany z wykorzystaniem rezerw terenowych dla projektowanej Obwodnicy Południowej.

Należy jednocześnie prowadzić aktywną politykę parkingową, na rzecz poprawy dostępności terenów centrum poprzez transport zbiorowy, co ułatwi odciążenie terenów centrum od penetracji samochodami prywatnymi.

Realizacja miejsc do parkowania 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.

IV.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 niezmotoryzowanych.

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 lokomotywowni 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 głownie 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, zbędnych 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.

IV.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 ogólno - ładunkowych 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”.

IV.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 wiążę 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, w miarę budowy nowych dróg i przebudowy istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych towarzyszących komunikacji

IV.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,

IV.5.1.9. Kierunki rozwoju transportu – priorytety realizacyjne.

Działaniem priorytetowym 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.

IV.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. W Studium przyjmuje się, 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 zasilenia w energię elektryczną miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki należy rozważyć lokalizację nowej stacji 110/15 kV wraz z ~~zasilającą~~ zasilającymi liniami ~~linią~~ 110 kV w południowej części gminy. Studium postuluje zasilenie stacji GPZ w południowej części gminy z kierunku południowego (rejon Mszczonowa). Planowana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV wymaga rezerwacji działki o wymiarach minimum ~~100~~ 120m x 80 m. Planowane napowietrzne linie zasilające wymagają rezerwacji pasa terenu (strefy ochronnej zwanej pasem technologicznym) o szerokości 38 m. Inwestowanie w strefie ochronnej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego i ochrony środowiska.

Dla zwiększenia pewności zasilania miasta w energię elektryczną niezbędne jest uzupełnienie „pierścienia energetycznego” od strony północnej poprzez budowę nowej stacji RPZ 110/15 kV, budowę linii łączących te stacje, z wpięciem do istniejącego układu stacji i linii 110 kV. Wewnątrz systemu gminnego konieczne jest przyspieszenie uzbrajanie terenów planowanej zabudowy w lokalne sieci rozdzielcze SN i nn.

Studium wskazuje potrzebę lokalizację nowych stacji 110/15kV wraz z zasilającą linią kablową 110kV poprowadzoną od stacji RPZ Błonie.

System zasilający miasto i gminę aktualnie pracuje w oparciu o jeden, a docelowo trzy ~~dwa~~ główne punkty zasilania zlokalizowane w Wólce Grodziskiej, ~~oraz~~ w południowej części gminy oraz w północnej części gminy w Tłustym lub Kłudnie Starym.

Wyprowadzone ze stacji ~~redukcyjnej~~ transformatorowej 110/15kV 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 wnętrzowych 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 w północnej i południowej części gminy, w oparciu o istniejącą stację 110/15kV Grodzisk Mazowiecki ~~stację redukcyjną w Wólce Grodziskiej~~ oraz planowanych stacji WN/SN 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~~ elektroenergetycznej Wólka Grodziska.

Główny przesył energii elektrycznej odbywać się będzie liniami:

- 2x 400 kV, projektowaną do usytuowania, w północnej części gminy;
- ~~400 kV, projektowaną, w południowej części gminy~~
- 110 kV – istniejącą, zasilającą stacje RPZ – Wólka Grodziska;
- 110 kV – projektowaną, na południu gminy i w północnej części gminy, w tym z istniejącej stacji transformatorowej 110/15kV Błonie.

Dla istniejących i projektowanych magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę lokalizacji tych linii w korytarzach infrastrukturalnych uciążliwości powodowanych projektowanym lub istniejącym przebiegiem infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznych 400kV ~~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 70m (po 35m w obie strony od osi linii). W obrębie pasa technologicznego zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Szczegółowy przebieg linii 400kV zostanie wyznaczony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

IV.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 ∅ 400 mm, o znaczeniu krajowym, poprzez stacje redukcyjno-pomiarową Io usytuowaną we wsi Wólka Grodziska, o przepustowości Q = 25000 m3/dobę. Przewidywane jest zmiana przebiegu gazociągu w rejonie węzła „Grodzisk” i Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.

Gazociągi średnioprężne zasilają i zasilać będą zakłady przemysłowe i budownictwo jednorodzinne znajdujące się terenie miasta i gminy. Jest to system sieci o średnicach od ∅32 do ∅250 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.

IV.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, węgiel 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 zmierzać 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.

IV.5.5. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zaopatrzenie miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki w wodę do celów bytowo - gospodarczych opierać się będzie o ujęcia wód wgłębnych czwartorzędowych z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Jednak w związku z niewielkimi zasobami wodnymi oraz planowanym zwiększonym zapotrzebowania na wodę, w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności konieczne może być czerpanie wód do celów bytowo - gospodarczych ze starszych trzeciorzędowych (oligoceńskich) pokładów.

Głównymi ujęciami wody dla miasta i gminy pozostaną:

- Cegielniana;
- Dąbrówka;
- Wólka Grodziska;
- Czarny Las;
- Bałtycka.

Łączna rzeczywista wydajność czynnych ujęć wody wynosi 412 m3/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 m3/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 zarezerwowany 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 wodociągowymi w układzie pierścieniowo – promienistymi o średnicach od ∅80 do ∅450.

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.

IV.5.6. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

IV.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 intensywnej 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 możności 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.

<u>Zakłada się następujące sposoby doprowadzania ścieków sanitarnych na terenach miasta i gminy:</u>

- 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

<u>Ustala się następujące zasady realizacji sieci kanalizacyjnej:</u>

- 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.

IV.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.

IV.5.6.3. Tereny zmeliorowane

Zabudowa możliwa do realizacji po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego w taki sposób, aby zachowana została ta część systemu drenarskiego, która przeprowadza wody melioracyjne służące odwodnieniu terenów rolniczych. Dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni. W terenach zmeliorowanych: realizacja inwestycji liniowych (w szczególności: wodociągi, kanalizacja,) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów planowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej i magazynów oraz z dróg z utwardzoną nawierzchnią, realizacja zbiorników retencyjnych, zmiana przebiegu tras cieków lub wznoszenia budowli komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

IV.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.
We wszystkich obszarach niniejszego Studium wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych.

IV.5.8. TELEKOMUNIKACJA

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie tradycyjnej, jak i z wykorzystaniem nowych technologii; postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawowych. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego wskazuje się konieczność rozwoju szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzanie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

Zaleca się realizację stacji bazowych telefonii komórkowych na terenach produkcyjnych, terenach koncentracji usług, terenach stacji paliw i parkingów publicznych, terenach urządzeń infrastruktury technicznej, terenach usług kultury i nauki, obszarach usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Dopuszcza się realizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach mieszkaniowych pod warunkiem, że będą to inwestycje o nieznacznym oddziaływaniu.

IV.6. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

IV.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, w Żukowie, w Izdebnie Kościelnym oraz w Odrano Woli (Szczęsne).

Studium wskazuje tereny do lokalizacji:
- ~~przebiegu zachodniej i południowej obwodnicy miasta;~~
- innych 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.

IV.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)~~ z węzłem autostradowym „Grodzisk" - w północnej części gminy;
- przebiegu zachodniej i południowej obwodnicy miasta;
- przesyłowej linii energii elektrycznej 400kV - w północnej części gminy – ~~w korytarzu infrastrukturalnym uciążliwości powodowanych projektowanym przebiegiem autostrady~~ prowadzonej przez wolne od zabudowy tereny w pobliżu północnej granicy gminy Grodzisk Mazowiecki;
- linii 110kV przebiegającą przez tereny Starego Kłudna, Tłustego i Kłudzienka lub Chrzanowa Dużego i Natolina,
- gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm.

IV.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 2000m^2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

IV.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 w części zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków. Zgodnie z obowiązującymi na dzień 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.

IV.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 podlegać scaleniu i podziałowi.

IV.7.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2.

W studium wskazane zostały obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2:

- w rejonie węzła autostradowego na obszarach wsi/ w przypadku realizacji I scenariusza rozwoju :
  - Kłudno Stare;
  - Kłudzienko;
  - Tłuste;
  - Żuków;
  - Adamów;
  - Natolin;
  - Chlebnia;
- 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.

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 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 Izdebno Kościelne oraz Żuków;~~
- 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, Izdebno 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.

<u>W zakresie wszystkich obszarów przestrzeni publicznych należy:</u>

- 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 dźwiękowa;
  - ✓ 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.

IV.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NE CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Studium wskazuje obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi:

- Stare Kłudno,
- Nowe Kłudno,
- Kłudzienko,
- Tłuste,
- Żuków,
- Adamów,
- Natolin,
- Urszulin,
- Chlebnia.

Studium wskazuje także tereny wymagające 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 gruntu 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 gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Decyzję o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych dla gruntów rolnych przeznaczanych pod zabudowę niezwiązaną z gospodarką rolną lub leśną, należy podejmować po zaistnieniu potrzeb i możliwości w tym zakresie.

IV.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.

IV.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.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych „grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze”.

Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarze gminy 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.

Przy zagospodarowaniu obszarów gminy, stanowiących obecnie grunty rolne należy wziąć pod uwagę koszty związane z wyłączaniem tych gruntów z produkcji rolnej, które w przypadku wysokich klas bonitacyjnych mogą być bardzo wysokie w stosunku do całości kosztów zamierzeń inwestycyjnych.

IV.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.

IV.9.3. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

- Oszczędne korzystanie z gruntów rolnych przeznaczanych na cele inwestycyjne.
- Ograniczenie przeznaczania na cele nierolnicze gruntów od I ~~II~~ do III ~~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.

IV.10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ~~NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI~~ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki ~~obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w dolinie rzeki Rokitnicy i zostały zaznaczone na rysunku Studium, stanowiącym **załącznik nr 2**. Obszary te zostały określone w Studium na podstawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Rokitnicy z 2006r.” Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ~~tych terenów~~ obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

IV.11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

IV.12. OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

IV.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ: REWITALIZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

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

- tereny mieszkaniowe strefy centrum – wskazane do ~~przekształceń (~~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 ~~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~~ zrewitalizowany obszar centrum miasta Grodziska Mazowieckiego.

Odnośnie obszarów wymagających ~~rehabilitacji,~~ 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, pokryć 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 ~~PRZEKSZTAŁCEŃ~~ 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.

Odnośnie obszarów wymagających ~~przekształceń~~ 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 forma 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.

Odnośnie obszarów wymagających rekultywacji wskazuje się:
- Obszary poeksploatacyjne oraz obszar składowiska odpadów (Kłudno Stare) wymagają opracowania planów rekultywacji.

IV.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Oznaczone symbolem graficznym granice terenów zamkniętych: tereny kolejowe i tereny wojskowe – przez które rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez

właściwego ministra, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 110, poz. 1086).

Studium wskazuje granice terenów zamkniętych: tereny kolejowe PKP i tereny wojskowe oraz określa się strefę ochronną: 15m od granicy obszaru w Książenicach zgodnie z załącznikiem nr 2 do Studium.

Dla terenów kolejowych nie wprowadza się stref ochronnych.

~~Na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne, dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.~~

Zgodnie z art. 14 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, planów miejscowych nie sporządza się.

Dla terenów, dla których nie sporządza się planów miejscowych określa się granice terenów zamkniętych bez ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów oraz określa się granice ich stref ochronnych. Nie dotyczy to terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu (na podstawie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. z 2010 r. nr 130 poz. 871). W przypadku miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki dotyczy to terenów kolei - PKP. Dla terenów tych w Studium ustala się przeznaczenie jako tereny kolei KK, na których obowiązują zasady zagospodarowanie zgodnie z pkt. IV.2.3.10 Rozdziału IV Studium.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I ZMIANY STUDIUM

V. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I ZMIANY STUDIUM

V.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 sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki opracowano projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla obszaru całej gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr 121/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki opracowano projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla trzech obszarów w gminie.

Przedkładany projekt jednolity 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 przesądzają kierunki przestrzennego rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki.

Studium i zmiana 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 najistotniejszych 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 inżynieryjnej i komunikacyjnej.
3) Kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej oraz wprowadzenia zapisów wzmacniają 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 realizowanej ~~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 metropolitarnym 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) Wielofunkcyjne „Pasmo aktywizacji” przy autostradzie A2 i węźle autostradowym „Grodzisk”.
5) Sąsiedztwo terenów lasów Nadarzyńskich i Jaktorowskich oraz miast ogrodów: Milanówka i Podkowy Leśnej.
6) Ranga miejscowości Grodzisk Mazowiecki jako powiatowego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców.
7) 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 z 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 i realizacja rekreacyjno-wypoczynkowego służącego organizacji imprez masowych.
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.

V.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

V.2.1. 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 (w tym realizacji centrum rekreacyjno - wypoczynkowego służącego organizacji imprez masowych) 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.

V.2.2. 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 wytyczne 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 przestrzenie prywatne i półprywatne, 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 obszarów zurbanizowanych, przy zachowaniu istniejącej sieci placówek. Pozwoli to

na dostosowanie podstawowej infrastruktury społecznej do zmieniających się potrzeb. Studium zakłada, w miarę wypełniania się trenów 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.

V.2.3. 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 rewaloryzacyjnych 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 zajętymi pod zabudowę, a terenami biologicznie czynnymi.

V.2.4. 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 Chlebni;
- Studium wskazuje obszar dla realizacji wielofunkcyjnego Parku Rozrywki w Kłudnie Starym, Chlebni i Tłustym.

V.2.5. 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 utrwala, 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 inżynieryjnych), a także stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usług.

V.2.6. 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 obiekty i tereny stanowiące cel publiczny lokalny i ponadlokalny, których rozproszenie i liczba uniemożliwia szczególne wyróżnienie.

V.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.

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)~~ z węzłem autostradowym ”Grodzisk” - w północnej części gminy;
- przesyłowej linii energii elektrycznej 400kV - w północnej części gminy - ~~w korytarzu infrastrukturalnym uciążliwości powodowanych projektowanym przebiegiem autostrady~~ przez rolnicze, wolne od zabudowy tereny w pobliżu północnej granicy gminy.

V.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 2000 m^2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- Studium wskazuje obszar projektowanego Parku Kulturowego w rejonie wsi Chlebnia, 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 studium wskazane zostały obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2:
  w rejonie węzła autostradowego na obszarach wsi:
  - Kłudno Stare;
  - Kłudzienko;
  - Żuków;
  - Adamów;
  - Natolin;
  - Chlebnia;
  - Tłuste.

  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 pasażu 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 Izdebno Kościelne oraz Żuków;
  - Centrum Innowacji w pobliżu glinianek w Natolinie.

V.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

- 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;

- Kłudno Nowe;
- Chlebnia;
- Urszulin.

- Studium wskazuje także tereny wymagające 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.

V.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 dopuszczone. 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.

V.2.11. ~~OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI~~ OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- **Obszary ~~Tereny~~ szczególnego zagrożenia powodzią. ~~zalewowe.~~** W tekście Studium i na rysunkach wskazano te obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~. Wskazano również na potrzebę ograniczenia inwestowania na tych obszarach w tym ograniczenie zabudowy.
- Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

V.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.

V.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.

V.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 poprzemysłowe strefy centrum – wskazane do przekształcenia w tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich standardach architektonicznych i estetycznych,
- tereny poeksploatacyjne do rekultywacji

V.2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Studium wskazuje granice terenów zamkniętych (tereny kolei PKP oraz tereny wojskowe we wsi Książenice) oraz określa ich strefy ochronne zgodnie z załącznikiem nr ~~1~~ 2 do studium. ~~Na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne, dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.~~

V.2.16. GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Studium wskazuje granice obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji zgodnie z załącznikiem nr 2 do studium.

V.2.17. OBSZARY PROBLEMOWE

Studium wskazuje zgodnie z załącznikiem nr 2 obszary problemowe:
W studium wyróżniono następujące obszary problemowe:
1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej narażonej na uciążliwości.
2. Zdegradowane tereny poprzemysłowe.
3. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
4. Zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii - Raben Polska sp. z o. o.
5.Rozbudowa zasilania sieci i obiektów 110 kV - projektowane stacje EE110kV oraz projektowane linie elektroenergetyczne 110kV i projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 110kV.

V.3. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

V.3.1. PRZYCZYNY PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM

Wprawdzie od uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (uchwała Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r.) upłynął krótki okres, ale zarysowujące się na obecnym etapie rozwoju gminy, odmienne od dotychczas przyjętych kierunki polityki przestrzennej oraz zmiana uwarunkowań prawnych – w tym wymagany brak naruszenia ustaleń studium poprzez rozwiązania planu miejscowego (zapisy ustawowe), w znacznym stopniu utrudniają opracowanie planów miejscowych dla szeregu obszarów. Obecne Studium dla kilku obszarów nie pełni już swej kreacyjnej roli. W związku z powyższym Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwałą Nr 121/2011 z dnia 25 maja 2011 r. uchwaliła przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

V.3.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

Celem opracowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki jest umożliwienie rozwoju obszaru „Aktywizacji Gospodarczej północnej części Gminy Grodzisk Mazowiecki".

Jako podstawowy kierunek i cel rozwoju dla gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęto poprawę warunków życia mieszkańców oraz rozwój podstawowych funkcji związanych z zamieszkaniem, pracą i wypoczynkiem, przy zachowaniu, ochronie, ale i wykorzystaniu turystycznym i rekreacyjnym bogatych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Określona w zmianie Studium struktura funkcjonalno-przestrzenna fragmentu północnego obszaru gminy ma umożliwić realizacje założonych celów.

W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju gminy przyjęto ogólny podział gminy na 2 strefy funkcjonalno-przestrzenne: strefę zurbanizowaną i strefę niezurbanizowaną. W obrębie strefy zurbanizowanej określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju, przyjmując jako dominującą funkcję: w gminie mieszkaniową jednorodzinną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców, a w mieści wielorodzinną. Pozostałe przeznaczenia stanowią tereny o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz tereny do rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej. W obszarach zurbanizowanych zostały określone różne formy ochrony dla terenów zabudowanych i terenów zieleni, w zakresie: ochrony wartości kulturowych, zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. W obszarach niezurbanizowanych ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.

Zwiększenie potencjału turystycznego w gminie będzie mieć znaczący wpływ na jej rozwój. Do tej pory, mimo niewątpliwych atutów przyrodniczych i krajobrazowych, turystyka i rozrywka nie miała rangi jej przynależnej. Zwiększenie atrakcyjność turystycznej gminy nastąpi poprzez zwiększenie oferty usługowej w zakresie bazy turystycznej (szlaki, ścieżki piesze), a przede wszystkim poprzez lokalizację centrum rekreacyjno - wypoczynkowego – „Parku rozrywki" służącego organizacji imprez masowych.

Rozwojowi turystyki i rekreacji sprzyja dostępność komunikacyjna gminy, moda i zapotrzebowanie na turystykę m.in. weekendową. Dotyczy to nie tylko turystów, ale i osiedlających się nowych mieszkańców, dla których obszar gminy pełni funkcje „sypialni". Utrzymanie i wskazanie nowych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne musi wiązać się z rozwojem tej funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska, w szczególności powstawania budownictwa nierozproszonego, zgodnego z tradycją, bez niekorzystnych form obcych dla tego obszaru, to jest bez zabudowy wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Jednym z celów jest wydobycie nieukształtowanych dotąd należycie obszarów przestrzeni publicznych. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem usług, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług przyszłościowych, takich jak park rozrywki, parki technologiczne, centrum handlowe, czy nowe bazy hotelowe (na terenach nieprzydatnych do wykorzystania mieszkaniowego oraz rolnictwa, głównie wzdłuż autostrady), przyczynić się ma do ożywienia gospodarczego gminy i umożliwienia zwiększenia miejsc pracy dla jej mieszkańców. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą gminy, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług obsługi dających miejsca pracy, zapewnić ma sprawne funkcjonowanie gminy, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Położenie gminy Grodzisk Mazowiecki w sąsiedztwie Warszawy z lotniskiem Okęcie oraz powiązania komunikacyjne, takie jak: droga wojewódzka 579 czy autostrada A2, sprzyjają rozwojowi gminy, w tym przede wszystkim sektora usługowego. Sukcesywna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie „Zmiany Studium", powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej gminy Grodzisk Mazowiecki w porównaniu z gminami sąsiednimi.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI - ZMIANA NR 1

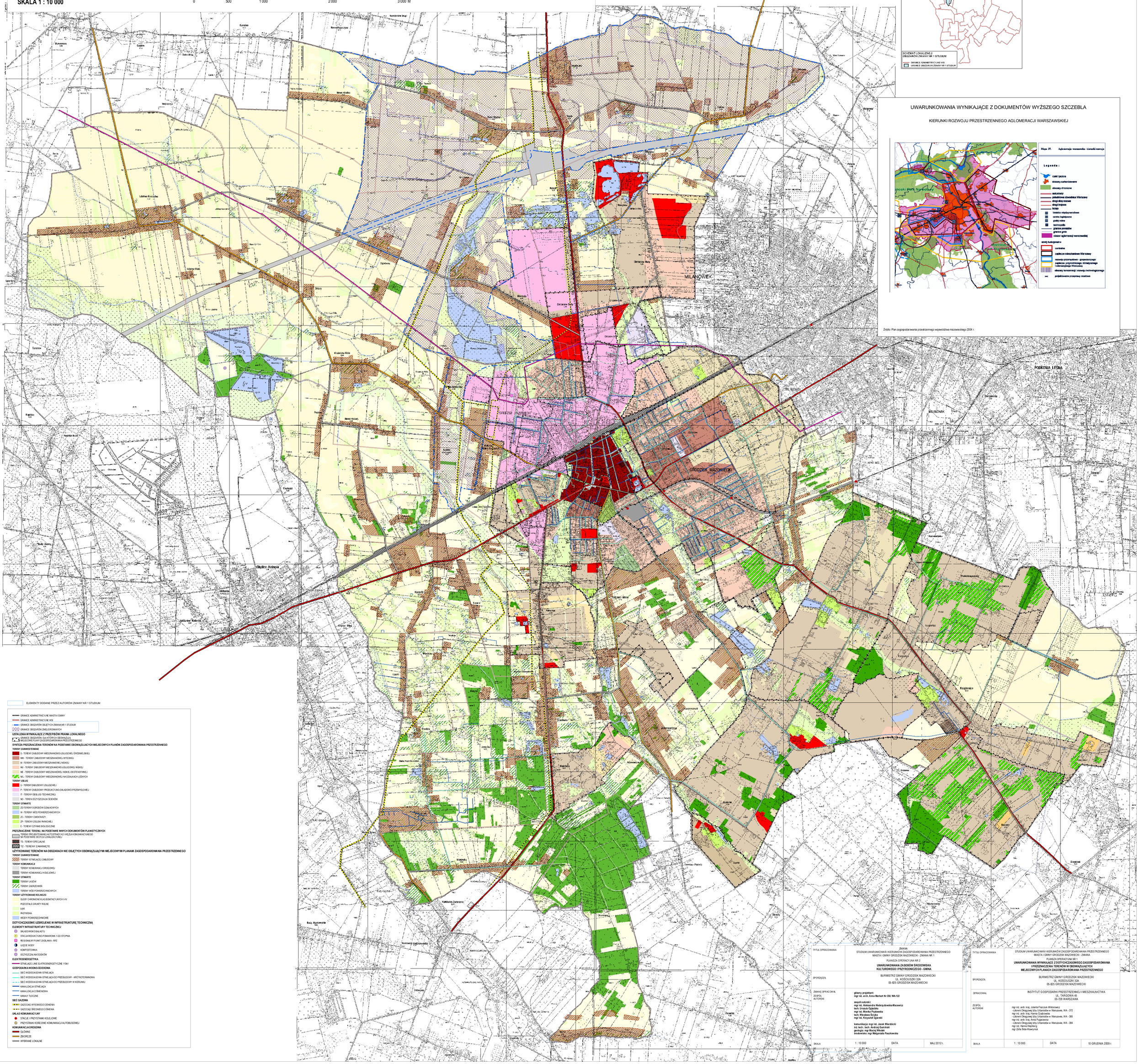
PLANSZA OPERACYJNA NR 1

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA, DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 10 000

0 500 1 000 2 000 3 000 M

N W E S


MILANÓWEK
GRODZISK MAZOWIECKI
PODKOWA LEŚNA
Chylice-Kolonia
Jaktorów-Kolonia
Kozietulskie
Kuczynna
Kozłowice
Kawęczyn
Ruda Guzowska
Ruda Kozłowska
Ruda Kozłowska Zastawna
Bolesławów
Wólka Kozłowska
Wólka Guzowska
Wólka Kozłowska
Wólka Kozłowska Zastawna
Wólka Kozłowska Zastawna
Wólka Kozłowska Zastawna

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI - ZMIANA NR 1

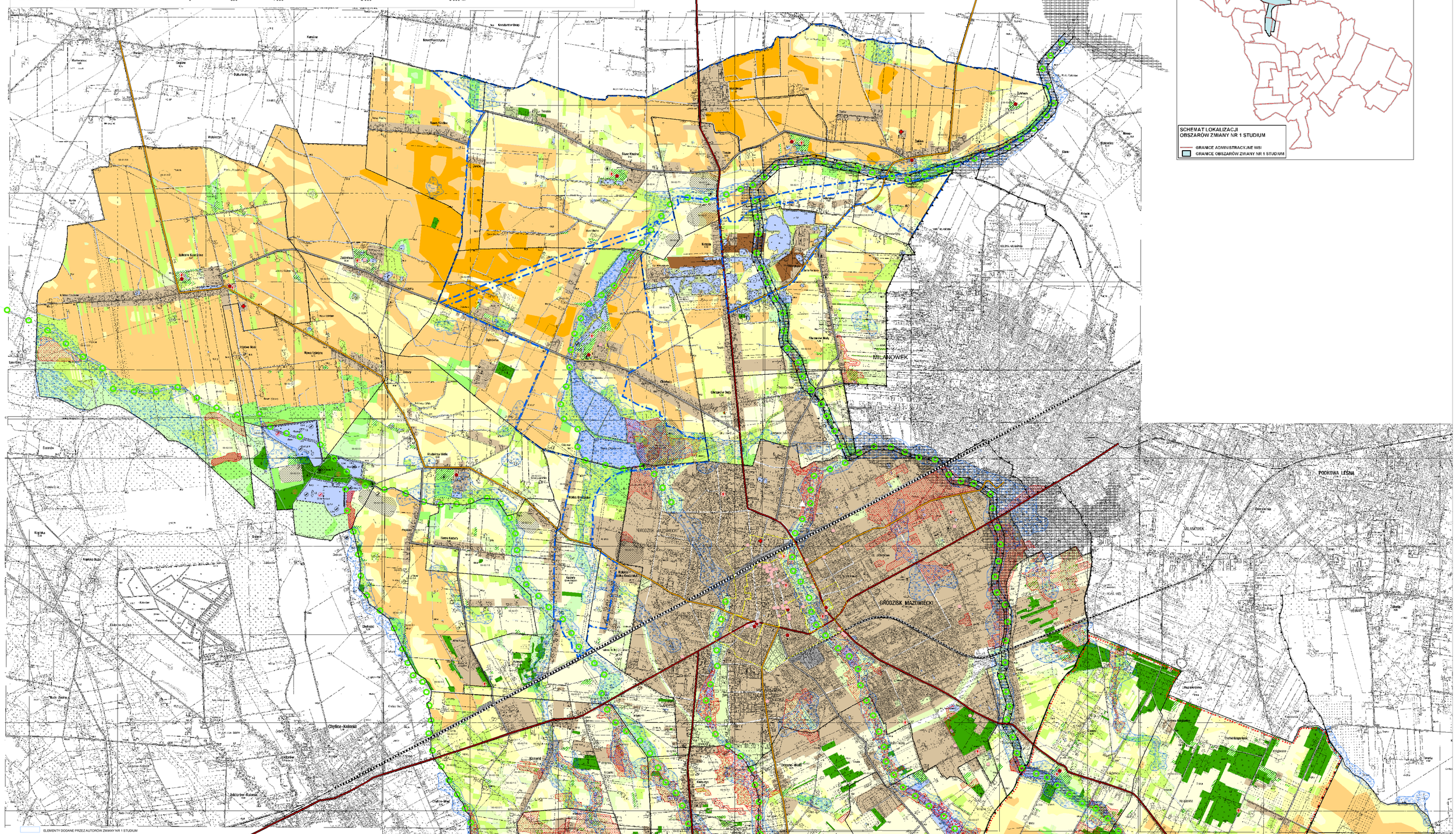
PLANSZA OPERACYJNA NR 2

UWARUNKOWANIA ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

SKALA 1 : 10 000

0 500 1 000 2 000 3 000 M

N W E S


MILANÓWEK
GRODZISK MAZOWIECKI
PODKOWA LEŚNA
Chyżice-Kolonia
Bektarów-Kolonia
Adamowizna
Kaliszewice
Kuklówka Zarzeczna
Ewa Jezdzikowska
Kawęczyn Biskupi
Kawęczyn Szlachecki
Kawęczyn Królewski
Kawęczyn Duży
Kawęczyn Mały
Kawęczyn Wielki
Kawęczyn Pruszkowski
Kawęczyn Kolonia
Kawęczyn Wola
Kawęczyn Stary
Kawęczyn Nowy
Kawęczyn Ruski
Kawęczyn Polski
Kawęczyn Wielki
Kawęczyn Mały
Kawęczyn Duży

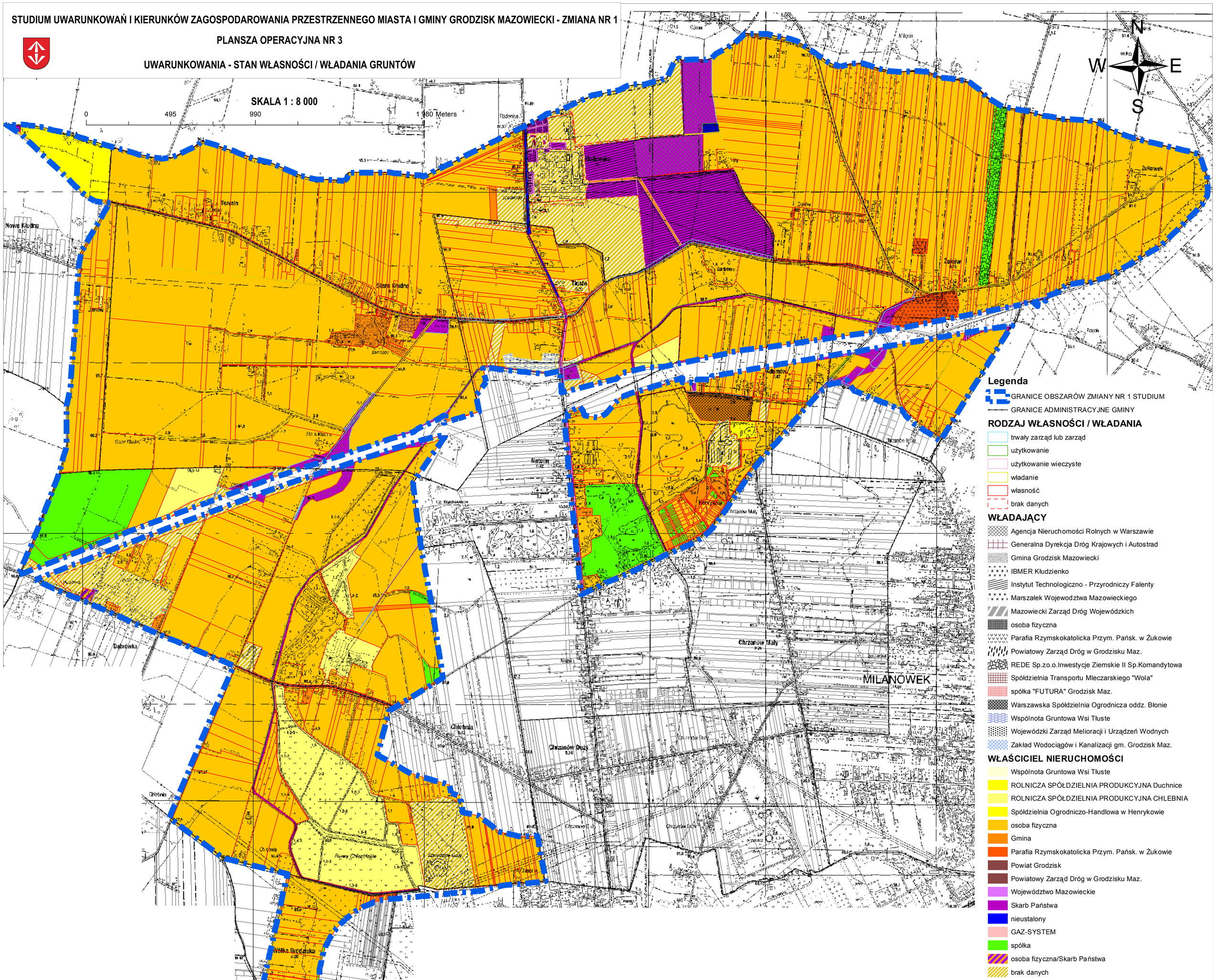
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI - ZMIANA NR 1

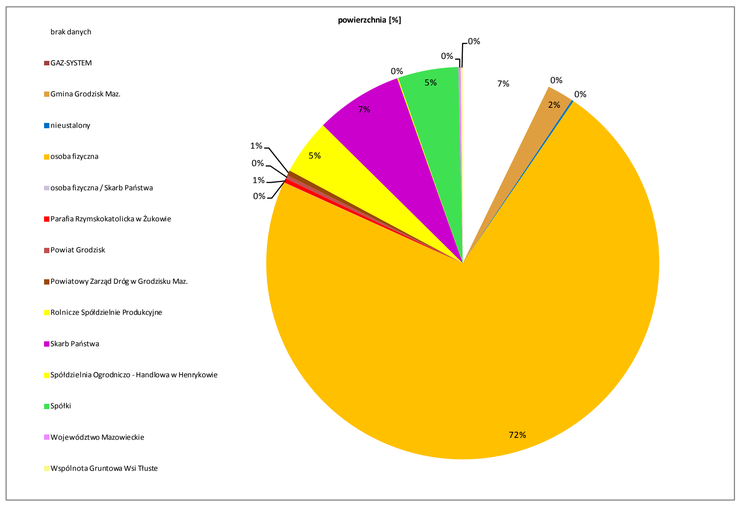
PLANSZA OPERACYJNA NR 3

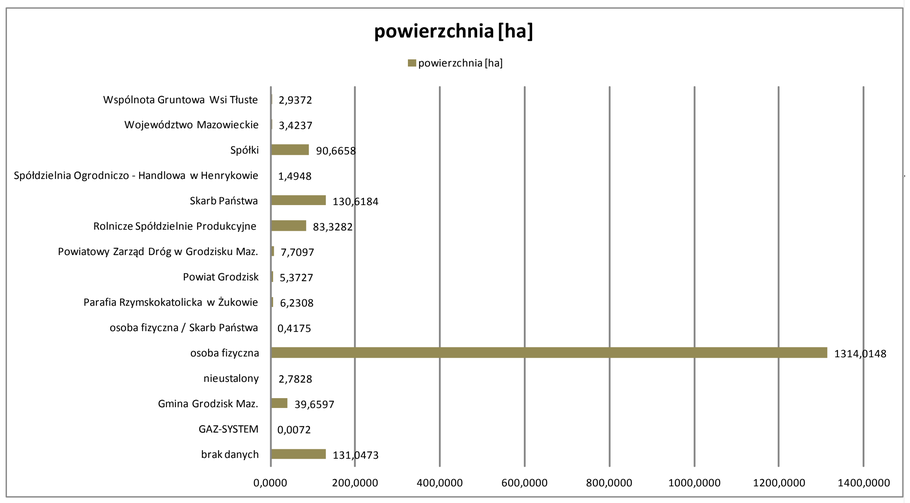
UWARUNKOWANIA - STAN WŁASNOŚCI / WŁADANIA GRUNTÓW

SKALA 1 : 8 000

0 495 990 1 980 Meters







TYTUŁ OPRACOWANIA	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK MAZOWIECKI - ZMIANA NR 1		
SPORZĄDZIŁ	BURMISTRZ GMINY GRODZISK MAZOWIECKI UL. KOŚCIUSZKI 32A 05-825 GRODZISK MAZOWIECKI		
ZMIANĘ OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI	główny projektant: mgr inż. arch. Anna Markert Nr OIU WA-122 zespół autorski: mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz tech. Urszula Ogińska mgr inż. Monika Popławska tech. Wiesława Sroka mgr inż. Krzysztof Żyliński komunikacja: mgr inż. Jacek Wierzbicki inż. tech.: tech. Andrzej Gumiński geologia: mgr Maciej Włodek środowisko: mgr Małgorzata Paszkowska		
SKALA	1 : 8 000	DATA	Maj 2012 r.